

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hollerstock - Kirschmerseihe II" 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. September 1978 - 19 871 Einwohner. Davon entfallen auf Walldürn 53 % oder 10 603 Einwohner, auf Hardheim 33 % oder 6 475 Einwohner und 14 % oder 2 793 Einwohner auf Höpfingen. Zur Zeit läßt der Verband über seinen Gesamtraum einen Flächennutzungsplan erstellen um so langfristig die Entwicklung des Gebietes zu sichern.

Die Bestandserhebungen für den Gesamtraum sind abgeschlossen. Momentan werden, in Einzelgesprächen mit den Trägern öffentlicher Belange die Art der Bodennutzungen nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt abgeklärt, um so die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Der Baulandbedarf basiert dabei auf den Berechnungen des Regionalverbandes. Dieser hat für den Gesamtraum 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 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  $(900 \times 0,53/11)$  ca. 44 Einzelhausbauplätzen.

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

Die Flächen der Baugebiete "Hollerstock - Kirschmerseihe II" und "Schießmauer III" wurden daher im Rahmen der Flächennutzungsplanung umfassend untersucht. Im Rahmen eines Behördentermins wurden beide Plangebiete und die Randzonen besonders beleuchtet und abgeklärt. Die bei diesem Termin vertretenen Behörden, gaben in Anbetracht der Dringlichkeit, uneingeschränkt "grünes Licht".

Die neuen Baugebiete umfassen insgesamt 96 Bauplätze (neu). Dabei entfallen auf das Gebiet "Hollerstock - Kirschmerseihe II" 56 Bauplätze mit ca. 65 Wohneinheiten.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Stadtrandlage, das 2-seitig, im Süden und Osten, bestehenden Baugebieten vorgelagert wird. Um diese Stadtrandausbildung auch gestalterisch zu erreichen mußten Teilflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan - siehe Aufhebungsplan - einbezogen werden.

Nach Norden wird das Plangebiet von der Jahnstraße begrenzt, welche eine ausgeprägte Zubringerfunktion zum Bundeswehrgelände aufzeigt und deshalb ohne direkten Anbau verblieben ist.

Im Westen schließt das Plangebiet an freie Wiesenlagen an, die als Pufferzone, zum ca. 150 m entfernt liegenden Bundeswehrgelände, notwendig errichtet werden.

Das Gelände zeigt nur eine sehr geringe Neigung auf, so daß auf die Feststellung der Höhenschichtlinien verzichtet werden konnte (die Neigung liegt bei unter 5 %).

## 2. TEILAUFBEBUNG

Bei dem Bebauungsplan "Hollerstock - Kirschmerseihe II" handelt es sich nicht ausschließlich um eine Neuplanung sondern auch um die Überarbeitung einer ehemals geplanten Stadtrandlage. Diese Randzone war geprägt durch eine Hochhausbebauung und vorgelagerten Grünbereichen (Parkanlagen und öffentlicher Spielplatz). Vorige Nutzungen waren auf den Grundstücken Flst.Nr. 10923, 10923/2, 10923/3 und 10922 festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein Teilgebiet des am 6.10.1970 genehmigten Bebauungsplanes "Hollerstock - Kirschmerseihe - Änderung".

Die Einbeziehung in die Neuplanung und damit Teilaufhebung wurde von der Stadt und den Planern aus zweierlei Gründen für notwendig erachtet u.z.:

### 2.1 Städtebauliche Gründe

Die Mehrgeschossigkeit ist ein Merkmal des Verdichtungsbereiches und tritt im allgemeinen im Verdichtungsfolge mit innerstädtischen Nutzungen, im Citybereich großer Städte auf.

In der Wachstumseuphorie der späten 60iger Jahre wurden darüber andere Auffassungen vertreten (vergl. Trabantenstädte), die hier aber nicht zu beleuchten sind. Das Vorhandensein der beiden Hochhäuser (s. Bestandsaufnahme) mag darin seine Ursache finden.

In Rückbesinnung auf die Planungswirklichkeit, daß die Mehrgeschossigkeit eine bebaute Randzone voraussetzt (vergl. Citylage) hat der Stadtrat deshalb im Einvernehmen mit den Trägern öffentl. Belange den fehlgelaufenen Randbereich aufheben müssen, um einen städtebaulichen Ortsrand bilden zu können.

Die städtebaulichen Gründe können damit auch als Trendwende im Städtebau allgemein angesehen werden, welche aber nur durch genaue Bestandsanalysen des Flächennutzungsplanes erkennbar sind. Die zwischenzeitlich entstandenen Gebäude wurden als Bestand in die Neuplanung aufgenommen um Planungsschäden zu vermeiden.

