



STADT WALLDÜRN BEBAUUNGSPLANUNG

VORDERER WASEN

BEGRÜNDUNG

FERTIGUNG

NR. _____

ANLAGE

NR. _____

2

HÖPFINGEN / WALLDÜRN

IM SEPTEMBER 1992



KOMMUNALE PLANUNGSGRUPPE GLASER - KUHN - LINK
6969 HÖPFINGEN · HEIDELBERGER STR. 31 · TEL. (0 62 83) 6300

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben,
Strukturdaten der Stadt,
Wohnungsbedarf
2. Überörtliche Planung
3. Örtliche Planungen
4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5. Ziele und Zwecke der Planung
6. Erläuterung wichtiger Festsetzungen
7. Versorgung
8. Abwasserbeseitigung
9. Nutzungsverträglichkeit
10. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
11. Bebauungsplanwerte, Strukturdaten
12. Bodenordnung
13. Kosten der öffentl. Erschließung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 'VORDERER WASEN'
DER STADT WALLDÜRN (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Allgemeine Angaben,
Strukturdaten der Stadt, Wohnungsbedarf

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und umfaßt neben der Kernstadt weitere 9 Ortsteile. Die Gemarkungsfläche der Stadt mit Ortsteilen beträgt 10 588 ha.

Auf die Kernstadt entfallen davon 3 557 ha.

Die Kernstadt erfüllt innerhalb des zugehörigen Siedlungsraumes für Gewerbe, Industrie, Handel - und Dienstleistungen eine Schwerpunktfunktion.

Das Unterzentrum Walldürn ist im Regionalplan als Mitort des Mittelzentrums Buchen ausgewiesen.

Walldürn als Wallfahrts - Garnisonsstadt liegt verkehrsmäßig direkt an der B 27 und der B 47.

Damit ist Walldürn an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Einwohnerzahl von Walldürn mit Ortsteilen beträgt ca. 11 120 Einwohner, wobei auf die Kernstadt ca. 7 646 Einwohner entfallen (Stand 31.01.1992).

Walldürn ist ein Unterzentrum mit expandierender Industrieansiedlung und einem dementsprechend hohen Arbeitsplatzangebot. Entsprechend dem Arbeitsplatzangebot in Walldürn besteht ein übergroßer Bedarf an Wohnungen und proportional hierzu steigt ständig die Zahl der Bauplatzsuchenden.

Geographisch bildet die westliche Gemarkungsgrenze von Walldürn gleichzeitig die Landesgrenze zum Freistaat Bayern. Aus diesem angrenzenden Bereich ist ebenfalls

eine ständig steigende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, da viele der dortigen Bewohner in Walldürn arbeiten.

Walldürn besitzt auch für diesen bayerischen Teilbereich zentralörtliche Funktion.

2. Überörtliche Planung

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan erstellt.

Dieser wurde beim Behördentermin am 17.12.1991 mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Aus dieser Grundlage heraus wurde der Bebauungsplan 'Vorderer Wasen' entwickelt.

3. Örtliche Planungen

Teilweise Aufhebung des 'Teilbebauungsplanes Steinacker und Auerberg' vom 03.04.1967 (Genehmigungsdatum).

Dieser Bebauungsplan wird im östlichen Teil (Bereich Übergangwohnheim / ehem. 'Maria Rast') aufgehoben.

Die Aufhebungsflächen werden in den Bebauungsplan 'VORDERER WASEN' unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen integriert.

Die weiteren Flächen sind in dem im Genehmigungsverfahren befindlichen Bebauungsplan 'Steinacker - Auerberg II' eingegangen.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 29 ha große Fläche im Nordwesten von Walldürn.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Baugebiete 'Kleinflürlein' und 'Steinacker - Auerberg II' und erstreckt sich nach Westen bis zu dem Flurweg zwischen dem 1. Gewinn und dem 2. Gewinn.

Den nördlichen Abschluß bildet der Waldweg am Gemeindewald Distrikt I, 'Großer Wald' und den südlichen Abschluß die 'Alte Amorbacher Straße' in Verbindung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 'Neuer Wasen'.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den erheblich gewachsenen Bedarf an Wohnbauflächen sowohl durch Eigenbedarf

als auch durch die starke Nachfrage von Zuwanderern (Wohnungsnot) ist die Stadt gezwungen dieses Baugebiet zu erschließen.

In Walldürn sind derzeit alleine über 100 Familien (ca. 400 Personen) als wohnungssuchend bei der Stadtverwaltung registriert. Die Zahl der ständig bei der Stadt Walldürn nachfragenden Bauwilligen liegt derzeit bei 80 Personen.

