

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 22.01.1992
61.3.3/Bausch/3483

Bebauungsplan Nr. 76/13
1. Bauabschnitt für die
nördliche Ortserweiterung
von Mannheim-Wallstadt
(Wallstadt-Nord)

Begründung

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird im Norden von dem Wegegrundstück Nr. 40652, im Osten von dem Wegegrundstück Nr. 40677 und den privaten Grundstücken Flst.-Nr. 40681 und 41249, im Süden von der OEG-Trasse Mannheim-Heddesheim sowie den Privatgrundstücken 41314/15, der Römerstraße und dem privaten Flurstück Nr. 41377/2 und im Westen von dem Badeseegrundstück Nr. 41100/5 und dem Wegegrundstück Nr. 40643/1 begrenzt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich aus Gründen der Bodenordnung, Verkehrstechnik und der Erschließungsbeitragspflicht erweitert.

In den neuen Geltungsbereich wurden die im Süden und Osten liegenden privaten Grundstücke Nr. 41377/1, 40624, 40624/1, 41252, 41251, 41250, 41314/11 und 41314/15 sowie ein Teilstück des Flurstückes Nr. 41249 einbezogen.

Von der Geltungsbereichslinie im Osten des Plangebietes werden fünf Flächen mit der Bezeichnung W - Wohnbaufläche tangiert, deren Bebauung ihre Ergänzung im Bebauungsplan Wallstadt-Nord, Teil II, findet.



Aus technischen und planungsrechtlichen Belangen heraus überdecken sich die räumlichen Abgrenzungen der Plangebiete in diesen Bereichen, so daß jeweils nur Festsetzungen für einen Teilbereich des Baukörpers in jeder Plangebietsfläche aufgenommen wurden.

Bei der Realisierung der Bauvorhaben gelten somit jeweils die ergänzenden Festsetzungen des jeweiligen Planungsabschnittes.

1.2 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Planungsgebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 10,2 ha. Innerhalb der Fläche befinden sich 4 private Grundstücke von ca. 0,3 ha Fläche, deren Gebäude bei der Realisierung des Plangebietes erhalten bleiben.

Die Grundfläche (GRZ) der vorhandenen Wohnobjekte ist in bezug zur Grundstücksfläche relativ gering. Planungsrechtlich sind durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für diese Grundstücke eine bauliche Erweiterung möglich. Die verbleibende Restfläche von ca. 9,9 ha setzt sich aus landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen sowie aus den vorhandenen Wegeflächen zusammen.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen - von Westen nach Osten verlaufend - sind Frei- oder größtenteils landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aus landwirtschaftlichen Gesichtspunkten z. Zt. einer befristeten Bodenruhe unterliegen.

Im Süden des Plangebietes verläuft die OEG-Gleistrasse Mannheim-Heddesheim, an die eine Wohnbebauung anschließt.



1.4 Grundbesitzverhältnisse

Der überwiegende Teil aller in dem Plangebiet liegenden Grundstücke ist in privater Hand, einige darunter in Gesellschaftseigentum. Der städtische Anteil am Grundbesitz ist - bis auf wenige und nicht zusammenhängende Grundstücksstreifen - gering.

1.5 Flächennutzungsplan

In dem seit 18.03.83 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt, wobei das Ergebnis des Klimagutachtens im Flächennutzungsplan noch keinen Niederschlag gefunden hat. Dies hat u. a. dazu geführt, daß die Bebauungspläne Wallstadt-Nord - Teil I und II - nicht die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche erfaßt.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Der 1. Bauabschnitt des zu beplanenden Gebietes Wallstadt-Nord stellt mit seiner Fläche von ca. 10,2 ha eine der letzten größeren Erschließungsmaßnahmen für Mannheim dar.

Um der Besonderheit des Gebietes Rechnung tragen zu können, wurde im Dezember 1984 ein Klimagutachten gefertigt, auf dessen Aussage hin die Abgrenzung der Bebauung festgelegt wurde und dessen Erkenntnisse - soweit als möglich - bei der Planung berücksichtigt wurden.

