

## **BEGRÜNDUNG**

### **ZUM**

### **BEBAUUNGSPLAN "STEINACKER-AUERBERG II"**

### **DER STADT WALLDÜRN**

#### **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und 9 Ortsteilen. Die Gesamtgemarkungsfläche des Stadtgebietes beträgt 10588 ha, wobei auf die Kernstadt 3557 ha entfallen.

Die Kernstadt erfüllt innerhalb des gesamten Stadtgebietes Schwerpunktfunktion mit Industrie, Handel und Gewerbe.

Die Stadt Walldürn ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt.

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

Die Stadt Walldürn hat nach Stand vom Juni 1991 eine Einwohnerzahl von 11044, wobei 7558 auf die Kernstadt 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 vor. Die Flächennutzungsplanung befindet sich derzeit in der Fortschreibung, hinsichtlich Größe, Lage und Nutzung ist eine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gegeben.

Das Plangebiet liegt im Bereich Naturpark "Neckar - Odenwald".

### 3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNGSNEUFESTSETZUNG

Über dem gesamten räumlichen Bereich des Bebauungsplanes "Steinacker-Aucerberg II" ist ein genehmigter Bebauungsplan vorhanden (Genehmigungsdatum 03.04.1967). Dieser Bebauungsplan schließt den Bereich der verlängerten Blumenstraße, sowie das Erholungsgebiet "Maria Rast" links der Pater-Josef-Eckstein-Straß ein.

Im südlichen Bereich grenzt der Bebauungsplan an das Plangebiet "Kleinflürlein" an.

Die Neufestsetzung des Bebauungsplanes wurde erforderlich durch die geänderte Trassen- und Linienführung der Westlichen Entlastungsstraße, welche die Verbindung der Miltenberger Straße zur Ringstraße darstellt.

Im nördlichen Bereich wird der gesamte Friedhof (bestehend und Erweiterungsteil) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Zuge der Neufestsetzung des Bebauungsplanes "Steinacker-Auerberg II" sollen die inneren Erschließungsfunktionen der Erforderlichkeit zu den Wohnbereichen angepaßt werden (Sammlerer-schließungsstraße mit verkehrsberuhigter Wohnweg-netzanbindung).

Die bauliche Nutzung der Wohnbauflächen im Neufestsetzungsbereich bleibt unverändert.

#### **4. AUFHEBUNG**

Die Aufhebung des alten Bebauungsplanes (siehe Aufhebungsplan) ist im wesentlichen identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Neufestsetzung mit der Ausnahme des SO-Gebietes "Maria-Rast" welches in den künftigen Bebauungsplan "Vorderer Wasen" aufgenommen wird, sowie dem neu aufgenommenen Bereich der Friedhofsanlage mit deren Erweiterung.

#### **5. LAGE DES BAUGEBIETES**

Die Lage des Baugebietes ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Es liegt westlich des Stadtkernes und wird, das Baugebiet betreffend von der westlichen Entlastungsstraße bzw. dem nördlichen Friedhofsbereich, dem Auerbergweg (Waldgrenze) begrenzt.

Südlich schließt der Bebauungsplan an den räumlichen Bereich des Baugebietes Kleinflürlein an.

Die umgebende Nutzung in südlicher Richtung ist ein

Sondergebiet (Auerbergzentrum), in östlicher Richtung die Bereiche "Kleinflürlein II" und "Dörrebrunnen" mit allgemeiner Wohnnutzung.

Das Plangebiet weist ein Süd-Nord-Gefälle auf.

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat am 25. Februar 1991 beschlossen, die Pater-Josef-Eckstein-Straße um ca. 5 m in südlicher Richtung zu verschieben.

Gem. § 3 I und II BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf erneut in der Zeit vom 11. März 1991 bis 10. April 1991 öffentlich ausgelegt.

Gegen die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Steinacker-Auerberg II" wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

## **6. BEGRÜNDUNG ZU DEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan hat der Bebauungsplanbereich zwei Nutzungsfunktionen und zwar den westlichen Bereich für Wohnbauflächen und nordöstlich der westlichen Entlastungsstraße den Bereich des Friedhofareales.