## 2.2 Gründe zur Nutzungsänderung

In Anlehnung an die Form und Dichte (s. 1) wurde auch sehr wahrscheinlich die Nutzungsart gewählt. Da aber weder der Bestand noch die genehmigte Nutzung noch die Festsetzungen eine gewollte Citylage erkennen lassen, mußte zwangsläufig in der Neuplanung auch die Nutzungsart einer Korrektur unterzogen werden.

Die Erhebungen zum Flächennutzungsplan lassen auch hierzu einen klaren Trend erkennen. Die Aufhebung des Mischgebietes und Neuweisung eines allgemeinen Wohngebietes war damit zum Wohle der Bürger unabhängig von den städtebaulichen Gesichtspunkten notwendig.

Die Stadt rechnet im Bereich der Aufhebung nicht mit einem Planungsschaden, da eine flächige Dichte eine weitaus kostengünstigere Lösung darstellt, die Eigentumsbildung fördert, keine Wohneinheiten gelöscht wurden und der Baubestand eine bessere Wohnumwelt erhält.

## 3. BEGRÜNDUNG ZU DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wurde insgesamt an die bestehenden und ringsum befindlichen Nutzungen angepasst. Gem. den Feststellungen zum Flächennutzungsplan lag der Trend dabei beim vorwiegenden Wohnen.

Entsprechend wurde das Gesamtgebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingeordnet. Die unstädtische Kleintierhaltung wurde vom Grundsatz her ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung spiegelt den Wunschgedanken wieder, eine flächige Bebauung so zu erreichen, daß die Stadtrandlage für außenstehende Betrachter erkennbar wird. Die relativ hohe Dichte im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 10923 - 10923/3 resultiert daraus, daß es sich hier um Bestand handelt bzw. die Eigentümer durch die Einbeziehung in die Neuplanung keinen meßbaren Schaden erleiden sollen.

Durch die Differenzierung in der offenen Bauweise soll die Möglichkeit eröffnet werden, daß bereichsweise erträgliche bauliche Verdichtungen auftreten können und gleichzeitig noch relativ viel Freiheit verbleibt. Die möglichen Differenzbereiche fördern ferner eine bessere Raum- und Platzbildung im Gebiet und ermöglichen auch die Unterbringung kleinerer Wohneinheiten.

Die Gebäudestellung wurde aus dem Gestaltungsplan entwickelt und ergibt im Zusammenwirken mit Bauweise, Straßenführung und der Anordnung der Baugrenzen, die gewünschten großräumigen Raumbildungen der inneren Siedlungsstruktur.

Die Baugrenzen und damit die überbaubaren Flächen wurden sehr großzügig angelegt um den Bürgern möglichst viel Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten. Der Stadtrat ließ sich bei der Anordnung davon leiten, daß es auch denkbar erscheint, daß die Bürger ihren Wohngarten u.a. auch vor dem Wohnhaus zur Straße hin errichten möchten, je nach Lage oder Himmelsrichtung.

Um aber ein Minimum an Freiflächen zu sichern, welche von jeder Bebauung freizuhalten sind, wurden Nebenanlagen wie Garten und Gerätehütten etc. außerhalb der überbaubaren Flächen für unzulässig erklärt.

Im Gesamtgebiet wurden auch relativ große Abstände zwischen den Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen um auch am Straßenraum einen ausgeprägten Grünbewuchs zu erreichen. Damit aber wegen voriger Festsetzung keine übermäßigen Privatstraßen zu den Garagen entstehen, wurden Garagenlinien vor den Baugrenzen angeordnet.

Letztere Linien sollen ermöglichen, daß die Garagen die Baugrenzen in Richtung Straßenraum überschreiten können (sie sind zu handhaben wie Baugrenzen aber nur für Garagen).

Bei der Ausbildung der Verkehrsflächen wurde eine Differenzierung zwischen Wohnsammelstraße und reinen Anliegerstraßen vorgesehen, die eine sehr enge Verflechtung mit den Fußwegen erhalten. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die Spielwege und Fußwege ausschließlich den Fußgängern vorbehalten sind und die innerörtlich Kommunikationszone darstellen. Die mit Spielweg bezeichnete fußläufige Zone erhält eine Gerätemöblierung. Die Gesamtplanung, bezüglich der Verkehrserschließung, wurde den neuesten Erkenntnissen im Städtebau angepasst und trägt damit auch der äußersten Wirtschaftlichkeit Rechnung.

