

## BEGRÜNDUNG

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Zur Zeit liegt der Gemeinde Walldorf kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. In der zur Zeit in Aufstellung befindlichen vorbereitenden Bauleitplanung wird die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche - W dargestellt.

Entsprechend § 246 a Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der Bebauungsplan als "vorzeitiger Bebauungsplan" aufgestellt.

#### 1.2 Geltungsbereich

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gestaltungsvorschlag für ein Wohngebiet im Südwesten der Gemeinde Walldorf in einer Größe von ca. 15 ha erstellt. Im weiteren Aufstellungsverfahren hat sich gezeigt, daß die Realisierung des Gesamtgebietes kurzfristig nicht erfolgen wird. Eine Teilrealisierung des Wohngebietes auf der Grundlage zweier Bebauungspläne entsprechend der Baunachfrage erscheint realistischer.

Der Rat der Gemeinde Walldorf hat daher beschlossen, das Gesamtgebiet in zwei Bebauungsplangebiete aufzuteilen. Der Bebauungsplan Nr. 1 - Friedenstraße, der einen kleineren Teil des Gesamtgebietes darstellt, ist kurzfristig realisierbar, da die Erschließung und Bebauung im Ansatz vorhanden ist und die Grundstücksverhältnisse eine zügige Bebauung ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 - Thomas-Müntzer-Straße, der sich auf die Flächen nördlich und südlich der Thomas-Müntzer-Straße erstreckt und der den größeren Teil des Gesamtbaugebietes darstellt, wird eher langfristig realisierbar sein, wenn die Nachfrage entsprechend ist und die Grundstücksverhältnisse einer Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr entgegenstehen.

#### 1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Walldorf. Es hat eine Größe von ca. 6,8 ha. Das Gelände fällt zur Herpf hin ab. Die maximale Differenz beträgt ca. 25 m (Höhenlage am westlichen Plangebietsende = 315 m üNN, Höhenlage Melkerser Straße = ca. 290 m üNN).

In unmittelbarer Umgebung des Planbereiches liegen an der Melkerser Straße eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser, die als gemeinsames Gestaltungsmerkmal eine Giebelständigkeit aufweisen. Südöstlich der Melkerser Straße liegen Geschoßwohnungsgebäude. In Höhe der Kleingartenanlage bindet die Friedenstraße an die Melkerser Straße an, an der ebenfalls Einfamilienhäuser stehen.

Ansonsten wird das Gebiet durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt, die durch zwei Gräben gegliedert ist. Diese Gräben verlaufen in südöstlicher Richtung zur Herpf und sind mit Laubgehölzen eingegrünt.

## 2. Zielsetzung

Mit diesem Bebauungsplan sollen dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Aufgrund der Nähe zu Meiningen ist dieser Standort auch für viele Meininger Bürger attraktiv.

Das vorliegende Konzept nimmt ebenfalls die landschaftlichen Elemente wie Gräben und die intensiv begrünte Fläche auf und integriert sie als Gliederungselement in das neue Wohngebiet. Es ist beabsichtigt, mit entsprechenden Festsetzungen im förmlichen Bebauungsplan eine planungsrechtliche Absicherung vorzunehmen.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt. Die vorhandene Nutzung entspricht gemäß BauNVO ebenfalls in seiner Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet, das durch diese Festsetzung planungsrechtlich abgesichert wird. Daneben wird durch diese Festsetzung die Unterbringung von Läden und anderen, auch öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ermöglicht. Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 4           Gartenbaubetriebe
- Nr. 5           Tankstellen

aufgrund ihres hohen Flächenanspruchs ausgeschlossen.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den überwiegenden Teil auf maximal II bzw. I festgesetzt. Im mittleren Teil des Baugebietes sind ebenfalls Gebäude mit drei Vollgeschossen zulässig mit der Einschränkung, daß das 3. Vollgeschosß als Dachgeschosß zu errichten ist. Diese einschränkende Festsetzung wurde getroffen, um die Höhenentwicklung dieser Gebäude zu begrenzen. Im Umfeld von ein- bis zweigeschossiger Familienheimbebauung sollen keine städtebaulichen Fremdkörper entstehen, die aufgrund ihrer ungewöhnlichen Gebäudehöhe das Erscheinungsbild des Wohngebietes negativ beeinflussen. Durch die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ist es in Verbindung mit einer großzügigen Festsetzung der Baugrenzen möglich, neben den typischen Einfamilienheimen auch Geschosßwohnungsbau im Wohngebiet Friedenstraße zu errichten. Eine soziale Monostruktur kann somit im Wohngebiet vermieden werden.

Da die dreigeschossigen Gebäude in der Mitte des Baugebietes vorgesehen sind und die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung am Rande des Baugebietes liegt, ist eine bauliche Abstufung zur Ortsrandlage gegeben.



