

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "GÜTLEINSACKER I"

DER STADT WALLDÜRN OT ALTHEIM

INHALT

1. ALLGEMEINES	SEITE 1
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG	SEITE 2
3. LAGE DES PLANGEBIETES	SEITE 3
4. ERFORDERLICHKEIT DER NEUPLANUNG UND NEUFESTETZUNG	SEITE 3
5. ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN FESTETZUNGEN	SEITE 5
6. BEWERTUNG DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT	SEITE 7
6. FLÄCHENGLIEDERUNG	SEITE 8
7. ERSCHLIEBUNG UND BODENORDNUNG	SEITE 9
8. KOSTENSCHÄTZUNG	SEITE 10

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und 9 Ortsteilen. Die Gesamtgemarkungsfläche beträgt 10.588 ha, wobei auf den Ortsteil Altheim 2.209 entfallen.

Die Einwohnerzahl nach dem Stand vom 30.04.1992

Die Stadt Walldürn ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt und erfüllt innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim - Walldürn Schwerpunktfunktion mit Industrie, Handel und Gewerbe.

Der Ortsteil Altheim ist verkehrsmäßig über die L 518 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

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

Über das Gesamtgebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Derzeitig wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Nach den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplanes ist ein Flächenanteil von ca. 2,9 ha aus dem gültigen und 1972 genehmigten Bebauungsplan für die Wohnbebauung herausgenommen.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll dieser Flächenanteil von 2,9 ha, der fast ausschließlich im Eigentum der Stadt Walldürn ist, wieder als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hierfür wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im oberen nordöstlichen Bereich des genehmigten Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 1,04 ha reduziert. Damit ergibt sich in etwa eine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Naturparkes "Neckartal-Odenwald".

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Lage des Plangebietes ist aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Es grenzt im südlichen Bereich an den bebauten Ortskern an, im östlichen und nördlichen Bereich an die freie Feldlage, im südwestlichen und westlichen Teil an die Gemeindeverbindungsstraße Altheim - Erfeld und einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg. Das gesamte Plangebiet weist nach Süd - Süd - West ein Gefälle auf.

4. ERFORDERLICHKEIT DER NEUPLANUNG UND NEUFESTSETZUNG

Der Bebauungsplan "Gütteleinsacker-Lindenberg I - Brügel - Gehre" mit einer Gesamtfläche von ca. 31,9 ha wurde durch die damals noch selbständige Gemeinde Altheim erstellt und durch das Landratsamt am 18.12.1972 genehmigt. Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes war die Bereitstellung von Bauland einerseits für die Eigenbedarf, im wesentlichen jedoch für das zur damaligen Zeit im großen Rahmen vorgesehene Bundeswehrdepot bzw. deren künftigen Mitarbeiter und Beschäftigte.

Der Bebauungsplan diente dazu, Wohnbauparzellen als Einzelhäuser, zwei- oder dreigeschossige Mehrfamilienhäuser bzw. Miet-Wohngebäude, sowie die im Hinblick auf die Größe des Bebauungsplanes

erforderlichen Einrichtungen (Handel und Dienstleistung) zur Versorgung des Baugebietes auszuweisen. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan eine Gewerbefläche von ca. 3,65 ha Größe, die zwischenzeitlich bebaut ist (ehem. Fa. Perga-Plastic).

Es hat sich gezeigt, daß die ursprüngliche Planung im Bereich der Wohnbaufläche den Erfordernissen gemäß zu groß ausgelegt war. Daher strebt die Stadt Walldürn eine Reduzierung der Baufläche an, die als Bebauungsplan zur Genehmigung gebracht werden soll.

