

Bebauungsplan "Obere- und Mittelheide"  
in Walldürn

Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 9, Abs.6 BBauG

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet zwischen der Umgehungsstraße und der Kreisstraße Nr. 3910 nördl. des Stadtkerns. Über dieses Gebiet lagen folgende genehmigte Bebauungspläne vor:

- a) Teilbebauungsplan über das Gebiet "Heide", genehmigt durch das Landratsamt Buchen vom 28.8.1959
- b) Teilbebauungsplan über das Gebiet "Obere- und Mittelheide", genehmigt durch das Landratsamt Buchen vom 25.8.1961
- c) Änderung des Bebauungsplanes "Obere- und Mittelheide" (Grenzabstände), genehmigt durch das Landratsamt Buchen vom 4.9.1969.

Durch die Neutrassierung der Heidezufahrt und der Umgehungsstraße B 47 sowie durch das eingeleitete Umlegungsverfahren über das Gebiet Heide ist die Aufhebung der vorgenannten Bebauungspläne und eine Neuauflistung erforderlich. Dies wird im einzelnen wie folgt begründet:

1. Die Trassierung der Heidezufahrtsstraße (von Miltenberger Straße bis Kreisstraße Nr. 3910) hat sich gegenüber dem Bebauungsplan "Heide" vom 28.8.1959 geändert. Der Anschluß dieser Straße war im Bereich der Straße zum ehem. Steinwerk Schneider geplant.
2. Die Trassierung der Umgehungsstraße B 47 war in den genannten Teilbebauungsplänen wohl eingeplant, jedoch die genaue Linienführung lag noch nicht fest. Durch die Fertigstellung der Umgehungsstraße B 47 ist nun der genaue Abgrenzungsbereich zwischen der B 47 und dem Baugebiet Heide gegeben.
3. Mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.8.1974 Nr. 39 ö.T. wurde die Umlegung für das Gebiet "Obere- und Mittelheide" angeordnet. Zur Durchführung der Umlegung wurde ein Umlegungsausschuß gebildet.

Die Erörterung des Umlegungsplanes mit den Grundstückseigentümern

nach § 66 BBauG fand vom 13.10. - 21.10.1975 statt. Schon bei dieser Anhörung sind einzelne Einsprachen erfolgt, die nach Ansicht des Staatl. Vermessungsamtes aufgrund einer Rücksprache mit dem Regierungspräsidium die Aufhebung und die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich machen. Bei der Überprüfung der Bebauungspläne durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wurden folgende Mängel bei der Genehmigung durch das Landratsamt festgestellt:

a) Teilbebauungsplan über das Gebiet "Obere- und Mittelheide" vom 25.8.1961

Hier fehlt die Eintragung der Grenze des Geltungsbereichs lt. § 9, Abs.5 des BBauG vom 23.6.1960. Desweiteren sind Mängel in der zeichnerischen Darstellung nach der PLZV, wie Einzeichnung von Baugrenzen und Baulinien festzustellen. Die Festsetzungen nach der BauNVO sind nicht klar umrissen.

b) Änderung des Bebauungsplanes "Obere- und Mittelheide" (Grenzabstände) vom 4.9.1969

Hier ist der räumliche Geltungsbereich im Plan eingetragen und die Begründung für die Änderung beigefügt; jedoch fehlen die Festsetzungen zum Bebauungsplan vollständig.

Die unter a) und b) genannten Mängel erschweren bei Einsprachen das gesamte Umlegungsverfahren. Diese Mängel des Bebauungsplanes sollten vorher beseitigt werden, d.h. innerhalb des laufenden Umlegungsverfahrens sind die Teilbebauungspläne einschl. der Änderung aufzuheben und ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 7. April 1976 Nr. 19 ö.T. die Aufhebung der Teilbebauungspläne vom 28.8.1959 und vom 25.8.1961 einschl. der Änderung vom 4.9.1969 nach § 2 Abs.7 des BBauG beschlossen.

Außerdem hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 7. April 1976 Nr. 19 ö.T. die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Obere- und Mittelheide" beschlossen und das Stadtbauamt mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Der Geltungsbereich über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 4.