Im weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ; die Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,4) wird hier festgesetzt. Für den Bereich der dreigeschossig zulässigen Wohnbebauung wurde die Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ festgesetzt für den Fall, daß die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) dies erfordert. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich aus den Bindungen des städtebaulichen Entwurfes. Die beabsichtigte Errichtung von Geschosswohnungsbau hat zur Folge, daß für eine große Anzahl von Wohneinheiten Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Da diese Stellplätze nicht im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden dürfen (Straßenquerschnitt nicht ausreichend für hohe Anzahl von Stellplätzen), ist in diesem hängigen Gelände der Bau einer Tiefgarage auf den Privatgrundstücken erforderlich. Da die Größe und Lage der einzelnen Tiefgaragen erst in der Realisierungsphase der Wohngebäude bestimmbar sind, werden die Baugrenzen im Bereich der dreigeschossigen Gebäude großzügig festgesetzt.

### 3.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß der individuelle Spielraum für die geplante Neubebauung von Grundstücken nicht übergebührend eingeschränkt wird. Daher werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Einzel-/Doppelhäusern wird eine allzu starke Verdichtung des Wohngebietes vermieden und somit eine Steuerung der baulichen Dichte vorgenommen. Es wird dabei beachtet, daß ein bestimmtes Angebot entsprechend den zu erwartenden individuellen Wünschen und Erfordernissen von verschiedenen Hausformen gewahrt bleibt. Darüber hinaus wird somit eine aufgelockerte Bebauung am südlichen Rand der Ortslage Walldorf ermöglicht.

### 3.1.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Friedenstraße und die Thomas-Müntzer-Straße erschlossen.

Die innere Erschließung des Gebietes wird über verkehrsberuhigte Straßenverkehrsflächen mit einem Querschnitt von 7,00 m hergestellt. Der verkehrsberuhigte Ausbau erfolgt im Hinblick auf die Funktion dieser Verkehrsflächen als Anliegerstraße, die den gesteigerten Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe Rechnung tragen. Der Querschnitt ist gemäß den Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsstraßen EAE 85 ausreichend für den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit - 4,75 m - mit einem zusätzlichen Bereich von 2,25 m für Baumpflanzungen und/oder Stellplätze.

Desweiteren sind einige Fuß- und Radwege ausgewiesen, die Verbindungen zu den angrenzenden Grünflächen herstellen bzw. die Erreichbarkeit der Kinderspielplätze innerhalb des Plangebietes gewährleisten.

### 3.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Nordwesten sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger dargestellt, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten. Aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Wohngebäude wäre eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche nicht angemessen.

### 3.1.6 Öffentliche Grünfläche - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan wurde ein 12 m, teilweise 22 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der das Plangebiet von Westen nach Osten bis zur Melkerser Straße durchzieht. Innerhalb dieses Grünstreifens liegen bereits bestehende, bewachsene Gräben, die erhalten bleiben. Als überlagernde Festsetzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf diesen öffentlichen Grünflächen eine dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend einem festgesetzten Pflanzschema vorgeschrieben. Diese Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen tragen dazu bei, den auf der Grundlage des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Auf den rückwärtigen privaten Baugrundstücksflächen werden zur Eingrünung des Baugebietes ebenfalls überlagernd Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

### 3.1.7 Kinderspielplätze

Im Plangebiet sind zwei Kinderspielplätze festgesetzt. Der eine wurde im Bereich des geplanten dreigeschossigen Wohnungsbaus direkt an den öffentlichen Grünzug angebunden. Der Bedarf für diesen öffentlichen Kinderspielplatz ergibt sich aus der hohen zu erwartenden Einwohnerzahl im Bereich des Geschosßwohnungsbaus. Der zweite Kinderspielplatz liegt ebenfalls im Bereich des öffentlichen Grünzugs nordöstlich der Friedenstraße.

### 3.1.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan sind an zwei Stellen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation dargestellt. Im vorgezogenen Trägerbeteiligungsverfahren wurden diese beiden Standorte vorgeschlagen, da sie für die Erschließung des Gebietes erforderlich sind.

### 3.1.9 Versickerung von Niederschlagswässern

Mit der Festsetzung, daß Niederschlagswässer der Dachflächen und der nicht zusätzlich verunreinigten Terrassenflächen zu versickern sind, wird eine Grundwasseranreicherung erreicht. Insofern wird eine Minimierung des Eingriffs ermöglicht, da ein großer Teil der über der versiegelten Fläche anfallenden Niederschläge wieder dem Boden zugeführt wird. Darüber hinaus wird das Kanalnetz entlastet.



#### 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 4.1 Dachform

Als Dachform wird das geneigte Dach mit wechselnden Firstrichtungen zugelassen. Die Dachneigung wird in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen mit 25° bis 45° festgesetzt. Damit wird einer in der Umgebung eingeleiteten Bauform entsprochen und für die Neubebauung ein gebietstypisches Gestaltungsmerkmal festgesetzt. Darüber hinaus erlaubt diese Festsetzung die Nutzung und den Ausbau der Dächer.