Der Technische Ausschuß hat mit dem Beschluß vom 27.05.1986 der Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbes über die Gesamtfläche von ca. 17 ha zugestimmt, um aus mehreren Entwurfsfassungen eine qualitätsvolle Lösung auswählen zu können.

Im Juli 1986 wurde ein Realisierungswettbewerb mit dem Ziel ausgeschrieben, Wohnbauformen zu finden, die weitgehendst klimatologische und ökologische Leitgedanken beinhalten.



Bei der Sitzung des Preisgerichtes am 07.11.1986 wurde der Entwurf der freien Architekten Eble und Sambeth aus Tübingen mit dem 1. Preis ausgezeichnet.

Das Preisgericht hat die Empfehlung ausgesprochen, die Verfasser des 1. Preises mit der weiteren Bearbeitung des Planentwurfes zu beauftragen.

Das gesamte zu beplanende Areal einschl. den der Bebauung vorgelagerten Obststreuwiesen beinhaltet eine Fläche von ca. 26,4 ha, wobei die zur Realisierung anstehende Teilfläche (1. Bauabschnitt) des Baugebietes innerhalb der Abgrenzungsfläche des seit dem 18.03.1983 wirksamen Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim liegt und als Wohnbaufläche im Sinne des § 1 BauNVO dargestellt ist.

Das zur Bebauung anstehende Areal schließt unmittelbar an die von Mannheim-Käfertal nach Heddeshcim verlaufende OEG-Trasse an und erstreckt sich gegen den Ortsrand des Stadtteiles Vogelstang bis zu einer 500 m-Abstandslinie. Weiterhin wird das zu beplanende Areal im Osten durch das Wegegrundstück Flst.-Nr. 40677 und die privaten Grundstücke Flst.-Nr. 40681 und 41249 und im Westen von dem Badeseegrundstück Flst.-Nr. 41100/5 und dem Wegegrundstück Flst.-Nr. 40643/1 in Verlängerung der Klingenbergger Straße umfaßt.

Die von Ost nach West verlaufende 500 m-Abstandslinie wurde auf der Grundlage des klimatologischen Gutachtens fixiert. Der verbleibenden Fläche zwischen dem neuen Ortsrand von Wallstadt und dem bestehenden Ortsrand von Vogelstang kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sich als Kaltluftschneise bis auf die Innenstadt auswirkt.

Diese Begrenzung mit einem Mindestabstand von 500 m zur Vogelstang-Bebauung wurde vom Technischen Ausschuß am 16.07.1985 (Vorlage Nr. 404/85) beschlossen.



Mit der Erweiterung des bestehenden Stadtteiles Wallstadt soll eine Wohnsiedlung geschaffen werden, die nach Realisierung des 1. Teilabschnittes Wohnraum für ca. 254 Familien bieten soll.

Über den Rahmen dieser allgemeinen prinzipiellen städtebaulichen Vorgaben hinaus, beinhaltet die Planung von Wallstadt-Nord folgende Leitgedanken:

- Eine maßvolle Bebauung mit besonderer baulicher Charakterisierung der neuen Ortsrandlage soll sich harmonisch und dem städtebaulichen Bedürfnis entsprechend in den Grünzug Mannheim-Nordost einfügen.
- Durch die großzügig bemessenen Freiraumflächen, die das Plangebiet durchziehen, soll nicht nur eine großräumige Belüftung des Ortszentrums gewährleistet werden, sondern auch das binnenräumige Klima des Ortskernes von Wallstadt und der neuen Wohnsiedlung Wallstadt-Nord durch die Kaltluftschneise positiv beeinflusst werden.
- Die Belüftungsschneisen, als Teil eines ökologisch orientierten Landschafts- und Grünkonzeptes, sollen den Naturraum des Grünzuges Mannheim-Nordost bis an den Ortskern heranführen und der Bevölkerung vielfältige und abwechslungsreiche Erholungs- und Spaziermöglichkeiten eröffnen.
- Unterstützend für diese Maßnahmen wirkt sich die Wasserkonzeption aus, deren Wasserflächen innerhalb der Belüftungsschneisen liegen.