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 Erörterungs-

termin 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 werden wird. In der nun noch zur Verfügung stehenden Zeit sieht 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 der Kommunalen Planungsgruppe Architekten Glaser, Kuhn, Link mit der Maßgabe erteilt, daß die KSG (Kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft) als Koordinator mit herangezogen wird. Als Termin für die Fertigstellung wurde der 1.8.1977 genannt.

In dem Entwurf des Flächennutzungsplanes des Regierungspräsidiums wurde das Baugebiet "Obere- und Mittelheide" in die städtebauliche Entwicklung und Planung miteinbezogen, nachdem über dieses Gebiet bereits Bebauungspläne vorlagen.

## 2. Geplante Maßnahme

Das Baugebiet liegt nördlich des Stadtkerns und ist über 2 Hauptverkehrsadern zu erreichen. Von der Stadt in nördl. Richtung über die Miltenberger Straße (L 518) und über die Heidezufahrtsstraße zum Baugebiet und von Osten über die Würzburger Straße, dann über die Wettersdorfer Straße (K 3910) bis zur Heidezufahrtsstraße. Die K 3910 wurde erst in den letzten 2 Jahren so ausgebaut, daß die Bewohner des Baugebietes Heide auf kürzester Entfernung die Anschlüsse an die B 27 und B 47 erreichen können.

Auch die Heidezufahrtsstraße wurde vor 2 Jahren ausgebaut und mit einer Brücke versehen, die über die B 47 und Bahnlinie führt und

so das Baugebiet ohne einen Kreuzungspunkt mit der B 47 erreicht werden kann.

Außerdem wurde für die Bewohner eine Fußgängerbrücke geschaffen, die vom Gebiet Heide über die B 47 und Bahnlinie führt und in die See-straße einmündet. Von hier aus kann man in ca. 5 Minuten das Stadtzentrum erreichen.

Das Planungsgebiet selbst ist mit der Haupterschließungsstraße (Heidezufahrtsstraße) erschlossen und von hier aus sind die Wohnstraßen angebunden, die parallel zum Südwesthang verlaufen.

Das Plangebiet gliedert sich in ein WR- und ein WA-Gebiet sowie in ein SO-Gebiet. Da es sich hier um ein bevorzugtes Wohngebiet handelt und bereits in den früheren Teilbebauungsplänen als Reines Wohngebiet ausgewiesen war, wurde der größte Teil des Plangebietes als WR-Gebiet ausgeworfen. Das SO-Gebiet dient der Unterbringung von Sport-, Spiel- und Erholungsflächen sowie der Jugendherberge mit den erforderlichen Gebäulichkeiten hierzu, soweit diese nach Lage und Bestimmung für Jugendherbergszwecke dienen. Östlich der B 47 ist als Randbebauung WA-Gebiet vorgesehen.

Das Plangebiet ist z.Teil bereits bebaut und mit Straßen versehen, sodaß an der Grundkonzeption nichts mehr geändert werden kann, nachdem das Gebiet auch mit Versorgungsleitungen z.Teil schon erschlossen ist. Nördlich wird das Baugebiet durch den städt. Wald eingerahmt.

Im WR- und WA-Gebiet sind insgesamt 123 Bauplätze ausgewiesen, davon sind im WR-Gebiet 25 Bauplätze und im WA-Gebiet 1 Bauplatz bebaut.

Aufgrund der Topografie (siehe Geländeschnitt Anlage 8) und der Besprechung mit dem Gewerbeaufsichtsamt ist innerhalb der Lärmschutzzone (Schalldrucklinie) entlang der B 47 die Randbebauung als WA-Gebiet vorzusehen. Zusätzlich wird am Böschungskopf entlang der B 47 ein zwingender Bewuchs mit standortgebundenen Gewächsen als Lärmschutzbepflanzung vorgeschrieben.