Die zügige Durchführung von Planung und Umlegung ist maßgeblich durch die Aufnahme dieses Baugebietes in das Wohnungsbauschwerpunktprogramm des Landes vom 22.10.1991 bestimmt.

Mit der Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen und den dazugehörenden Gemeinbedarfsflächen kann die Stadt als Eigentümer nahezu aller Grundstücke im Planungsgebiet kurzfristig den seit langem angestauten Eigenbedarf abbauen. Weiterhin trägt sie im Rahmen des Schwerpunktprogrammes wesentlich zur regionalen Entlastung des Wohnungsmarktes bei.

Mittel- und längerfristig kann die Stadt durch das Wohnbauflächenangebot auch Ansiedlungen im Rahmen des 'gemeinsamen Industriegebietes' des Verwaltungsverbandes positiv beeinflussen.

6. Erläuterung wichtiger Festsetzungen

Bauliche Nutzung

Für das gesamte Planungsgebiet wird als Art der baulichen Nutzung das 'Allgemeine Wohngebiet' vorgesehen.

Dieses wird innerhalb des Gebietes in Bereiche mit unterschiedlichen Zulassungsbeschränkungen gegliedert. Dadurch soll insbesondere in den Kernzonen ein ungestörtes Wohnen gesichert werden.

Gleichzeitig sind punktuell Betriebe und Anlagen zugelassen die für das allgemeine Wohngebiet kennzeichnend sind und dem Bestand im Bereich 'Übergangswohnheim' (Maria Rast) gerecht werden.

In diesem Rahmen werden auch angemessene Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen sowie die an das Gebiet angrenzende Anlage für kulturelle und sportliche Zwecke entsprechend ergänzt und abgerundet.

Art und Weise der Bebauung

Unter Beachtung der angrenzenden Baugebiete und dem erhöhten Wohnungsbedarf wird die 2-geschossige Bauweise mit der zusätzlichen Möglichkeit das Dachgeschoß auszubauen, bevorzugt.

Durch die allgemeine Vorgabe der offenen Bauweise können neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Reihenhäuser entstehen.

An Einzelpunkten wird durch die geschlossene Bauweise die Errichtung von Hausgruppen verbindlich vorgegeben. Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Wohnungsbau-Schwerpunktes sowie vorhandener städtebaulicher Ansätze beim 'Übergangswohnheim' (Maria Rast) wird dieser und zwei weitere Standorte für den Geschoßwohnungsbau als Einzelgebäude im Bebauungsplan ausgewiesen.

Hier wird die 2-geschossige Bauweise zwingend festgelegt wobei als Höchstmaß die 3-geschossige Bauweise möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur durch Baugrenzen festgelegt.

Damit sind einerseits individuelle Baukörpergestaltungen möglich und andererseits entsteht dadurch ein vielfältig erlebbarer Siedlungsraum.

Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig über eine Hauptsammelstraße an das örtliche Straßennetz angebunden.

Diese verläuft zwischen der 'Alten Amorbacher Straße' im Süden zur derzeitigen Pater Josef Eckstein - Straße als Verlängerung zum Theodor - Heuss - Ring (westl. Entlastungsstraße). Weiterhin wird dadurch auch die Gemeinbedarfsfläche am Auerbergzentrum abgegrenzt.

Das innere Straßen und Wegenetz wird von zwei nach Westen führenden Sammelstraßen bestimmt. Diese sind auch als Achsen für eine Erweiterung vorgesehen.

Die von hier aus abzweigenden Anliegerstraßen bilden das innere Erschließungsnetz.

Entlang der Straßen und Wege werden öffentliche Parkplatzbuchten für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Für das gesamte Erschließungsnetz sind neben der Zonengeschwindigkeitsbeschränkung verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen.

Durch die entsprechende bauliche Gestaltung des Verkehrsraumes werden dessen Aufenthalts- und Erschließungsfunktion gegenüber dem Fahrzeugverkehr deutlich gemacht.

Grünflächen

Als Verlängerung / Verbindung vom städtischen Grün im Bereich des Auerbergzentrums und dem Landschaftsgrün am Rand des Planungsgebietes ist ein öffentlicher Grünzug mit Fußweg und Kinderspielbereichen geplant.

Weiterhin bildet ein bepflanzter Lärmschutzwall entlang der 'Alten Amorbacher Straße' und der Hauptsammelstraße Schutz vor Verkehrslärm.

Durch alleeförmige Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen und Einzelbäumen in den Wohnwegen werden weitere Grünelemente auf öffentlichen Straßen und Plätzen vorgesehen. (Siehe hierzu auch Punkt 10)

7. Versorgung

Die Wasser-, elt. Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß und Erweiterung des städtischen Versorgungsnetzes.