3. Allgemeines zum Teil I, Wallstadt-Nord

Aus erschließungs- und umlegungstechnischen Belangen heraus soll zunächst ein erster Teilabschnitt im südwestlichen Bereich des Plangebietes mit Anbindung an die Klingenberger Straße begonnen werden. Dieser Realisierungsabschnitt beinhaltet alle entwurflichen Elemente der Gesamtkonzeption, so daß die Wachstums- und Zellstruktur jeweils in sich abgeschlossene und funktionstüchtige Quartiere bildet.



3.1 Städtebauliche Grundgedanken

Die städtebaulichen Ordnungsgedanken sind die

- auf die beiden bestehenden Ortskerne zulaufenden ökologischen Klimaschneisen
- Zellstruktur der Wohnhöfe mit Gebäudegruppen, die jeweils alle Wohntypen, vom freistehenden Einfamilienhaus über Reihenhäuser, Doppelhäuser bis zu Geschößwohnungsbau, aufnehmen,
- radiale Stichstraßenerschließung mit Anliegerstraßen von der Klingenberger Straße, mit einem Geflecht von Fahrrad- und Fußwegerschließungen.

3.2 Wohnform Gartenhof

Die Keimzelle der Siedlung ist der Wohnhof, der sich um eine verkehrsfreie Garten- und Gemeinschaftsfläche gruppiert. Als Mikrokosmos der Gesamtsiedlung vereinigt er Geschößwohnungen, Reihenhäuser - z. T. mit Mehrgenerationenhäusern in Haupt- und Nebenhaus -, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser.

Alle Wohnungstypen orientieren sich weitgehendst von Südost bis Südwest. Dadurch ist sowohl einem hohen Wohnwert, als auch den Erfordernissen des energiesparenden Bauens durch Solararchitektur Rechnung getragen.

Die Reihenhauspazellierung ist breiter als tief, so daß bis zu ca. 10 m breite Häuser mit bester Orientierung entstehen. Aus klimatologischen Gründen begrenzen die Geschößwohnungen die südorientierten Höfe nach Norden mit den höheren 3-4geschossigen Baukörpern. Die südlich vorgelagerten Einzel- und Reihenhäuser sind max. 2geschossig. Insgesamt sollen ca. 254 Wohneinheiten erstellt werden.



3.3 Freiraum

Es ist beabsichtigt, die Freiräume als gemeinschaftlichen "Anger" mit Kinderspieleinrichtung zu nutzen, so daß eine familienfreundliche und kindgerechte Atmosphäre entstehen und ein soziales Klima gefördert werden soll, in dem individueller Rückzug und nachbarschaftliche Begegnungen selbstverständliche Polaritäten sind.

Die organische und vielfältige Gestalt der Gartenhöfe und ihre nicht geometrische Ordnung, mit Einbindung in die Gartenatmosphäre, ermöglicht auch das zwischenzeitliche Freilassen und das spätere Hinzufügen von weiteren baulichen Anlagen, wie z.B. Nebenhäusern.

Der erste Bauabschnitt gliedert sich in 3 Gartenhöfe, die wiederum durch die ökologischen Klimaschneisen getrennt sind.

Sowohl aus ökologischen als auch aus städtebaulichen Gründen wird dem Bebauungsrand im Norden der zukünftigen Siedlung ein mind. 30 m tiefer Geländestreifen in Form einer Streuobstwiese vorgelagert. Die hierfür erforderlichen landwirtschaftlichen Flächen erfahren durch diese Maßnahme lediglich eine andere landwirtschaftliche Nutzungsform.

3.4 Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Klingenberger Straße. Zur Anpassung des Querschnittes auf dem Abschnitt zwischen Römerstraße und OEG an die geplante Verlängerung nach Norden sind ca. 0,60 m tiefe Teilflächen von den Vorgärten an der Ostseite zu erwerben.

Die Sammelstraßen innerhalb des Wohngebietes sind generell für Tempo 30 ausgelegt. Durch die vorgesehene muldenförmige Entwässerungsrinne wird der Straßenraum in Fahr- und Gehbereich optisch unterteilt.



Kurze Stichwege mit Wendeflächen können als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und in die Gartenhofatmosphäre integriert werden.

