

B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "Rotbild/Höpfinger Pfad"

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND HARDHEIM -WALLDÜRN

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinden Hardheim und Höpfingen bilden zusammen mit der Stadt Walldürn den Gemeindeverwaltungsverband "Hardheim-Walldürn". Das Verbandsgebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 22.336 ha.

Es entfallen:

auf die Stadt Walldürn	10.587 ha
die Gemeinde Hardheim	8.702 ha
die Gemeinde Höpfingen	3.047 ha

Im Verbandsgebiet leben derzeit 20.666 Personen, die sich wie folgt verteilen:

Stadt Walldürn und Ortsteile	10.986
Gemeinde Hardheim und Ortsteile	6.804
Gemeinde Höpfingen und Ortsteil	2.876

Sitz der Verwaltung ist Walldürn.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Ein gemeinsames Industriegebiet ist hierbei

bereits ausgewiesen. Lage und Größe des Plangebietes sind mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes identisch. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach den Zielen des Landes sollen schwerpunktmäßig gewerbliche Weiterentwicklungen für den ländlichen Raum erfolgen, mit dem Ziel unbefriedigende Beschäftigungslagen zu verbessern. Nach den Darstellungen des Regionalplanes bietet sich hierfür neben dem bereits bestehenden Industriepark Osterburken (RIO) eine lagen- und flächenmäßig günstige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Stadt Walldürn. Entsprechend diesen Vorgaben schreibt der Gemeindeverwaltungsverband den gemeinsamen Flächennutzungsplan fort. Der Bebauungsplan stellt den ersten Bauabschnitt eines gemeinsamen Arbeitsplatzschwerpunktes des Gemeindeverwaltungsverbandes von ca. 50 ha nach Maßgabe der Standortvorgaben des Regionalplanes dar.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bebaute Industriegebiet "Dreisteinheumatte" der Stadt Walldürn in östlicher Richtung an. Im Norden wird es vom Gemeindewald, im Süden durch die Bahnlinie Walldürn-Hardheim begrenzt. Das Plangebiet ist eben, bzw. weist ein leichtes West-Ost-Gefälle auf.

4. ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE ANBINDUNG

Die Erschließung des Plangebietes mit Kanal und Wasser muß aus topographischen Gründen über den Erweiterungsbereich des gemeinsamen Industriegebietes erfolgen. Über diese Erweiterungsfläche erfolgt auch die Verkehrs-Haupterschließung. Die Erweiterungsfläche einschl. der Verkehrsanschlüsse wurde im Parallelverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von den Trägern öffentlicher Belange gutgeheißen. Die verkehrliche Anbindung wird in dieser Form mitgetragen.

Die Anbindung an die Boschstraße stellt einen provisorischen Anschluß bis zur Fertigstellung der Haupterschließung dar.

Das gesamte Plangebiet ist somit günstig an die Hauptverkehrsachsen B 27 und B 47 angeschlossen. Die Bahnlinie Walldürn-Hardheim tangiert unmittelbar das Plangebiet. Ein direkter Gleisanschluß in Abstimmung mit der Bundesbahn ist vorgesehen.

5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Nach den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung soll im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn ein überörtliches, gewerbliches Entwicklungspotential geschaffen werden. Damit soll

einer unbefriedigenden Beschäftigungslage gerade dieses ländlichen Raumes entgegengewirkt werden. Durch die Aufnahme der Stadt Walldürn in das Wohnungsbauswerppunktprogramm des Landes mit dem Bau von 500 Wohneinheiten bis zum Jahre 1996 ist weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Die Schaffung neuer sowie die Sicherung und den Ausbau vorhandener Arbeitsplatzkapazitäten ist dringend geboten.

Bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1980/1981 hat der Gemeindeverwaltungsverband hierfür Zeichen gesetzt und ein gemeinsames Industriegebiet ausgewiesen.

Die ausgewiesene Fläche von ca. 14,5 ha soll nunmehr über ein Bebauungsplanverfahren zur Baureife geführt werden. Dies soll die erste Stufe eines gemeinsamen Gewerbestandortes darstellen.

Das zu beanspruchende Gelände ist bereits nahezu im Besitz des Gemeindeverwaltungsverbandes.

6. NATUR UND LANDSCHAFT

Dem in der Fortschreibung befindlichen Flächen-nutzungsplan ist ein Landschaftsplan angeschlossen. Aus diesem Landschaftsplan ist der beigefügte Grün-ordnungsplan entwickelt. Pflanzbindungsflächen, Standorte und Pflanzmaterial ergeben sich aus dem Grünordnungsplan.

Sowohl gegen die freie Landschaft (Bahnlinie) als auch gegen den Gemeindewald sind Pflanzflächen vor-gesehen.

Die im Plangebiet vorhandenen offenen Wasserablauf-gräben (Oberflächenwasser) wurden beibehalten bzw. auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes ausgebaut. Es wird darauf geachtet und festgesetzt, daß mög-lichst wenig Flächenversiegelung erfolgt.

7. IMMISSIONEN

Durch die Lage des Plangebietes im Anschluß an das bestehende Industriegebiet "Dreisteinheumatte" der Stadt Walldürn und dem sich in westlicher Richtung anschließende Baugebiet "Spitzenacker II" ist der Lärmimmission besondere Beachtung zu schenken. Der Bebauungsplan "Dreisteinheumatte" der Stadt Walldürn mit festgesetzter Industriegebietsnutzung wurde zwischenzeitlich geändert und die vorherige Industriegebietsnutzung auf ein in sich nach dem zulässigen Lärm gegliedertes Gewerbegebiet zurück-geführt.