### 3. Technische Angaben

3.1 Straßen (insgesamt = 2800,0 lfdm)

3.11 Haupterschließungsstraße  
(Heidezufahrtsstraße) = 300,0 lfdm  
=====

Straße B-G-K-N-P

Fahrbahnbreite = 6,50 m

beiders.Gehweg mit  
je 1,60 m Breite = 3,20 m = Gesamtbreite 9,70 m

Die Straße B-G-K-N-P einschl. der beiders.Gehweganlage

3.12 Hauptwohnstraßen = 1010,0 lfdm  
=====

Straßen E-F-G-H, J-K-L und F-J-M

Fahrbahnbreite = 5,50 m

beiders. Gehweganlage

mit je 1,50 m Breite = 3,00 m = Gesamtbreite 8,50 m

Die Straßen E-F und F-J sind auf einer Breite von 3,00 - 4,00 m mit einer wassergebundenen Schotterdecke versehen und haben eine Oberflächenbehandlung mit Webas U 70 erhalten.

3.13 Wohnstraßen, die nur dem Anliegerverkehr dienen

Straßen C-H-L-O, E-I-J und A-B-C-D = 1050,0 lfdm  
=====

Fahrbahnbreite = 5,50 m

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

Straße I-M-N-O = 370,0 lfdm  
=====

Fahrbahnbreite = 5,50 m

eins. Gehweg = 1,00 m = Gesamtbreite 6,50 m

Die Straße I-M-N-O ist bereits auf eine Breite von 4,00 - 4,50 m mit einer wassergebundenen Schotterdecke versehen und hat eine Oberflächenbehandlung mit Webas U 70 erhalten.

3.14 Anliegerweg (bedingt befahrbar) = 70,00 lfdm  
=====

Weg C<sub>1</sub>-C, O-Q

Gesamtbreite = 3,00 m

3.15 Fußwege entlang des Südwesthangs

Breite = 2,00 m = 480,00 lfdm  
=====

3.16 Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen wurden eingeplant.

### 3.2 Kanalisation

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Die Abwässer werden über einen Hauptsammler, der parallel zum Marsbach verläuft, der bestehenden Kläranlage zugeführt. Die Hauptkanalleitung vom Hauptsammler bis zur Mozartstraße (E) ist bereits verlegt, sodaß das gesamte Baugebiet mit

seiner Entwässerung angeschlossen werden kann. Die Straßen E-F, E-I-M-N-O sind bereits kanalisiert. Mit schädlichen Abwässern ist hier nicht zu rechnen, da in diesem Gebiet keine Industrieabwässer anfallen. Die Entwässerung wird nach dem am 6.12.1957 genehmigten Kanalisationsentwurf ausgeführt.

### 3.3 Wasserversorgung

Die Hauptzufuhrleitungen sind bereits bis in das Baugebiet verlegt und somit an das städt. Versorgungsnetz angeschlossen. Die Hauptleitung im Bereich der Straße B-G-K-N-P ist bereits mit Anschlüssen an die kreuzenden Wohnstraßen versehen. Die Straßenzüge E-F-J-M, E-I-M-N-O, C-H-L-O sowie eine Teilstrecke der Straße I-J sind bereits mit Wasserleitungen versehen. Die Speisung der Leitung erfolgt über das städt. Versorgungsnetz und zwar z.Teil mit Fernwasser und Eigenwasser. Der Versorgungsdruck ist nach Auskunft der Stadtwerke ausreichend. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

### 3.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt über das städt. Versorgungsnetz durch Erdkabel. Die Trafostationen, die die erforderliche Energie liefern, wurden von den Stadtwerken bereits erstellt. Die eine steht im Zentrum des Bebauungsgebietes auf dem Flurstück Nr. 1991 und die zweite, die das Gebiet mitversorgt, außerhalb des Bebauungsgebietes auf dem Flurstück Nr. 10462/1 an der Kantstraße. Die Schaltschränke sind bereits erstellt.

### 3.5 Gasversorgung

Die Hauptleitungen für Gas sind von den Stadtwerken bereits bis in das Baugebiet verlegt. Die Hauptleitung im Bereich der Straße B-G-K-N-P ist bereits mit Anschlüssen an die kreuzenden Wohnstraßen versehen. Die Straßenzüge E-F-J-M, E-I-M-N-O, C-H-L-O sind bereits mit Gasleitungen versehen. Das gesamte Baugebiet wird mit Gas versorgt.

### 3.6 Heizung

Die Beheizung der Gebäude kann mit Zentralheizungsanlagen oder Einzelöfen erfolgen. Diese können mit Holz, Kohle, Koks, Gas oder Öl beschickt werden. Außerdem ist die Beheizung der Gebäude mit elektr. Energie möglich.