3.5 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein engmaschiges Geflecht von Wohnwegen, Plätzen, Angern, Fußwegen und Pfaden angeboten, das die Wohnhöfe und den Freiraum intern verbinden.

Das lebendige Gefüge von Weg- und Ortsraum, die durch Belagwechsel (Pflaster: mineralgebundene Beläge, Einstreudecken) gegliederten Straßen unterstützen den Gebrauch des Straßenraumes als Lebensraum.

3.6 Ruhender Verkehr

Die Gartenhöfe sind generell autofrei.

Die öffentlichen Parkplätze sind orientierungsleicht den übergeordneten Sammelstraßen zugeordnet. Der Stellplatznachweis für die Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgt auf dem Grundstück (Garagen, Carports) für Reihenhäuser in Sammelgaragen bzw. Sammelcarportanlagen, für den Geschößwohnungsbau in Tiefgaragen.

Um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, werden die üblicherweise 5 m tiefen Vorplatzflächen vor den Garagen so weit als möglich reduziert.

3.7 Öffentlicher Nahverkehr

Es ist beabsichtigt, daß im Rahmen der Gesamtbebauung (Planungsabschnitt 1 und 2) eine attraktive Verkehrsanbindung durch die OEG geschaffen wird. Die bestehende Haltestelle "Bahnhof Wallstadt" soll aufgelöst und dafür im Endzustand in Höhe der Hardheimer Straße und Wertheimer Straße jeweils ein neuer Haltepunkt eingerichtet werden.



3.8 Siedlungsökologie

Solararchitektur

Die Ausrichtung der Gartenhöfe als Sonnenhöfe mit Nutzung der passiven Solarenergiegewinnung durch Orientierung der Gebäude von Südost bis Südwest prägt den städtebaulichen Charakter.

3.9 Klimaschneisen und Regenwasserkonzept

Ein zweiter, ebenso dominierender Faktor für das Siedlungsgefüge sind die erwähnten Klimaschneisen, die in ihrer Südost-Nordwest-Orientierung die Frischluftzufuhr zur Ortsmitte in austauscharmen Wetterlagen gewährleisten sollen.

Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser der Dach-, Hof- und Wegeflächen wird über offene Rinnen den Teichen zugeführt und an deren Rändern zur Versickerung gebracht, so daß hiermit sowohl das Grundwasser angereichert wird, als auch durch die Konzeption eine Kühlung des Klimas erreicht wird.

Die Wasserkonzeption wurde in den den Bebauungsplan begleitenden, Grünordnungsplan übernommen, der Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird.

3.10 Begrünung

Die Bepflanzung in den Gartenhöfen, an Wegen, Straßen, Plätzen, in den Klimazonen und im Übergang der Siedlung zu den landwirtschaftlichen Flächen folgt ökologischen und klimatischen Notwendigkeiten:

- hausnahe Gehölzpflanzung mit lichten Kronen zur feinen Verwirbelung der Winde ohne Sog oder Staudruck,
- Gehölzpflanzung am Rande der Belüftungszone zur Bildung eines "Windflußbeckens",
- Feuchtbiotope in den Klimaschneisen,



- eine entsprechende Hausbegrünung soll die vorgesehenen ökologischen Planungsziele ergänzen,
- Zulassung von Grasdächern auf den Häusern und Begrünungszwang auf allen Nebengebäuden wie Garagen, Carports etc.

Ein Grünordnungsplan, der spezielle Aussagen über die Besonderheiten der Bepflanzung und der Wasserkonzeption des Baugebietes treffen wird, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.11 Energie

Nach Mitteilung der Stadtwerke Mannheim wird das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

Aus ökologischen Gründen der Emissionsreduzierung sind jedoch feste und flüssige Brennstoffe nicht erlaubt.

Ein Verbrennungsverbot wurde als schriftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.12 Besondere bauliche Gestaltungsfestsetzungen

In die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf die Gestaltung unter der besonderen Berücksichtigung der ökologischen Planungsziele die Festsetzungen aufgenommen, die rechtlich möglich waren. Um den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, die Gebäude nach ökologischen Gesichtspunkten zu erstellen, soll zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Fibel in Bild und Wort aufgelegt sein, die den künftigen Bauherren als Leitfaden und zur Information zur Verfügung stehen soll. Desweiteren soll die Fibel dazu beitragen, eine attraktive hochwertige Architektur zu fördern, da diese nicht geometrisch, vielmehr vielräumig strukturierte Anlage einer gewissen städtebaulichen und architektonischen Ordnung bedarf.