Die elt. Stromversorgung erfolgt durch ein Erdkabelnetz.

8. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung muß die natürliche Wasserscheide auf ca. 435,00 m ü. N.N berücksichtigen, die in Nord-Südrichtung verläuft.

Das Baugebiet wird dabei an das vorhandene Abwassernetz, ein Mischsystem, angeschlossen.

Der Hauptsammler im Theodor-Heuss-Ring ist entsprechend dimensioniert und führt über das bereits vorhandene RÜB 14 zur Kläranlage.

Um einen separaten Hauptsammler durch den Gemeindewald zur mechanisch-biologischen Kläranlage zu vermeiden ist es erforderlich einige Grundstücke (4 bis 5) in der Nordwestecke des Planungsgebietes über eine Hebeanlage zu entwässern.

9. Nutzungsverträglichkeit

Der Nutzungskonflikt zwischen der Baufirma Leis südl. der 'Alten Amorbacher Straße' (Lage im künftigen Bebauungsplangebiet "Neuer Wasen") und der geplanten WA - Nutzung im Baugebiet 'Vorderer Wasen' wird im wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen ausgeräumt:

- Ausweisung des Betriebes der Baufirma Leis als eingeschränktes GE insbesondere unter Einhaltung vorgegebener Lärmemissionsgrenzen.

Die entsprechende Festsetzung erfolgt in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 'Neuer Wasen'.

- Anordnung eines bepflanzten Lärmschutzwalles entlang der Nordseite der 'Alten Amorbacher Straße' zur Schallabschirmung des WA - Gebietes.

Unter diesen Voraussetzungen wird die Nutzungsverträglichkeit zwischen eingeschränktem GE - Gebiet und WA - Gebiet gewährleistet.

Der mögliche Nutzungskonflikt durch die vorhandene Sportanlage (Schulsportplatz) im angrenzenden Baugebiet 'Kleinflürlein' und der geplanten WA-Nutzung im Planungsgebiet wird durch die Festlegung von Spielzeiten / Benutzungszeiten gemäß der Sportstättenlärmschutzverordnung (18. BImSchV 1991) ausgeräumt.

Das vorhandene Übergangwohnheim, ehem. 'Maria Rast', wird im Rahmen einer bereichsweisen Gliederung der zulässigen Nutzungen in das WA - Gebiet integriert.

10. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ortsrandlage mit der nördlichen Begrenzung durch Laubmischwald, die Verflechtung mit den angrenzenden Wohngebieten im südlichen sowie im östlichen Siedlungsbereich erfordern eine differenzierte ökologisch orientierte Gestaltung des Wohngebiets 'Vorderer Wasen'.

Zur Ausformung und Hinführung des Plangebietes in den Landschaftsbereich mit Obstwiesencharakteristik, wie dieser in der weiteren Umgebung vorhanden ist, wird das Baugebiet in südwestliche Richtung durch einen zentralen Grünzug gegliedert (Wiese mit eingestreuten Obstbäumen und standortgerechten Sträuchern).

Als Abschluß und Übergang des Siedlungsrandes zum westlich gelegenen Gewann (derzeit Streuobstwiesen, überwiegend Birnbäume) ist in nord-südlicher Richtung ebenfalls ein Grüngürtel vorgesehen, der als Grünsaum Bestand haben sollte und so zur Vernetzung dieser charakteristischen naturräumlichen Elemente beiträgt.

Ausgehend vom vorgenannten Grünzug im 'Vorderen Wasen' erstreckt sich der Streuobstcharakter im Sinne einer Biotopvernetzung in die inneren Wohnbereiche durch Pflanzung von Obstgehölzen im öffentlichen Straßenraum. Die ökologisch orientierte Wahl der Belagsarten befestigter Flächen (Pärkierung, Fußwege, Baumscheiben) greift diesen Gedanken auf.

Aus ebensolchen 'ökologischen Gründen (Bodenversiegelung etc. ...) sollten die Straßenquerschnitte auf das vorgegebene Maß reduziert bleiben.

Diese Maßnahmen in Ergänzung mit der angestrebten Verkehrsberuhigung erhöhen die Wohnqualität beträchtlich und tragen in sinnvoller Weise zum Schutz und zur Entwicklung der veränderten Naturzusammenhänge bei.

Die Verknüpfung der Grünzüge, mit dem Wiesen - und Baumrasterbereich östlich der Hauptsammelstraße (Auerbergzentrum) erlaubt durch die Pflanzung von Baumreihen und Einzelbäumen an markanten Stellen die Verbindung mit der Kernstadt und den angrenzenden Wohngebieten.

