

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Schießmauer III" der Stadt Walldürn

### 1. ALLGEMEINES

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und gehört dem  
Verwaltungsverband Hardheim - Walldürn an.

Die Einwohnerzahl im Verband zählte am 30. Sept. 1978  
19 871 Einwohner. Davon entfallen auf Walldürn 53 % oder 10 603 Ein-  
wohner, auf Hardheim 33 % oder 6 475 Einwohner und auf Höpfingen  
14 % oder 2 793 Einwohner.

Der Verwaltungsverband läßt z. Zeit über seinen Gesamttraum einen  
Flächennutzungsplan erstellen um so langfristig die Entwicklung  
des Gebietes zu sichern.

Die Bestandserhebungen für das Verbandsgebiet sind soweit abge-  
schlossen. Momentan werden, in Einzelgesprächen mit den Trägern  
öffentlicher Belange, die Art der Bodennutzungen nach den voraus-  
sehbaren Bedürfnissen der Stadt abgeklärt, um so die städtebauliche  
Ordnung zu gewährleisten.

Der Baulandbedarf wurde abgestimmt auf die Berechnungen des  
Regionalverbandes Unterer Neckar. Dieser hat für den Gesamttraum  
1180 Wohneinheiten und zwar 900 für den Eigenbedarf und 280 für den  
Äußeren Bedarf ermittelt. Der Bedarf deckt den Zeitraum bis 1990 ab.  
Eine Verteilung des Wohnbauplatzbedarfes wurde bisher im Verband  
nicht vorgenommen.

Davon ausgehend, daß eine Verteilung nach der Einwohnerzahl erfolgen  
würde, ergibt sich für Walldürn ein Eigenbedarf pro Jahr von  
(900 x 0,53/11) oder ca. 44 Einzelhausbauplätze.

Da bis zum Abschluß der Flächennutzungsplanung noch min. 2 Jahre  
vergehen werden, aber z.Z. eine sehr starke Nachfrage nach Wohn-  
bauplätzen besteht und nur noch sehr wenige Reserveplätze zur Verfügung  
stehen (ca. 80) sieht sich die Stadt gezwungen noch vor Fertigstellung  
des Flächennutzungsplanes 2 kleinere Bebauungspläne vorweg genehmigen  
zu lassen.

Die Flächen der Baugebiete "Schießmauer III" und "Hollerstock -  
Kirschmerseihe II" wurden daher im Rahmen der Fl.N.Pl. umfassend  
untersucht und im Rahmen eines Behördentermins besonders beleuchtet  
und abgeklärt. Die beim Termin anwesenden Behörden gaben in  
Anbetracht der Dringlichkeit, uneingeschränkt "grünes Licht".

Die neuen Baugebiete umfassen insgesamt ca. 96 neue Bauplätze.

Auf das Gebiet "Schießmauer III" entfallen davon 40 Plätze.

Das Baugebiet vermag damit den Baubedarf bis ca. 1980/81 zu decken.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um eine Stadtrandlage, das im Süden  
an die Jahnstraße und damit an den in Aufstellung befindlichen  
Bebauungsplan "Hollerstock - Kirschmerseihe II" angrenzt.

Im Osten grenzt an das Baugebiet der Bebauungsplan "Schießmauer II" an. Im Norden wird das Baugebiet durch die Hornbacher - Straße und im Westen durch eine freie Wiesenlage, begrenzt.

Das Gelände zeigt nur eine sehr geringe Neigung auf, so daß auf die Erhebung der Höhenschichtlinien verzichtet werden konnte.

Die mittlere Geländeneigung liegt bei unter 5 % und erfolgt gleichmäßig von Norden nach Süden.

## 2. BEGRÜNDUNG ZU DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wurde insgesamt an die bestehende Bauleitplanung "Schießmauer" und an die in Aufstellung befindliche Planung "Hollerstock - Kirschmerseihe II" angepasst.

Da die vorwiegende Nutzungsart trendmäßig beim vorwiegenden Wohnen lag, wurde ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die als Störfaktor einzustufende Kleintierhaltung wurde vom Grundsatz her ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde darauf abgestellt, daß eine überwiegend flächige Bebauung erfolgt, entsprechend wurde die Geschößflächenzahl gegenüber der Grundflächenzahl erheblich vermindert. Im Plangebiet wurde grundsätzlich die offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich nur Einzelhäuser zugelassen wurden.

Die Gebäudestellung wurde aus dem Gestaltungsplan entwickelt und ergibt im Zusammenwirken mit der festgesetzten Bauweise und der neuartigen Straßenkonzeption die Raum- und Platzbildung.

Die überbaubaren Flächen wurden sehr geräumig konzipiert, wobei Baugrenzen und Garagenlinien vorgesehen wurden. Die Garagenlinien erfüllen dabei die Aufgabe, daß die Hauptnutzung gegenüber dem Straßenkörper zurückversetzt angeordnet werden konnte, die Garagen hingegen näher am Straßenraum untergebracht werden können.