Die geplanten Klimaschneisen bilden die Grundlage für die Durchgrünung des Plangebietes. Ergänzt wird dieses Konzept durch die Bebauungsplanfestsetzungen.



Die geplanten Klimaschneisen bilden die Grundlage für die Durchgrünung des Plangebietes. Ergänzt wird dieses Konzept durch die Bebauungsplanfestsetzungen.

3.13 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde die UEP durchgeführt, als deren Ergebnis sich herausstellte, daß für die Prüftatbestände 1 - Natur, Landschaft, Erholung - und 2 - Klima, Luft - eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Da sich bereits im Vorfeld der UEP gezeigt hat, daß es sich bei dem Grünzug Nord-Ost aus klimatischen Gründen um einen sensiblen Bereich handelt, wurde schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt - im Vorgriff auf die UVP - ein Klimagutachten in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse des Klimagutachtens flossen in die UVP ein, so daß die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche von ca. 35 ha auf Grund der Aussagen des klimatologischen Gutachtens auf ca. 26 ha Fläche einschließlich der Obststreuwiesen reduziert wurde, wobei insbesondere darauf zu achten war, daß der Mindestabstand von 500 m an der engsten Stelle zwischen den Stadtteilen Vogelstang und Wallstadt eingehalten wird.

Desweiteren wurden in Gutachten Aussagen bezüglich der Mindestbreiten der Freiräume größer als 30 m getroffen, die in Höhe der Hardheimer Straße und Oswaldstraße jeweils von Südwest nach Nordost verlaufen.

Ferner wurde empfohlen, daß einzelne punktuell markante Gebäude eine Höhe von 3 - 4 Vollgeschossen nicht überschreiten sollen.

Die UEP hat desweiteren zu dem Ergebnis geführt, daß die Streuobstwiesen, die durch die Bebauung entfallen müssen, im Norden des Plangebietes von Osten nach Westen verlaufend, neu anzulegen sind.



Diese Empfehlungen wurden bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes im Bebauungsplan berücksichtigt, wobei als zusätzlicher klimatischer und ökologischer Ausgleich auch Wasserflächen geschaffen werden sollen.

Im Rahmen der UVP wurde versucht, die entfallenden Flächen im Rahmen einer ökologischen Gesamtkonzeption weitgehendst zu sichern und an anderer Stelle in den Randzonen und Grünzügen neu anzulegen.

Unterstützt werden die Maßnahmen durch die Gebäudestellung, die Dachneigung, Gebäudebegrünung, Belagsmaterialien der Straßen und Wege sowie durch die Begrünungsauswahl der Pflanzen.

Die Vorgaben des Gutachtens wurden bei der Planung berücksichtigt, wobei die unterstützenden Ausgleichsmaßnahmen soweit als rechtlich möglich in dem Bebauungsplan schriftlich festgesetzt wurden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet für den ein- bis partiell max. 4geschossigen Wohnungsbau in offener oder geschlossener Bauweise mit ausbaufähigem Dachraum ausgewiesen.

Die für die späteren Bewohner notwendige Infrastruktur ist in Form unweit liegender Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden, die ergänzenden Einrichtungen, wie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie ein Kindergarten, erfolgen im Rahmen der Realisierung des 2. Bauabschnittes.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als GRZ wurde bis auf eine Ausnahme 0.4 festgesetzt, als GFZ 0,6 bis 1,1.



Die Fläche der geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 5,7 ha. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 2,3 ha.

Im Süden des Plangebiets - östlich der Wasserfläche - ist eine Reihenhausszeile mit Beihäusern im Bebauungsplan ausgewiesen, die aufgrund der Grundstückszuschnitte einer Erhöhung der generell festgesetzten GRZ von 0,4 bedarf.