Zur Gliederung des Straßenraumes ist im Ausnahmefall, wie z.B. bei Eckgebäuden, Endhäusern, Mittelhäusern, einer Hausgruppe u.ä., eine Änderung der Hauptfirstrichtung zulässig.

##### 5. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung werden dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen. Durch die Mischung von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Geschosswohnungsgebäuden wird eine Mischung erreicht, die den unterschiedlichen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse Rechnung trägt. Durch die Planung werden derzeit unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Durch die festgesetzten Einzel- und Einzel-/Doppelhäuser und die Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima erwartet. Durch die Festsetzung von größeren zusammenhängenden öffentlichen bzw. privaten Grün- und Pflanzflächen wird diese Bilanz noch verbessert. Desweiteren wird durch die Einleitung der Niederschlagswasser auf den Grundstücken die Versiegelung größtenteils kompensiert. Insgesamt werden Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad als angemessen und vertretbar beurteilt. Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten.

##### 6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 ff BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde Walldorf nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

##### 7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, die für die geplanten Erschließungsanlagen notwendigen Flächen ohne Umlegungsverfahren zu erwerben, soweit sie noch nicht in ihrem Besitz sind. Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so wird die Gemeinde Walldorf prüfen, ob eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB durchzuführen ist, um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen.

##### 8. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Infrastruktur ist vorhanden bzw. wird durch seine

Festsetzungen sichergestellt.

Die Abwasserableitung und Behandlung wird auf die zentrale Kläranlage Herpftal/Meiningen ausgerichtet.

## 9. Kosten

Durch die Anlage der Erschließung und Grunderwerb entstehen der Gemeinde Walldorf Kosten, die teilweise satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Gemeinde bereitgestellt werden.

Anhand der nachfolgend aufgeführten Kostenarten sind die für das Wohngebiet (BP Nr. 1) anfallenden Kosten erkennbar. Die Kostenaufstellung wurde zu Beginn der Planungen erarbeitet und kann sich durch die allgemeine Preisentwicklung bzw. durch während der Baurealisierung veränderte Rahmenbedingungen ändern.

### KOSTENAUFSTELLUNG

1.	Planung	
	- Kosten für städtebaul. Planungsleistungen (einschl. Höhenvermessung)	56,0 TDM
	- Kosten für die innere Erschließung	90,0 "
	- Kosten für die äußere Erschließung Straßenanbindung Melkerser Straße Abwasserzwischenlösung	15,0 "
2.	Grunderwerb	
	- Kaufpreis	593,0 TDM
	- Kaufpreis für darauf zu erwerbende vorhandene Gebäude/Anlagen	5,0 "
	- Grunderwerbssteuer	12,0 "
	- Notarkosten	12,0 "
	- Vermessungskosten/Katastergeb.	100,0 "
	- sonstige Kosten für Baulanderwerb (Auflassungsvormerkungen u. ähnl. Geb.)	2,0 "
3.	Freilegung	
	- Bodenordnungskosten	30,0 TDM
	- Kosten für Beseitigung (Abriß/Beräumung) von Gebäuden u. baul. Anlagen	10,0 "
	- sonstige Ordnungs- und Freilegungsmaßn.	5,0 "
4.	Erschließung: Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB (innere Erschließung des Baugebietes)	
	- Verkehrsanlagen	1.285,0 TDM
	- Beleuchtung	145,0 "
	- Wasserversorgungsanlagen	440,0 "
	- Entwässerungsanlagen	1.040,0 "
	- Anlagen zum Schutz der Baugebiete gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie Ausgleichsmaßnahmen für Natur- und Landschaftsschutz (4.500 qm x 16,00 DM/qm)	72,00 "

5. Sonstige Maßnahmen  
- Kinderspielplätze (2 x 30,0 TDM) 60,00 TDM

### ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLAGE:

Im Bebauungsplan wurden nach der öffentlichen Auslegung Änderungen vorgenommen.

Änderung:

#### Maß der baulichen Nutzung

gestrichen: II,	festgesetzt: II*
gestrichen: I,	festgesetzt: II*

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

Gemäß § 16 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der mit II\* festgesetzten Bauflächen bei der Errichtung von baulichen Anlagen das 2. Vollgeschoß als Dachgeschoß mit geneigtem Dach auszubilden ist.

Da durch die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde das Verfahren gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 (1) Satz 2 BauGB durchgeführt.

Die vorgenannten Änderungen wurden erforderlich, da sich der Rat der Gemeinde im Rahmen einer Abwägung über die Planinhalte für eine bessere Ausnutzbarkeit der Einzelgebäude entschieden hat. Es soll allen Bauwilligen die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Auch größere Familien, vor allem aus Walldorf, würden hier einen entsprechenden Bauplatz finden (sog. Mehrgenerationenhaus).