

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "KLEINFLÜRLEIN II"

DER STADT W A L L D Ü R N

1. Allgemeine Angaben

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 31.12.1983 einen Einwohnerstand von 10.324, wobei 7.168 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 Kleinflürlein ist ein genehmigter Bebauungsplan vorhanden (Genehmigungsdatum 13.12.1977). Dieser Bebauungsplan schließt auch den gesamten Flächenbereich des Auerberg- und Schulzentrums mit ein.

Im Bebauungsplanteilbereich zwischen Hornbacherstraße/Blumenstraße und Theodor-Heuss-Ring (Wohnbauflächen) sind die Straßen und Gehwege sehr breit und großzügig vorgesehen, außerdem war eine Anbindung dieses Straßennetzes an die Hornbacherstraße geplant. In der Überarbeitung und Neufestsetzung des Teilbebauungsplanes "Kleinflürlein II" sollen die Straßen der Erforderlichkeit des Wohnbereiches angepaßt werden. Es ist eine verkehrsberuhigtes Wohnwegenetz geplant, außerdem soll die zusätzliche Anbindung an die Hornbacherstraße entfallen. Die bauliche Nutzung des Neufestsetzungsbereiches im WA-Gebiet bleibt unverändert erhalten. Über das Gelände des vorhandenen Zweiradbetriebes Fa. Kreis wird ein Mischgebiet festgesetzt. Entlang der Blumenstraße werden die Grundstück Flst.Nr. 688 bis 688/3 als Mischgebiet in den Bebauungsplan bzw. die Neufestsetzung aufgenommen. Der gesamte Flächenbereich des Betriebsgeländes der Fa. Blumen Hess wird

auf Grund der Erforderlichkeit, der besonderen Art der Nutzung auch im Hinblick auf das Wohnumfeld die Einordnung in ein gegliedertes Gewerbegebiet vorgenommen. An Stelle von § 8 (2) 1 BauNVO werden in diesem Gebiet nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze zugelassen, die die Umgebung nicht wesentlich stören und keine höhere Lärmbelastigungen verursachen als nach DIN 18005 in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind.

4. Aufhebung

Die Aufhebung (Siehe Aufhebungsplan) ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Neufestsetzung, mit Ausnahme der zusätzlichen Mischgebietsfläche über die Flst.Nr. 688 - 688/3. Sie werden umgrenzt von der Oberen Vorstadtstraße, Hornbacherstraße, Blumenstraße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke östlich des Theodor-Heuss-Ringes.

Zweck der Aufhebung und Neufestsetzung sollen günstigere Verkehrsführungen, reduzierte Straßen- und Fahrbahnbreiten und eine optimale Ausnutzung für die Bebauung sein. Durch Anordnung von Wohnstraßen können teilweise Gehwege im inneren Erschließungsbereich in Wegfall kommen.

5. Lage des Baugebietes

Die Lage des Baugebietes ist aus dem beige-fügten Übersichtsplan ersichtlich. Es liegt

westlich des Stadtkerns und wird von der Oberen Vorstadtstraße und Hornbacherstraße, von der Blumenstraße und dem Theodor-Heuss-Ring abgegrenzt. Das Gebiet ist an die Haupteerschließungsstraße Theodor-Heuss-Ring, Hornbacherstraße, Blumenstraße (Obere Vorstadtstraße) angebunden. Die umgebenden Nutzungen im südlichen und östlichen Bereich sind allgemeines Wohngebiet in westlicher und nördlicher Richtung ein Sondergebiet (Schul- und Sportzentrum). Das Planungsgebiet weist ein unbedeutendes West-Ost-Gefälle auf.

6. Begründung der getroffenen Festsetzungen

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat der Bebauungsplan zwei Nutzungsfunktionen und zwar ein Bereich für Wohnbauflächen und ein gemischter Bauflächenbereich (Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet). In dem gesamten Bauflächenbereich wird zu einem den bestehenden Handwerksbetrieben (Zweirad Kreis und Malergeschäft), sowie den Erfordernissen der Blumenfabrik Hess Rechnung getragen. Ebenso werden die Belange eines bestehenden Gartenbaubetriebes durch ein gezontes WA-Gebiet berücksichtigt.