Aus städtebaulichen Belangen heraus wird eine solche Bebauung mit zwei Gebäuden auf einem Grundstück in dieser Größenordnung erwünscht, da dies auch der beabsichtigten Verdichtung entgegenkommt. Im Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Entsprechend der Anzahl der Geschosse der einzelnen Gebäudetypen wurde auf der Grundlage der BauNVO eine GFZ von 0,6 bis 1,1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze sind 4 "Punkthäuser" mit einer Traufhöhe von ca. 10,20 m und 16,20 m zur Realisierung vorgesehen. Die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 LBO in der Fassung vom 23.11.1983 können nicht eingehalten werden. Aus städtebaulichen Gründen und insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden kann diese Konzeption so realisiert werden, da die Gebäude gegeneinander versetzt angeordnet sind und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt.

Kellergaragen entlang der Grundstücksgrenzen in diesem Bereich sind abweichend von § 7 (1) LBO zulässig, da die max. Höhe gegenüber dem angrenzenden Terrain 1,25 m nicht überschreitet.

Die entsprechenden Abstände sind im Bebauungsplan festgesetzt.



5. Abwägung der Belange

Durch die neue Planung entsteht eine Wohnbebauung, die aufgrund der eingeflossenen ökologischen Leitgedanken eine neue Siedlungsstruktur darstellt. Obwohl landwirtschaftlich freie Flächen bebaut werden, werden durch die räumliche Gliederung neben der geplanten Bebauung attraktive Naherholungsflächen und großzügige Freiräume geschaffen, die in ihrer Funktion den Wirkungsgrad des Grünzuges Nord-Ost unterstützen.

Im Hinblick auf einen möglichst schonenden Eingriff in den vorhandenen Naturfreiraum erfolgt die Umsetzung des gesamten städtebaulichen Planungskonzeptes nach klimatischen, energetischen und ökologischen bzw. baubiologischen Grundsätzen, wobei die Ausbildung der Gartenhöfe als Sonnenhöfe den Charakter des stadträumlichen Konzeptes prägt.

Die Y-förmige von Norden nach Süden verlaufende Grünverbindung in Verlängerung der Hardheimer Straße soll während der austauscharmen Wetterlagen aufgrund ihrer Dezentrierung den Luftaustausch zwischen dem Grünzug Nordost und dem Siedlungsgefüge von Wallstadt gewährleisten.

Die Einbindung wertvoller Grünflächen im ganzen Siedlungsbereich in Einklang mit dem Wasserkonzept stellen für diese Zonen besondere Abkühlungsbereiche dar, die das Stadtklima entscheidend verbessern.

Das geplante Wohngebiet ist im Hinblick auf die vorher genannten Belange in Häusergruppen - sogenannte Nachbarschaften - gegliedert, die jeweils als Mikrokosmos die ganze Vielfalt einer Siedlung enthalten sollen: Geschosswohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser verschiedener Art, Gartenhofhäuser, Kinderspielflächen, Gemeinschaftsbereiche, Regenwasserteiche.

Im Rahmen der Durchführung der UEP wurden unter den Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz für die Prüftatbestände 1 und 2 (Natur, Landschaft, Erholung und Klima, Luft) negative Anzeichen vorgebracht.



Wie bereits ausgeführt, wurde im Vorgriff auf die UVP im Hinblick auf die erwähnten Prüftatbestände ein Klimagutachten in Auftrag gegeben, auf dessen Ergebnis hin die ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen erheblich reduziert wurden, so daß der sensible Bereich des Grünzuges Nord-Ost seine klimatische Funktion weiterhin erfüllen kann und eine Beeinträchtigung durch das zukünftige Baugebiet nicht gegeben ist.

Die weiteren Ergebnisse des Klimagutachtens bezüglich der Gebäudestellung, der Höhenentwicklung sowie der Durchgrünung des Plangebietes wurden in das städtebauliche Konzept aufgenommen.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Klimagutachtens, der Ziele der Siedlungsökologie und des baulichen Konzeptes wird eine städtebauliche Konzeption realisiert werden, die hinsichtlich der Beanspruchung der freien Landschaft und der Ökologie als positiv anzusehen ist.