Dem Wohnbauflächenbereich WA-Gebiet wird dadurch Rechnung getragen, daß in dem gesamten Gebiet unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz Einzelhausbebauung mit zweigeschossiger Bauweise ermöglicht wird. Diese wird durch Trauf- und Firsthöhenbegrenzung geregelt. Zulässig sind auch Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, daß relativ großzügig und individuelle Baukörper entstehen können.

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

Allgemeines Wohngebiet 0,4 - 0,8

Der Einbindung in die Landschaft und der umgehenden Bebauung Rechnung tragend wurden Sattel- und Walmdächer gewählt. Die Dachneigung wurde auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung mit 30° - 40 ° gewählt.

Die Firstrichtung bei den Satteldachformen wurden teils wahlweise zugelassen um hierdurch ein freies Gebäudeformen zu ermöglichen.

Von der westlichen Entlastungsstraße aus sind die angrenzenden Grundstücke nicht zur Erschließung vorgesehen. Die dortigen Gebäude werden ausschließlich zu der in etwa parallel verlaufenden Wohnerschließungsstraße hin orientiert. Damit und in Verbindung mit Schallschutzmaßnahmen an den

Fenstern sofern Wohn- und Schlafräume zur westlichen Entlastungsstraße hin orientiert sind, Rechnung getragen.

## **7. IMMISSIONEN UND SCHALLSCHUTZ**

Das gesamte Plangebiet ist als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Friedhof einschl. Friedhofserweiterung ist ebenfalls in das Plangebiet eingebunden.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Friedhofsgelände verläuft die bereits fertiggestellte westl. Entlastungsstraße mit Anbindung an die Miltenbergerstraße.

Zur Ermittlung der möglichen Geräuschimmissionen (Straßenverkehrsgeräusche und Schienenverkehr der Bahnlinie Walldürn-Miltenberg) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Hierbei wurden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche gem. DIN 18005, Beiblatt vom Mai 1987 zu Grunde gelegt.

Allgem. Wohngebiet (WA) 55 dB(A) am Tage, 45 dB(A) bei Nacht.

Friedhofsgelände 55 dB(A)

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte beiderseits der westlichen Entlastungsstraße in einer Tiefe bis 40 m um 3 dB(A) bei Tag und bei Nacht um 4 dB(A) zeitweise geringfügig überschritten.

Es ist deshalb angeraten die Gebäude im 40 m Bereich nach der abgewandten Seite der Geräuschquelle (westl. Entlastungsstraße) zu orientieren, und Fenster der Schallschutzklasse 1 bzw. 2 auszuführen, wenn die

Räume nicht an der schallabgewandten Seite des Gebäudes geplant werden können. Der Situation wird auch dadurch Rechnung getragen, daß von der westlichen Entlastungsstraße aus keine Hauszugänge und -zufahrten erfolgen. Die Gebäudeorientierung und Erschließung erfolgt von einer inneren Erschließungsstraße.

Es ergeben sich somit an den von der Geräuschquelle (Straßenverkehrsgeräusche) abgewandten Gebäudeseiten weder bei Tag noch bei Nacht Überschreitungen. Die Geräusche aus der Eisenbahn liegen sowohl bei Tag als auch bei Nacht unter den Orientierungswerten.

## 8. FLÄCHENGLIEDERUNG

Gesamtgröße der Fläche über den räumlichen Geltungsbereich der Neufestsetzung des Bebauungsplanes "Steinacker-Auerberg II" beträgt 15,718 ha.