Dem Charakter des allgemeinen Wohngebiets (WA₁) Rechnung tragend, werden von den ausnahmsweise zugelassenen Anlagen nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, während im allgemeinen Wohngebiet (WA₂) § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO für zulässig erklärt wird. Damit ist dem Gartenbaubetrieb Rechnung getragen. Durch die Ausweisung der Mischgebietsflächen

werden den bestehenden Handwerksbetrieben Rechnung getragen, wobei in den Festsetzungen § 6 abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Der besonderen Betriebsart der Fa. Hess, Blumenfabrik Rechnung tragend, wird über deren Gebiet ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Darin sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, welche die Umgebung nicht wesentlich stören und keine höheren Lärmbelastigungen verursachen als nach DIN 18005 in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Auch wurde den betrieblichen Belangen dadurch Rechnung getragen, daß entgegen der sonst offenen Bauweise Gebäudeausdehnungen bis 100 m zulässig sind. Der Maßstäblichkeit der Bebauung des angrenzenden Umfeldes anlehnend wird festgesetzt, daß einer vertikalen Gebäudegliederung (Gebäudevorderrücksprung) max. alle 50 m oder hiervon abweichend eine farbliche Absetzung der Fassade erfolgt. Im gesamten Bebauungsplanbereich wurde dem Charakter des Gebietes und der Erforderlichkeit entsprechend eine max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Diese wird durch Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen geregelt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden jeweils nach dem Maß der baulichen Nutzung und den festgesetzten Geschoßflächen gewählt:

allgemeines Wohngebiet	0,4	0,8
Mischgebiet	0,4	0,8
Gewerbegebiet	0,8	1,6

Dem Wohnbereich (WA-Gebiet) wurde dadurch Rechnung getragen, daß in dem gesamten Gebiet die gewünschte Einzelhausbebauung ermöglicht wird. Zulässig sind auch Doppelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, daß relativ großzügig und individuelle Baukörper entstehen können.

Der Einbindung in die Landschaft und der umgebenden Bebauung Rechnung tragend wurden Sattel- und Walmdächer in den Wohnbauflächen und Sattel- und Flachdächer in den übrigen

Bauflächen gewählt. Die Firstrichtungen bei Satteldächern wurden teils wahlweise zugelassen um hierdurch noch ein freies Gestalten der Gebäudeformen zu erreichen.

7. Flächengliederung

Die Gesamtgröße der Fläche über den räumlichen Bereich der Neufestsetzung (Kleinflürlein II) beträgt 7.360 ha.

Die Bruttobaulandflächen

WA-Gebiet	4.375 ha
MI-Gebiet	0,834 ha
GE-Gebiet	1,204 ha
Straßen- und Wegflächen	0,865 ha
Verkehrsgrün und öffentl. Parkflächen	0,020 ha
Spielplatzfläche	0,059 ha
Versorgungsfläche (Trafostation)	0,003 ha
	<hr/>
Gesamtfläche	7,360 ha =====

Das Plangebiet beinhaltet ca. 60 Bauparzellen für Wohnhäuser. Davon sind bereits 15 bebaut. Im MI-Gebiet ist ein Teilbereich bebaut.

8. Erschließung und Bodenordnung

Die Anbindung des Plangebiets an das Verkehrsstraßennetz erfolgt mit einem zweimaligen Anschluß an den Theodor-Heuss-Ring, sowie über die Blumenstraße an die Obere Vorstadt Straße/Horn -

bacherstraße erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m und beiderseitigem Gehweg. An diese Erschließungsstraße werden die Wohnstraßen in einer Breite von 4,75 m angebunden.

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anschluß an das städtische Leistungssystem, daß mit Bodensee-Wasser versorgt ist. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt unter Anschluß an die städt. Netze der Stadtwerke. Für das gesamte Gebiet ist Verkabelung vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Kanalmischsystem. Die gesamten Abwässer werden dem Hauptsammler zugeleitet der zur mechanisch-biologischen Kläranlage führt (15.000 E+EGW).

Über das gesamte Plangebiet wurden bereits bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) eingeleitet.

9. Kosten

Die Gesamtkosten der Erschließung, Ver- und Entsorgung wurden wie folgt ermittelt:

Straßen- und Wegebau	DM	750.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	30.000,--
Kanalisation	DM	550.000,--
Stromversorgung mit Trafostation	DM	470.000,--
Gasversorgung	DM	275.000,--
Wasserversorgung	DM	<u>225.000,--</u>

Gesamtkosten DM 2.300.000,--

=====

Laut Satzung der Stadt Walldürn tragen die An-
lieger 90 % der Erschließungskosten für Straßen-
und Gehwegbau einschl. Straßenbeleuchtung, auf
die Stadt Walldürn entfallen 10 %.
Die Entwässerung-, Wasser- und Stromversorgungs-
beiträge sind durch Satzung festgelegt.

Aufgestellt:
Walldürn, den 03. März 1986

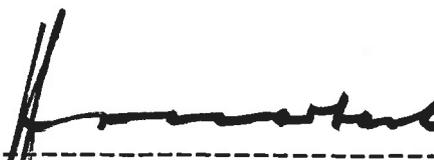
Der Planfertiger:



Stadt Walldürn
-Hochbauamt-

Für die Stadt
W a l l d ü r n:





(H o l l e r b a c h)
Bürgermeister