Die vorgetragenen landwirtschaftlichen Belange, bezüglich einer Verdichtung des Plangebiets konnten nur teilweise berücksichtigt werden, da die klimatischen Belange die konzipierte Bebauung und somit die hieraus sich ergebende Dichte forderte. Im Sinne dieser Forderung wurden die Dachneigungen so festgesetzt (35° - 40°), daß ein Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht wird. Hierdurch wird die Wohnungszahl vergrößert und der geforderten Verdichtung Rechnung getragen.

Durch die der Bebauung im Norden des Plangebiets vorgelagerte landwirtschaftliche Nutzfläche, mit einer Tiefe von 30 m bis 60 m, die als Streuobstwiese genutzt wird, ist aufgrund ihres Abstandes zur Ackerfläche die Abschirmwirkung gegeben, die eine Zumutbarkeit der Ausweisung eines reinen Wohngebietes rechtfertigt.



Das mit der Realisierung des Neubaugebietes verbundene und durch die Einführung von Zweirichtungsverkehr in der Klingenger Straße zu erwartende Mehrverkehrsaufkommen hält sich in zumutbaren Grenzen für die Anwohner. Die zu erwartende künftige Gesamtbelastung in der Klingenger Straße zwischen Römerstraße und Mosbacher Straße beträgt rd. 5.000 Pkw-E/16 Std..

Zahlreiche Erschließungsstraßen in anderen Stadtteilen weisen höhere Belastungen auf, z.B.:

Weimarer Straße:	6.400 Pkw-E/16 Std.
Sachsenstraße:	8.500 "
Waldpforte:	10.600 "

Eine besondere Erschließungsstraße für das Neubaugebiet unter Umgehung der Klingenger Straße kann wegen des Eingriffs in bestehende Grünanlagen und zusätzlicher Flächenversiegelung nicht in Betracht kommen.

Im Zuge der Realisierung des Baugebiets werden die Klingenger- und Normannenstraße durch Baustellenverkehr belastet, der zu Baubeginn stärker sein wird, wobei dieses Verkehrsaufkommen auch von der Bauwilligkeit der Eigentümer und Investoren abhängig ist. Es ist davon auszugehen, daß mit dem Fortschritt der Bebauung eine Beruhigung des Baustellenverkehrs nach 2 - 3 Jahren eintritt. Die danach auftretenden weiteren Belastungen werden sich in einem zumutbaren Bereich halten.

Insgesamt gesehen erfährt der bisher angegliederte Freiraum zwischen den Ortsrändern Vogelstang und Wallstadt durch die beabsichtigte Bebauung zunächst eine flächenmäßige Einschränkung, durch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, wie z. B. die Schaffung von klimaverbessernden Grünzügen, den Feuchtbiotopen, der Anlage von Streuobstwiesen, der Fassadenbegrünung wird der erwähnte Nachteil aufgewogen.



bauung wird der bisher städtebaulich unbefriedi-
gt von Wallstadt durch seine räumliche-funktio-
ng mit der Landschaft sowohl in städtebaulicher
ogischer Sicht aufgewertet.

zur Verwirklichung der Planung

alen Grundstückszuschnitte machen eine Umlegung nach
GB erforderlich.

Flächenbilanz

Von den insgesamt ca. 10,2 ha Fläche des Plangebietes ist
folgende Flächenverteilung vorgesehen:

5,92 ha	reines Wohngebiet
2,06 ha	Straßenfläche
1,02 ha	Fläche für öffentliches Grün
0,95 ha	Streuobstwiesenfläche
<u>0,25 ha</u>	Wasserfläche
Summe: 10,20 ha	

Anzahl der Wohnbaugrundstücke ergibt sich wie folgt:

ausgrundstücke	25
hausgrundstücke	4
hausgrundstücke	60
wohnungsbaugrundstücke	<u>13</u>
	102

Realisierung des Bebauungsplanes entstehen folgende

Kosten:

Straßen	2.188.000,-- DM
Kanal	1.800.000,-- DM
Grünordnungsmaßnahmen	2.211.000,-- DM
Hochbaumaßnahmen	7.000,-- DM



Die Einzelposten sind den beigefügten Aufstellungen zu entnehmen.

Clap