Das übrige Baugebiet mit der Planung aus dem Jahr 1972 soll in einzelne Baugebiete bzw. Bauabschnitte gliedert werden um eine bedarfsgerechte Planung bis über das Jahr 2000 hinaus zu erstellen. Das erstellte städtebauliche Rahmenkonzept gibt einen Überblick über die weitere Erschließung des Geländes. Die Darstellung zeigt die Hauptschließungsstraßen und die Einteilung in drei weitere Bauabschnitte mit dem jeweiligen Geltungsbereich. Bei weiterem Bedarf an Wohnbaufläche kann der nächste Abschnitt überplant werden. Dabei wird der jetzt noch gültige Bebauungsplan-Teilabschnitt aufgehoben, damit eine Neuplanung möglich wird. Aus topographischen, gestalterischen und landschaftsbezogenen Gründen wird in der derzeitigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes statt der ursprünglichen 2,9 ha großen Flächen an anderer Stelle in exponierter Lage eine Reduzierung der Baufläche um ca. 1,04 ha vorgenommen. Der neufestgesetzte Bebauungsplan "Gütleinsacker I" als I. Bauabschnitt wurde bereits in den zurückliegenden Jahren verwirklicht und ist mit ca. 100 Wohngebäuden als Einzelhäuser bebaut.

Die Erforderlichkeit der Neufestsetzung des Bebauungsplanes "Gütleinsacker I" ist daher dringend erforderlich. Die geplanten Straßen, Versorgungseinrichtungen und Bauparzellierungen des "Gütleinsacker I" entsprechen dem heutigen Bestand. Gleichzeitig wird in dem städtebaulichen Rahmenkonzept eine Aussage getroffen über die mögliche Erweiterung des Baugebietes in einzelnen Bauabschnitten je nach Bedarf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gütleinsacker-Lindenberg I - Brügel - Gehre" in seiner alten Fassung soll mit Ausnahme des herauszunehmenden Flächenteiles von ca. 1,04 ha im nord-östlichen Bereich bestehen bleiben. Weitere Bau- bzw. Erschließungsabschnitte sollen jedoch erst dann in Angriff genommen werden, wenn die Erforderlichkeit gegeben ist. Sie richten sich dann den städtebaulichen Entwicklungskonzept. Die Erschließungsabschnitte erfolgen in der Reihenfolge nach den römischen Zahlen I bis IV.

5. ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNG

Das gesamte Baugebiet wird im Gegensatz zum überholten Plan nicht mehr als reines, sondern als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind nach § 4 BauNVO nicht nur Wohngebäude zulässig, sondern auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nur die unter Punkt 1 und 2 erwähnten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gestattet.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Der topographischen Lage Rechnung tragend, sind nur Einzelhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen zugelassen. Die Höhe der Gebäude wird geregelt durch eine festgesetzte Trauf- und Firsthöhenbegrenzung. Der exponierten Lage Rechnung tragend können gegliederte Baukörper mit Sattel- oder Walmdächern errichtet werden. Die Hauptfirstrichtungen sind teilweise zwingend festgesetzt, in den nicht festgesetzten Bereichen können sie sowohl senkrecht als auch parallel zur Baugrenze bzw. Straße gewählt werden.

Garagenstandorte sind an solchen Lagen zwingend festgesetzt, wo der Zuschnitt des Grundstückes und die Gestaltung des Straßenraumes dies erforderlich machen.

Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen sollen eine Verbindung zur Landschaft herstellen. Die Festsetzungen über die Vorgartengestaltung sollen eine städtebaulich unerwünschte Nutzung des Vorgartens als Arbeits- und Lagerfläche verhindern. Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen auf max. 1,00 m soll die offene Gestaltung des Baugebietes unterstützen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß eine relativ großzügige Bebauung möglich ist. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden jeweils nach dem Maß der baulichen Nutzung und den festgesetzten Geschoßflächen gewählt und betragen:

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

0,4 - 0,8

Die festgesetzten Dachformen mit Sattel- und Walm-dächern erlauben eine Dachneigung von 25 - 38°. Dies soll zu einer größtmöglichen Vielfalt der Dachlandschaft beitragen, die auch im Ortskern zu finden ist.

6. BEWERTUNG DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Aufhebung und Neuplanung eines Teilbereiches des ehemaligen Bebauungsplanes "Gütteleinsacker - Lindenberg I - Brügel - Gehre" bedeutet für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gegenüber der bisherigen Planung keine weitere Beeinträchtigung.

Es werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen und die Bauweise wird nicht weiter verdichtet. Eine Ausweisung von Ausgleichsflächen oder -maßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht erforderlich.