Eine hainartige Bepflanzung des nördlichen Wohngebietsrandes (Waldabstandsfläche) ermöglicht einen guten Übergang vom Baugebiet zum angrenzenden Wald.

Im Sinne einer hohen Artenvielfalt ist des weiteren vorgesehen, die massive Fichtenpflanzung um den Schulsportplatz durch Wegnahme und Pflanzung zusätzlicher einheimischer Nadelholzarten (Sichtschutz) ökologisch aufzuwerten.

Der nur gering vorhandene Obstbaumbestand sollte weitgehend erhalten bleiben (Solitärbäume) und durch Neuanpflanzung auf privaten Grundstücken ergänzt werden.

Im gesamten Wohngebiet 'Vorderer Wasen' ist die Pflanzung von ca. 500 neuen Bäumen allein im öffentlichen Bereich vorgesehen.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes lassen bezüglich Ökologie sowie Wohn - und Aufenthaltsqualität hochwertige Freiflächen entstehen.

11. BebauungsplanwerteStrukturdaten des Planungsgebietes

Flächenwerte

Bruttobaugebietsfläche	ca.	29,024	ha
------------------------	-----	--------	----

davon:

- Wohnbauflächen für Einzel- u. Doppel- und Reihenhäuser	ca.	15,314	ha
--	-----	--------	----

für Geschoßbauten	ca.	3,377	ha
-------------------	-----	-------	----

für Bereich / Bestand Übergangswohnheim ('Maria Rast')	ca.	1,427	ha
---	-----	-------	----

- Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,762	ha
------------------------	-----	-------	----

- Verkehrsflächen ohne Bereich Auerbergzentrum	ca.	5,175	ha
---	-----	-------	----

- Grünflächen Flächen für den ruhenden Verkehr, Bereich Auerberg- zentrum, Grünzug im Wohngebiet	ca.	2,969	ha
--	-----	-------	----

Wohnungswerte

- Wohneinheiten in Einzel - u. Doppelhäusern 180 Bpl. x 2 WE/Bpl.	ca.	360	WE
---	-----	-----	----

- Wohneinheiten in Reihenhäusern 58 Bpl. x 1 WE/Bpl.	ca.	58	WE
---	-----	----	----

- Wohneinheiten in Geschoßbauten 3-geschossig (4 WE / Geschoß) 13 Bpl. x 12 WE/Bpl.	ca.	156	WE
--	-----	-----	----

2-geschossig (4 WE / Geschoß)		
3 Bpl. x 8 WE / Bpl.	ca.	24 WE
- Ansatz Übergangwohnheim ('Maria Rast')		
Bestand	ca.	20 WE
Neu	ca.	40 WE
		<hr/>
Wohneinheiten im Gebiet	ca.	658 WE

12. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird durch Umlegung von der Gemeinde durchgeführt.

Das Baugebiet "Vorderer Wasen" umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 29 ha. Mit 70 % der Gesamtfläche ist die Stadt Walldürn größter Grundstückseigentümer,

25 % der Gesamtfläche wird in die erforderliche Umlegung von privaten Grundstückseigentümern eingebracht.

Die nach der Umlegung parzellierten Bauplätze sind gemäß Verwaltungsvorschrift zum Wohnungsbauschwerpunkt bis zum 31.12.1996 zu bebauen. Ob die restlichen Flächen von 5 % in die Umlegung eingebracht oder an die Stadt Walldürn veräußert werden, wird in Gesprächen mit den betreffenden Grundstückseigentümern derzeit geklärt.

13. Kosten der öffentlichen Erschließung

Die vorläufig geschätzten Baukosten der öffentlichen Erschließung setzen sich wie folgt zusammen:

Tiefbau:

Entwässerung und Kanalisation	7.800.000,00 DM
Wasserversorgung	2.200.000,00 DM
Stromversorgung	2.100.000,00 DM
Gasversorgung	1.400.000,00 DM

Straßenbau:

Straßen, Wege und Plätze	9.200.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	900.000,00 DM
Lärmschutz	100.000,00 DM

Landschaftsbau:

Bereich Auerbergzentrum Grünanlage mit Parkplätzen	350.000,00 DM
Grünzug im Wohngebiet mit Spielplatzbereichen	190.000,00 DM
Pflanzungen im Straßenbereich	550.000,00 DM

Geschätzte Baukosten:

24.790.000,00 DM
=====

Walldürn, den 23 Nov. 1992

Planfertiger



Joseph
Bürgermeister