

oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Hinweise zum Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist, soweit die Böden keine Schadstoffe enthalten, humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Einrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

3 Hinweise der Wehrbereichsverwaltung

Das Baugebiet "Reiterhof / Alte Amorbacher Straße" befindet sich im Einwirkungsbereich der Nibelungen-Kaserne Walldürn. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen ist daher Tag und Nacht zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Stadt Walldürn durch diese rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherrn nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

E

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Planerfordernis

Die „Eigentümergeinschaft Reiterhof / Alte Amorbacher Straße“ hat als Eigentümerin der überplanten Flurstücke die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beantragt. Ziel ist die Errichtung von ca. 9 Wohnhäusern inklusive der erforderlichen Erschließung auf einer Gesamtfläche von ca. 6730 qm.

Die Stadt hat den Antrag in pflichtgemäßem Ermessen abgewogen und entschieden, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Vorhaben ist gestalterisch angemessen und geeignet, die städtische Wohnfunktion stärken. Es entspricht damit wesentlichen städtischen Planungszielen. Aufgrund des vorliegenden Antrags und nach eigener Einschätzung kann die Stadt davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst die Flurstücke Nrn. 3184, 3186, 3188, Teile des Flurstücks 3193/2 sowie Teile einer Wegeparzelle.

Als Grundlage für das Vorhaben liegt der Stadt Walldürn ein Vorentwurf für einen Bebauungsplan über das umgebende Gesamtareal vor. Die weiteren Entwicklungsoptionen und die Einbindung des Vorhabens sind damit geklärt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist insofern nicht isoliert zu betrachten sondern als erster Abschnitt einer mittelfristig weiterführenden Konzeption.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand zwischen Alter Amorbacher- und Hornbacher Straße. Die Alte Amorbacher Strasse stellt die nördliche Begrenzung und gleichzeitig übergeordnete Anbindung für das geplante Baugebiet dar. Nördlich der Alten Amorbacher Strasse liegt das Wohngebiet Wasen. Bei den ansonsten umgebenden Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf den westlich angrenzenden Flurstücke 3193/1 befindet sich ein Wohnhaus mit Gartennutzung auf dem zugehörigen Flurstück 3193. Auf einem Teil des Plangebiets stand ein mittlerweile abgebrochene Reithalle, deren Fundamentreste noch vorhanden sind.

5 Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro BIOPLAN, Sinsheim). Umweltbericht und Grünordnungsgutachten haben den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt. Der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Aufwand ist mit den weiteren Anforderungen des § 1 (6) BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: § 1 (6) Nr. 2 BauGB: Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung sowie § 1 (6) Nrn. 4 und 5 BauGB: Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen dieses Abwägungsvorgangs ist die Stadt zu dem Ergebnis gekommen, dass die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen angemessen, geeignet und daher umzusetzen sind. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgeschlagenen Maßnahmen sind daher aus dem Grünordnungsgutachten übernommen und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Zur rechtlichen Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Naturschutzbehörde abgeschlossen. Auf den Umweltbericht, welcher dem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung beigeordnet ist, wird verwiesen.

6 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem Vorentwurf für einen Bebauungsplan über das Gesamtareal „Neuer Wasen“ ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden (Büro von Rekowski und Partner, Weinheim, 06.12.2006). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig ist.

Die Stadt ist abwägend zu dem Ergebnis gekommen, dass die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen angemessen, geeignet und daher umzusetzen sind.

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Anbindung an die Alte Amorbacher Strasse mit weiterführender Stichstraße als gemischte Verkehrsfläche mit 5.50 m Breite und Wendemöglichkeit auch für Entsorgungsfahrzeuge. Die Stichstrasse führt weiter zum Gebietsrand bzw. in Richtung eines südlich anschließenden Bauabschnitts. Die Stichstrasse soll zum gegebenen Zeitpunkt vorbehaltlich einer gesonderten Entscheidung öffentlich gewidmet werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Gemäß gesetzlicher Grundlage ist das Niederschlagswasser von Flächen, die erstmals bebaut bzw. befestigt werden, zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit einem verhältnismäßigen Aufwand geschehen kann. Im vorliegenden Fall liegt in der alten Amorbacher Strasse bereits eine vorhandene Mischkanalisation, an die problemlos angeschlossen werden kann. Eine Änderung dieser Systematik würde einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten, da die bestehende Kanalisation bereits auf das geplante Gesamt-Baugebiet ausgelegt worden ist. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt daher im Mischsystem.

7.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften. Schank- und Speisewirtschaften müssen erfahrungsgemäss zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage auch Kundschaft außerhalb des Plangebietes anziehen. Der daraus resultierende Verkehr würde in der auf das notwendigste reduzierte Erschließungsstraße zu einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Durch die betrieblichen Bedingungen und Erfordernisse (Anlieferung, Parkplätze, Lärmentwicklung bei Veranstaltungen) wären Konflikte vorprogrammiert.

Da der Schwerpunkt im allgemeinen Wohngebiet eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, sind die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ und die mit hohem Flächenbedarf bzw. erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes). Für Anlagen der Verwaltung ist kein Bedarf zu erkennen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise nur mit Einzel- und Doppelhäusern sichern eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke in Anlehnung und in Weiterentwicklung der angrenzenden Bebauung.

Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zum vorderen Grenzabstand von Carports, Garagen und Nebenanlagen gewährleisten bei dem geplanten, relativ sparsam bemessenen Straßenraum erhöhte Verkehrssicherheit durch verbesserte Übersichtlichkeit.

7.4 Örtliche Bauvorschriften**Gestaltungsvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind Stellplätze, Zufahrten und Zugängen nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Stadt für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zulässig.

8 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9 Städtebauliche Zahlen

Gesamtgebiet	6.734 qm	100 %
darin enthalten:		
Straßenflächen	901 qm	
Gehweg	239 qm	
Nettobauland	5.594 qm	83 %

9 Einzelhäuser mit durchschnittlich 620 qm Grundstücksfläche

REDAKTIONELLER HINWEIS:**Umweltbericht mit Grünordnungsplan**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht mit Grünordnungsplan einen Teil der Begründung bildet. Aus redaktionellen Gründen ist der Umweltbericht mit Grünordnungsplan als gesonderte Broschüre dieser Begründung beigeordnet.