Die Flächengliederung beträgt:

|     |  |          |
|-----|--|----------|
| 1.0 | 1.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung | 0,677 ha |
|     | 1.2 Sammlererschließungsstraße                     | 0,956 ha |
|     | 1.3 Wege (Waldweg, Fußweg)                         | 0,081 ha |
| 2.0 | 2.1 Grünflächen privat                             | 0,413 ha |
|     | 2.2 Grünflächen öffentlich                         |          |
|     | 2.2.1 Friedhofsanlage                              | 2,770 ha |
|     | 2.2.2 Anlagen und Kinder -<br>spielplatz           | 0,707 ha |

|     |   |              |
|-----|---|--------------|
|     | 2.2.3 Verkehrsgrün entlang<br>der westl. Entlastungs-<br>straße | 0,077 ha     |
| 3.0 | 3.1 Flächen für Versorgungsanl.                                 | 0,011 ha     |
| 4.0 | 4.1 Einzelanlage, die dem Denk-<br>malschutz unterliegt         | 0,030 ha     |
| 5.0 | 5.1 Wohnbauflächen (WA)   | 9,996 ha     |
|     |   | <hr/>        |
|     | Gesamtfläche  | 15,718 ha    |
|     |   | <u>=====</u> |

Das Plangebiet beinhaltet ca. 97 Bauparzellen für Wohngebäude, davon sind bereits 24 bebaut.

## 9. ERSCHLIEBUNG UND BODENORDNUNG

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsstraßennetz erfolgt mit einem Anschluß an die westliche Entlastungsstraße sowie Anbindung an den Theodor-Heuss-Ring. Die westliche Entlastungsstraße hat eine Ausbaubreite von 6 m mit beiderseitigem Gehweg je 1,50 m und ist nicht zum Anbau vorgesehen. Die weitere Haupteerschließung Pater-Josef-Eckstein-Straße mit Anbindung an den Theodor-Heuss-Ring erhält eine Ausbaubreite von 5,50 m und beiderseitigem Gehweg.

Zwischen diesen beiden Anbindungen verläuft eine Erschließungsstraße mit einer Ausbaubreite von 5,0 m und einseitigem Gehweg vom 1,50 m.

Die innere Erschließung (Wohnstraße) ist in versetzter Form mit einer Ausbaubreite von 4,50 m wurde an die Wohnsammlerstraßen angebunden.

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anschluß an das städtische Leitungsnetz, das mit Bodensee-wasser versorgt ist.

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt unter Anschluß an die städtischen Netze der Stadtwerke. Für das gesamte Plangebiet ist eine Verkabelung vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Kanal-mischsystem.

Die gesamten Abwässer werden dem Hauptsammler zu-geleitet, der zur mechanisch-biologischen Kläran-lage führt (15000 E + EGW.

Über das gesamte Plangebiet werden bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) eingeleitet und durch-geführt.

## 10. KOSTEN DER ERSCHLIEBUNG

Die Gesamtkosten der Erschließung, Ver- und Ent-sorgung (ohne die westliche Entlastungsstraße) werden wie folgt ermittelt:

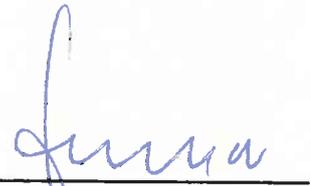
|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Straßen- und Wegebau             | DM 1.800.000,-- |
| Straßenbeleuchtung               | DM 150.000,--   |
| Kanalisation                     | DM 960.000,--   |
| Stromversorgung und Trafostation | DM 670.000,--   |
| Gasversorgung                    | DM 360.000,--   |
| Wasserversorgung                 | DM 500.000,--   |
| <br>                             | <hr/>           |
| Gesamtkosten                     | DM 4.440.000,-- |
|                                  | =====           |

Laut Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Walldürn tragen die Anlieger 90 % der Erschließungskosten für Straße und Gehwegebau einschließlich Straßenbeleuchtung. Auf die Stadt Walldürn selbst entfallen 10 %

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

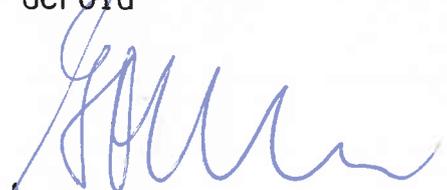
Aufgestellt:  
Walldürn, den **26. AUGUST 1991**

Der Planfertiger (Hochbauamt):



Gerold

Für die Stadt Walldürn:



Joseph  
Bürgermeister