Am westlichen Plangebietsrand wurde zur Erreichung einer Eingrünung des Baugebietes, zur angrenzenden freien Wiesenlage, eine Fläche für kleingärtnerische Dauernutzung festgesetzt, in welcher aber nur Geschirrhütten von geringer Größe zulässig erklärt wurden. Die Fläche wurde für notwendig erachtet um auch den Bewohnern der mehrgeschossigen Gebäude die Möglichkeit zu geben, sich ebenfalls gärtnerisch zu betätigen.

Um aus dem Gebiet Straßenlärm von außerhalb des Gebietes fernzuhalten, wurde entlang der relativ stark frequentierten Jahnstraße ein Lärmschutzwall von 1,5 m Höhe festgesetzt. Dieser Wall ist mit standortgebundenen Gehölzen im Rahmen der Erschließungsarbeiten einzugrünen um u.a. einen optisch-positiven Abschluß zur Jahnstraße zu erreichen. Damit eine weitgehend geschlossene Wirkung erreicht werden kann, verbleibt die Fläche in Händen der Stadt und wird Bestandteil des Straßenkörpers.

Zur Erreichung einer Lärmschutzminderung von dem öffentlichen Parkplatz am nordwestlichen Plangebietsrand wurde dort ein Lärmschutzzaun von 1,50 m festgesetzt. Es wird erwartet, daß die Angrenzer hier ebenfalls von sich aus Eingrünungen vornehmen.

Um Verunstaltungen in der Gebäudeformation in jeder Bauphase zu erreichen und die Maßstäblichkeit der Baumassen zueinander zu sichern, wegen den übergroßen Baugrenzabständen, wurden zusätzlich First- und Traufenhöhen festgesetzt.

Der Dachflächenlandschaft wurde wegen der Stadtrandlage Vorzug eingeräumt und Dachneigungen von 15 - 40 ° zugelassen. Die Festsetzung einer bestimmten Dachform wurde nicht für notwendig erachtet, da die Vielgestaltigkeit nach Auffassung der Planer eher eine Bereicherung des Ortsbildes darstellt als uniforme Dachtypen. Im Gebiet wurde auch keine einheitliche Dachdeckung festgesetzt, um so den Architekten keine vorprogrammierten Baustile aufzudrängen. Da aber helle, hellgraue oder sonstige hellfarbenen Materialien sich störend auf das Stadtbild auswirken können, wurden diese ausgeschlossen. Bezüglich der Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen wurde eine einheitliche Höhenbegrenzung vorgegeben. Bezüglich der seitlichen und hinteren Einfriedigungen wurden absichtlich keine Festlegungen getroffen, damit die Intimbereiche keine uniforme Ausbildung erfahren. Zu den Verkehrsflächen wurden auch alle Fuß- und Spielwege gerechnet.

#### 4. ERSCHLIESSUNG - UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

Die Straßenerschließung erfolgt über eine Anbindung einer Hauptwohnstraße an der Konrad v. Duern Straße und verteilt sich von hier aus über Anliegerstraßen und das Fußwegenetz. Zur Jahnstraße wurde ein Zu- und Ausfahrtsverbot angeordnet.

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

Für die Gesamtmaßnahme der Erschließung werden veranschlagt.

1.195.000,00 DM

Davon entfallen auf:

1. Straßen- und Wegebau	460.000,00 DM
2. Kanalisation	230.000,00 DM
3. Wasserversorgung	120.000,00 DM
4. Straßenbeleuchtung	30.000,00 DM
5. Strom	152.000,00 DM
6. Gas	125.000,00 DM
7. Vermessung	54.000,00 DM
8. Planung und Sonstiges	24.000,00 DM

Von vorig ermittelten Kosten entfallen auf die Stadt Walldürn  
ca. 110.000,00 DM.

Diese setzen sich zusammen aus dem 10 % igen Anteil der Straßen- und  
Wegebaukosten, den durch Gebühren und Beiträgen nicht gedeckten  
Aufwand, sowie den Kosten der Ziff. 5.

AUFGESTELLT:

durch die

KOMMUNALE PLANUNGSRUPPE  
GLASER - KUHN - LINK

  
.....  
(DIE PLANER)

21. Mai 1979

WALLDÜRN, den ..... 1979

BÜRGERMEISTERAMT  
Stadt Walldürn  
Bürgermeisteramt



  
.....  
Bürgermeister  
(DER BÜRGERMEISTER)