7. FLÄCHENGLIEDERUNG

Die Gesamtgröße des Änderungs- und Neufestsetzungsbereiches über den Bebauungsplan "Gütleinsacker I" 11,603 ha.

Die Flächengliederung beträgt:

1.0 Bruttofläche		11,603 ha
2.0 Nettoflächen		
2.1 WA-Gebiet		9,414 ha
2.2 Verkehrsflächen		1,892 ha
2.21 Straßenverkehrsflächen	1,120 ha	
2.22 Gehwegflächen	0,326 ha	
2.221 Fußwege	0,141 ha	
2.23 Schrammbord	0,055 ha	
2.24 Verkehrsbegleitgrünflächen	0,250 ha	
2.3 Versorgungsflächen		0,041 ha
2.4 Grünflächen öffentlich		0,206 ha
2.5 Wasserflächen		<u>0,050 ha</u>
		11,603 ha

Das gesamte Plangebiet mit allen Bauabschnitten beinhaltet ca. 244 Bauparzellen für Wohngebäude, davon sind im ersten Bauabschnitt bereits ca. 100 Bauplätze bebaut.

Die Flächenaufteilung des gesamten Gebietes setzt sich folgendermaßen zusammen:

Bauabschnitt I (bereits bebaut)	11.603 ha
Bauabschnitt II	3.641 ha
Bauabschnitt III	6.870 ha
Bauabschnitt IV	4.443 ha
Aufhebungsfläche	1.040 ha
	<hr/>
	27.584 ha
Fläche des bereits am 18.12.72 genehmigten Bebauungsplanes:	31.900 ha
	<hr/>
Differenz:	4,316 ha

Die Differenz betrifft die Fläche des Gewerbegebietes, das von der Änderung bzw. Neuaufstellung nicht betroffen ist.

8. ERSCHLIEBUNG UND BODENORDNUNG

Die Anbindung des Plangebietes an das Verkehrsnetz erfolgt einerseits über die Erfelder Straße zum anderen über den Lindenbergweg.

Die inneren Verkehrs- und Erschließungsstraßen sind im wesentlichen an die Achsen des alten Bebauungsplanes aus dem Jahre 1972 angelehnt, wobei die Grünkernstraße als Hapterschließungsachse mit verkehrsbegleitendem Grün und Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Altheim - Erfeld ausgewiesen ist. Im Endausbaustadium bilden die Grünkernstraße und die Kornblumenstraße einen Erschließungssring. Diese beiden Hauptachsen mit den derzeitigen Verkehrsflächenbreiten von bis zu 11,80 m werden zukünftig bei weiteren Erschließungsabschnitten auf eine Verkehrsflächenbreite nach EAE zurückgeführt.

Das gesamte Plangebiet ist mit einem Kanalnetz versehen, die Ableitung erfolgt in das allgemeine Kanalnetz zur neu erstellten Kläranlage. Die Wasserversorgung wurde unter Anschluß an das örtliche Leitungsnetz hergestellt, ebenso die Stromversorgung über das Netz der EVS. Über den gesamten Planbereich wurde eine bodenordnende Maßnahme im Form einer Baulandumlegung durchgeführt.

9. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Gesamtkosten der bereits durchgeführten und noch zu vervollständigende Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt ermittelt:

Straßen- und Wegebau/	
Stromversorgung	DM 2.020.000,--
Straßenbeleuchtung	DM 25.000,--
Kanalisation	DM 670.000,--
Wasserversorgung	<u>DM 250.000,--</u>
Gesamtkosten	DM 2.965.000,--
	=====

Laut Erschließungssatzung der Stadt Walldürn tragen die Anlieger 90 % der Erschließungskosten für Straße und Gehwegbau einschließlich Straßenbeleuchtung. Auf die Stadt Walldürn entfallen 10 %.

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

Aufgestellt:
Walldürn, den 29. NOVEMBER 1993

Der Planfertiger
Verbandsbauamt:

Auzinger
Auzinger

Für die Stadt Walldürn:



Joseph
Bürgermeister