Bei der Ausbildung der Verkehrsflächen wurde eine Differenzierung zwischen Wohnstraßen und Straßen die ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen, getroffen. Die Anliegerstraßen wurden gehweglos ausgebildet um so zu dokumentieren, daß diese mehrere Funktionen zu erfüllen haben und langfristig vorwiegend dem fußläufigen Verkehr gewidmet sind. Es ist beabsichtigt letztere Verkehrsflächen mit Bänken, hochwüchsigen und großkronigen Bäumen zu möblieren, auch sollen diese Flächen zum Unterschied zu sonstigen Straßen einen Belag aus Beaton-Steinen erhalten.

Die Anliegerstraßen werden sehr eng mit einem Fußwegenetz verflochten. Im Gebiet ist ein räumlich getrennter Kinderspielplatz i.V. mit dem Fußwegenetz vorgesehen.

Die Gesamtplanung, bezüglich der Verkehrserschließung, wurde den neuesten Erkenntnissen im Städtebau angepasst und trägt damit auch der äußersten Wirtschaftlichkeit Rechnung.

Um aus dem Gebiet Straßenlärm von außerhalb des Gebietes fernzuhalten, wurde entlang der relativ stark frequentierten Jahnstraße, im Süden des Plangebietes gelegen, ein Lärmschutzwall von 1,50 m Höhe festgesetzt. Dieser Wall ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten einzugrünen um u.a. einen optisch-positiven Abschluß zur Jahnstraße zu erreichen. Damit hier eine weitgehend geschlossene Schutzwirkung erreicht werden kann, verbleibt die Fläche in Händen der Stadt.

Um Verunstaltungen in der Gebäudeformation in jeder Bauphase zu vermeiden und die Maßstäblichkeit der Baumassen zueinander zu sichern, wegen den vorgesehenen teilweise übergroßen Baugrenzabständen, wurden zusätzlich zum Zahl der Vollgeschosse First- und Traufenhöhen festgesetzt.

Der Dachflächenlandschaft wurde wegen der Stadtrandlage Vorzug eingeräumt. Im Gebiet wurde eine Dachneigung von min. 15° - max. 40° festgesetzt. Auf die Festlegung einer bestimmten Dachform konnte in Anbetracht der Gebäudehöhenbegrenzung verzichtet werden.

Die Planer erwarten, daß durch die nicht vorgenommene Dachformfestlegung, eine Vielgestaltigkeit der Gebäude auftritt und damit eine Bereicherung der relativ gleichmäßig geneigten Fläche erreicht werden kann.

Im Gebiet wurde ferner auch keine einheitliche Dacheindeckung vorgeschrieben, um so die Architekten anzuregen uneinheitliche Baustile zu wählen.

Bezüglich der Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen, wurde eine gleichmäßige Höhenbegrenzung festgesetzt, um so u.a. die Raumwirkung der neuartigen Verkehrsführung zu betonen.

### 3. ERSCHLIESSUNG- UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluß an bestehende Systeme und Einrichtungen sichergestellt.

Die Straßenerschließung erfolgt über eine Anbindung der Wohnstraße am angrenzenden Baugebiet Schießmauer. Innerhalb des Gebietes wurde mit Ausnahme der Wohnstraße das hierarchische System der Straßen aufgegeben und ein engmaschiges Netz von befahrbaren Wohnwegen gebildet.

Zur Jahnstraße hin wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot angeordnet.

Für die anderen Erschließungssysteme werden Erweiterungen des Ortnetzes planerisch vor Erstellung, gesondert ausgearbeitet.

Für die Gesamtmaßnahme der Erschließung werden veranschlagt.	845.000,00	DM
Davon entfallen auf:		
1. Straßen- und Wegebau	310.000,00	DM
2. Kanalisation	160.000,00	DM
3. Wasserversorgung	95.000,00	DM
4. Straßenbeleuchtung	20.000,00	DM
5. Strom	110.000,00	DM
6. Gas	100.000,00	DM
7. Vermessung	35.000,00	DM
8. Planung und Sonstiges	15.000,00	DM

Von vorig ermittelten Kosten entfallen auf die Stadt Walldürn  
ca. 65.000,00 DM.

Diese setzen sich zusammen aus dem 10 % igen Anteil der Straßen und Wegebaukosten, den durch Gebühren und Beiträgen nicht gedeckten Aufwand der Kanal-Wasser- und Sonstigen Erschließungsanlagen, den Planungs- und sonstigen Kosten.

AUFGESTELLT:

durch die


KOMMUNALE PLANUNGSGRUPPE  
GLASER - KUHN - LINK

  
.....  
(DIE PLANER)

WALLDÜRN, den ..... 21. Mai 1979 ..... 1979

BÜRGERMEISTERAMT  
Stadt Walldürn  
Bürgermeisteramt



  
.....  
(DER BÜRGERMEISTER)