

BEGRÜNDUNG der 1. Änderung
ZUM BEBAUUNGSPLAN DÖRREBRUNNEN
DER STADT WALLDÜRN

(Teilaufhebung mit Neufestsetzung)

1. Allgemeine Angaben

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und 9 Ortsteilen.

Die Gesamtmarkungsfläche des Stadtgebietes beträgt 10588 ha, wobei auf die Kernstadt 3557 ha entfallen.

Die Kernstadt Walldürn ist Wallfahrts- und Garnisonstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim -Walldürn Schwerpunktfunktionen mit Industrie, Handel und Gewerbe.

Verkehrsmäßig ist die Kernstadt direkt an die B 27 und der B 47 angebunden.

Die Stadt Walldürn hat nach dem Stand vom 31. März 1997 11790 Einwohner, wobei auf die Kernstadt 8338 Einwohner entfallen.

2. Übergeordnete Planung

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit der Gemeinde Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim -Walldürn, mit Sitz in Walldürn.

Über das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan von 1982 vor. Die Flächennutzungsplanung befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Dörrebrunnen ergibt sich hinsichtlich der Größe, der Lage und Nutzung jedoch keine Veränderung. Somit ist eine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan weiterhin gegeben.

3. Lage des Baugebietes

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan und des Bebauungsplans-Lageplan genau ersichtlich.

4. Erforderlichkeit der Planneufestsetzung

Der Bebauungsplan Dörrebrunnen ist durch amtliche Bekanntmachung vom 05. September 1992 nach erfolgter Genehmigung durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis rechtskräftig geworden.

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Bereich des Dörrebrunnenweges eine durchgehende Anliegerstraße mit einer Breite von 4,75 m und seitlichen Stellplätzen mit Verkehrsgrün vor.

Diese Flächen liegen zum Großteil im Privateigentum. Im Rahmen eines Bürgergesprächs sowie auch in hiernach geführten Gesprächen, erklärten die Eigentümer unmißverständlich, daß sie für den Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen keine Flächen abtreten bzw. verkaufen werden.

Darauf hin wird eine Neuüberplanung mit erheblich weniger Einlagen von Privatflächen notwendig um die anliegenden Baugrundstücke ordnungsgemäß erschließen zu können.

Die bauliche Nutzung des Neufestsetzungsbereiches im WA-Gebiet bleibt unverändert erhalten.

5. Aufhebung

Die Aufhebung (siehe Aufhebungsplan) ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Neufestsetzung.

Zweck der Aufhebung und Neufestsetzung ist, daß ein realisierbarer Straßenausbau und ein Sicherstellen der Erschließung möglich ist.

6. Begründung der getroffenen Festsetzungen

Die Neufestsetzung sieht im Bereich der Anliegerstraße zum Dörrebrunnen eine Reduzierung der Fahrbahnbreite von 3.50 bis 3.00 m ohne seitliche Stellplätze und Verkehrsgrün vor.

Die Anliegerstraße wird in eine ca. 105 m lange Stichstraße umfunktioniert. Vor der Einmündung wird eine Wendeanlage durch Verbindung von Stichstraßen für Personenkraftwagen und Müllfahrzeuge erstellt (Sonderregelung EAE 85/95 S. 53). Zudem wurde die Linienführung der Stichstraße langgestreckt und übersichtlich konzipiert um eine vorausschauende Befahrung zu ermöglichen und Engpässe für den Begegnungsverkehr vorzubeugen.

Um eine Städtebauliche Ordnung zu erzielen, werden für die anliegenden Grundstücke, die Baufenster und zum Teil eine Baulinie wegen der bereits bestehenden Bauflucht neu festgesetzt.

Ebenfalls hat der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan an der westlichen Umgehungsstraße vor den öffentlichen Parkplätzen des städtischen Friedhofes ein Baufenster ausgewiesen. Aufgrund technischer Untersuchungen wurde zwischenzeitlich ermittelt, daß eine Bebauung dieses ursprünglich geplanten Baufensters nicht möglich ist.

Um im Änderungsverfahren den Belangen Des Naturschutzes entgegen zu kommen sieht die 1. Änderung zum Bebauungsplan "Dörrebrunnen" vor diesen ehemaligen Bauplatz als öffentliche Grünfläche auszuweisen.

Die Zufahrt zum Friedhof soll nach den Eintragungen im Lageplan auf öffentlichen Grund neu gestaltet werden.

Da inzwischen die Bestattungsgrenze des städtischen Friedhofes nicht so weit, wie ursprünglich im B-Plan Steinacker-Auerberg vorgesehen, an die Nachbarbebauung zum Dörrebrunnen heranreicht, wurde die Friedhofsabstandsfläche entsprechend korrigiert und somit die Baugrenzen des Flst. 2385/1 angeglichen.

Die Erschließung des Grundstückes 2392/1 erfolgt über den 3.00 m breiten Stichweg. Um ein allgemeines Durchfahren des Weges zu verhindern wird dieser durch ein öffentlicher Grünstreifen unterbrochen. Die Zufahrt zu Flst.Nr. 2392/2 bleibt wie bisher gesichert.

Die vorgelagerte Grünfläche soll als Pufferzone zur Umgehungsstraße dienen.

7. Flächengliederung

Die Gesamtgröße der Fläche über den räumlichen Geltungsbereich der Teilaufhebung und Neufestsetzung beträgt insgesamt 1,27 ha.

davon sind :

Verkehrsflächen mit Gehweg	0,085	ha
öffentliche Grünfläche	0,073	ha
Wohnbaufläche	1,115	ha

8. Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt über den direkten Anschluß zur westlichen Entlastungsstraße.

Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach wie vor unter Anschluß an das städtische Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz wie im Bebauungsplan von 1992 bereits schon vorgesehen war.

9. Kostenschätzung

Straße und Wegebau	DM	
Straßenbeleuchtung	DM	Werden im Zuge der Maßnahme noch ermittelt !
Kanalisation	DM	
Wasserversorgung	DM	
Gesamtkosten	DM	

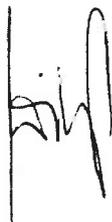
Laut Erschließungssatzung der Stadt Walldürn tragen die Anlieger 90 % der Erschließungskosten für Straße und Gehwegebau einschließlich Straßenbeleuchtung.

Auf die Stadt Walldürn entfallen 10 %.

Die KAG (Kommunalabgaben) - Beiträge sind durch Satzung festgelegt.

Aufgestellt:

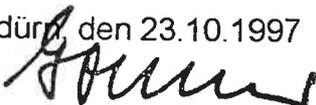
Walldürn, den 02. September 1997

Der Planfertiger
Verbandsbauamt :
Walldürn**Für die Stadt Walldürn:**Joseph
Bürgermeister**Ausfertigungsvermerk:**

Der Inhalt dieser Anlage zum Bebauungsplan „Dörrebrunnen 1. Änderung“ der Stadt Walldürn auf der Gemarkung Walldürn, stimmt mit dem Satzungsbeschluß der Stadt Walldürn vom 20.10.1997 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten

Walldürn, den 23.10.1997

JOSEPH
Bürgermeister

(Siegel)