### 3.7 Müllbeseitigung

Die Entmüllung erfolgt mit Mülleimer, die wöchentlich entleert werden. Die Abfuhr wird mit einem stab<sup>u</sup>dfreiem Müllfahrzeug durchgeführt.

### 3.8 Kinderspielplätze und Spielflächen

Die Kinderspielplätze sind in der erforderlichen Anzahl und Größe vorgesehen. Desweiteren befindet sich im SO-Gebiet bereits ein Kinderspielplatz. Für die Kinder im Gewann "Mittelheide" kann zusätzlich der bestehende Kinderspielplatz an der Seestraße (Entfernung ca. 100,0 m) benutzt werden.

Außerdem steht der älteren Jugend ein Spiel- und Sportplatz am Rande des Bebauungsgebietes, Flurstück Nr. 9971, an der K 3910 (Einmündungsbereich (P)) zur Verfügung. Dieser Platz ist gegenüber der K 3910 und dem Einmündungsbereich mit einem Ballfangnetz versehen.

### 3.9 Baugebiet

a) Größe der gesamten Planungsfläche (Brutto-Rohbauland) ca.	=	14,13 ha =====
b) Größe der Wohnbaugrundstücke	=	7,00 - 14,00 ar =====
c) Aufteilung der Brutto-Rohbaulandfläche		
SO-Gebiet	=	0,84 ha
WR-Gebiet	=	8,67 ha
WA-Gebiet	=	1,93 ha
Kinderspielflächen	=	0,15 ha
Grünflächen	=	0,05 ha
Öffentl. Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Fußwege)	=	2,27 ha
Parkflächen	=	0,19 ha
Versorgungsflächen (Trafostation)	=	<u>0,03 ha</u> = 14,13 ha =====

### 4. Bauordnende Maßnahmen

Um den dringendsten Bedarf an Wohnbaugelände in Walldürn decken zu können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.8.1974 Nr.39 ö.T. die Umlegung für das Gebiet "Obere- und Mittelheide" angeordnet. Zur Durchführung der Umlegung wurde ein Umlegungsausschuß gebildet. Die Erörterung des Umlegungsplanes mit den Grundstückseigentümern hat vom 13. - 20.10.1975 stattgefunden. Um das Umle-

gungsverfahren schnellstens zum Abschluß zu bringen, ist die Neuauflistung des Bebauungsplanes und dessen Genehmigung dringend erforderlich.

5. Erschließungskosten

5.1 Straßen- und Gehwegbau, Fußwege einschl. Straßenbeleuchtung und öffentl. Parkplätze

- a) bereits ausgeführte Straßenbaumaßnahmen DM 161.000,--
- b) noch auszuführende Straßenbaumaßnahmen DM 989.000,-- = DM 1.150.000,-

5.2 Kanalisation

- a) bereits ausgeführte Kanalleitung DM 196.000,--
- b) noch auszuführende Kanalleitung DM 374.000,-- = DM 570.000,-

5.3 Wasserversorgung

- a) bereits ausgeführte Wasserleitung DM 150.000,--
- b) noch auszuführende Wasserleitung DM 170.000,-- = DM 320.000,-

5.4 Gasversorgung

- a) bereits ausgeführte Gasleitung DM 140.000,--
- b) noch auszuführende Gasleitung DM 140.000,-- = DM 280.000,-

5.5 Stromversorgung

- a) bereits ausgeführte Stromverkabelung DM 145.000,--
- b) noch auszuführende Stromverkabelung DM 135.000,-- = DM 280.000,-

Gesamtkosten DM 2.600.000,-  
=====

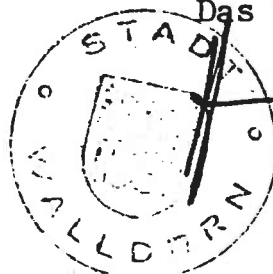
Dies ergibt einen Erschließungsaufwand von rd. DM 184.000,--/ha Rohbaulandfläche.

Walldürn, den 25. September 1976

Stadtbauamt



Das Bürgermeisteramt:



*Hollerbach*  
(Hollerbach)  
Bürgermeister