Analog dieser Immissionswerte wird das Plangebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes in ein GI 1 und GI 2 gegliedert. Außerdem wird festgesetzt, daß Anlagen im GI 1-Gebiet, die einer immissionsrechtlichen Genehmigung nach dem förmlichen Verfahren bedürfen, nicht zulässig sind.

Durch die Zonung des GI in GI 1 (eingeschränktes GI) und GI 2 (nicht eingeschränktes GI) wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Zone für Betriebe und Anlagen mit geringeren Störwirkung geschaffen.

Damit ist eine Nutzungsverträglichkeit zum Bebauungsplan "Spitzenacker II" gegeben. Das Gebiet "Lindig" ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche wie bisher eingestuft. Planungsabsichten bestehen dort nicht.

Vor Errichtung eines Betriebes ist nachzuweisen, daß der auf den Betrieb bezogene Immissionswert eingehalten wird.

Da die Haupterschließung über das erweiterte Plangebiet mit Anschluß an die B 27 und B 47 vorgesehen ist, wird die Boschstraße nur vorübergehend eine geringe Verkehrsmehrbelastung erfahren.

Mit der Hestellung der Haupterschließung über das Erweiterungsgebiet wird die Boschstraße auch eine Entlastung verkehrlicher Art auch aus dem Gewerbegebiet "Dreiteinheimatte" erfahren.

Zur möglichen Belastung der Luft, trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Sie ist vielmehr ein Problem des Einzelfalles und ist im förmlichen Genehmigungsverfahren des Einzelobjektes zu klären.

8. FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet wird gegliedert in ein GI 1 und GI 2-Gebiet, wobei Einschränkungen bei den zulässigen Immissionswerten gesetzt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden so gewählt, daß eine freie Gestaltung von Baukörpern möglich ist und keine starke Verdichtung der Baukörpermassen erfolgt.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Höchstgrenze sollen sowohl den jeweiligen Betriebsfunktionen als auch einer erforderlichen Geländegliederung dienen.

Die gewählte abweichende Festsetzung der Gebäudelängen mit max. 150 m soll dem jeweiligen Betriebsanfordernis dienen, und gleichzeitig einer größeren Baukörpermassierung entgegenwirken.

Die Dachformen wurden so gewählt, daß einer jeweils freie Gestaltung der Baukörper möglich ist und dem Landschaftsbild Rechnung getragen wird.

Es werden alle Dachmaterialien mit Ausnahme von Kehlen, reflektierenden Farben zugelassen.

9. ERSCHLIEßUNG

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über eine externe Hapterschließung über das Erschließungsgebiet.

Bis zur Herstellung dieser Erschließung soll die an der Waldgrenze entlang führende Erschließungsstraße an die Boschstraße angebunden werden.

Eine innere Erschließungsachse im Trennungsbereich zwischen GI 1 und GI 2 ist vorgesehen. Die erforderliche innere Verkehrsführung und Anbindung an die Erschließungsstraße werden dem jeweiligen Bedarf der Betriebsansiedlung entsprechend hergestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach einem Kanalisationsentwurf über einen Hauptsammler welcher aus topographischen Gründen über den Bereich der Erweiterungsfläche verläuft und zum Hauptsammler der Stadt Walldürn Kläranlage abgeleitet wird. Ein Regenüberlaufbecken ist vorgesehen. Das gesamte Plangebiet wird mit Wasser, Erdgas und Strom im Anschluß an das Leitungssystem der Stadtwerke Walldürn versorgt. Erforderliche Flächen und Standorte für die Versorgungseinrichtungen sind vorgesehen.

10. FLÄCHENGLIEDERUNG

1.0 Bruttofläche	14,493 ha
------------------	-----------

Zusammenstellung der Nettoflächen

2.0 GI-Gebiet	10,725 ha
2.1 Flächen für Bahnanlagen (Industrierammgleis)	0.696 ha
2.2 Pflanzbindungsflächen	0.568 ha

2.3 Straßenverkehrsflächen incl. Schrammbord	
ca. 1050 m x (6,5 + 0,5) = 7,0 m	0,736 ha
2.31 Gehwegflächen	0,158 ha
2.32 Verkehrsbegleitgrünflächen	0,022 ha
2.33 Feldwegflächen (bzw. Wald- wegeanschluß)	0,043 ha
2.4 Grünflächen	1,525 ha
2.5 Versorgungsflächen (Trafo- station)	0,020 ha
	<hr/>
	14.493 ha
	=====

11. KOSTEN DER INNEREN UND ÄUBREN ERSCHLIEBUNG

Die Kostenermittlung der gesamten inneren und äußeren Erschließung stellt sich wie folgt dar.

Industrierammgleis	DM 3,2 Mio.
Straßen- und Wegebau	DM 3,7 Mio.
Kanalisation	DM 6,5 Mio.
	<hr/>
	DM 13,4 Mio.

Die Kosten für die Erschließung des Industriegebietes mit Strom, Gas, Wasser können derzeit definitiv weder ermittelt noch schätzungsweise angegeben werden, da die Dimensionen der zu verlegenden Leitungen von den Bedürfnissen der anzusiedelnden Firmen abhängig sind.

Walldürn, den 30. Juni 1992
Gemeindeverwaltungsverband
Hardheim - Walldürn
Verbandshochbauamt



Gerold



Joseph
Verbandsvorsitzender