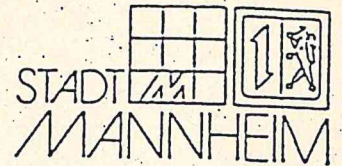


61 STADTPLANUNGSAMT

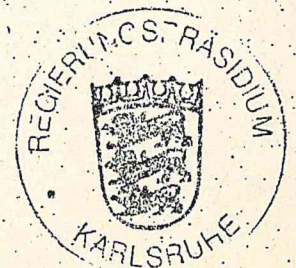
2dK. 76/13 /a



# BEGRÜNDUNG

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN  
- BEBAUUNGSPLAN -

## WALLSTADT NORD TEIL II



TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76/14

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs.1 BauGB )

am 19.2.91

Öffentliche Bekanntmachung

am 1. 3.91

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs.1 BauGB )

Planauslegung

vom 11. 3. bis 22. 3. 91

Bürgerversammlung

am 14.3.91

Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
( § 4 Abs. 1 BauGB )

vom 5.4. 91 bis 6.5. 91

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs.2 BauGB )

am 9.2. 1993

Öffentliche Bekanntmachung

am 13.3. 1993

Planauslegung

vom 22.3. bis 23.4. 93

NR. 76 / 13 T. II



1.	Beschreibung des Planungsbereiches	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.2	Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes	3
1.3	Nutzung angrenzender Flächen	4
1.4	Grundbesitzverhältnisse	4
1.5	Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne	4
1.6	Modell räumliche Ordnung (MRO)	5
2.	Anlaß und Ziele der Planung	6
3.	Städtebauliche Grundgedanken	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Wohnform Gartenhof	11
3.3	Freiraum	12
3.4	Verkehrerschließung	13
3.5	Fußgänger und Radfahrer	14
3.6	Ruhender Verkehr	14
3.7	Öffentlicher Nahverkehr	15
3.8	Siedlungsökologie	15
3.9	Klimaschneisen und Regenwasserkonzept	15
3.10	Begrünung	16
3.11	Energie	16
3.12	Infrastruktureinrichtungen	17
3.13	Besondere bauliche Gestaltungsfestsetzungen	17
3.14	Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	18
3.15	Eingriffsbeurteilung nach § 8 a BNatschG	19
3.16	Lärmschutz	31
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
4.1	Art der baulichen Nutzung	34
4.2	Maß der baulichen Nutzung	35
5.	Archäologische Fundstellen im Plangebiet	35
6.	Abwägung der Belange	35
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	40
8.	Flächenbilanz	40
9.	Kosten	41





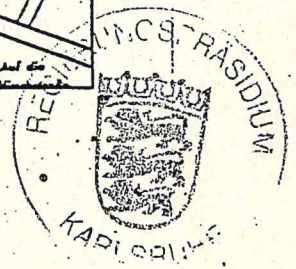
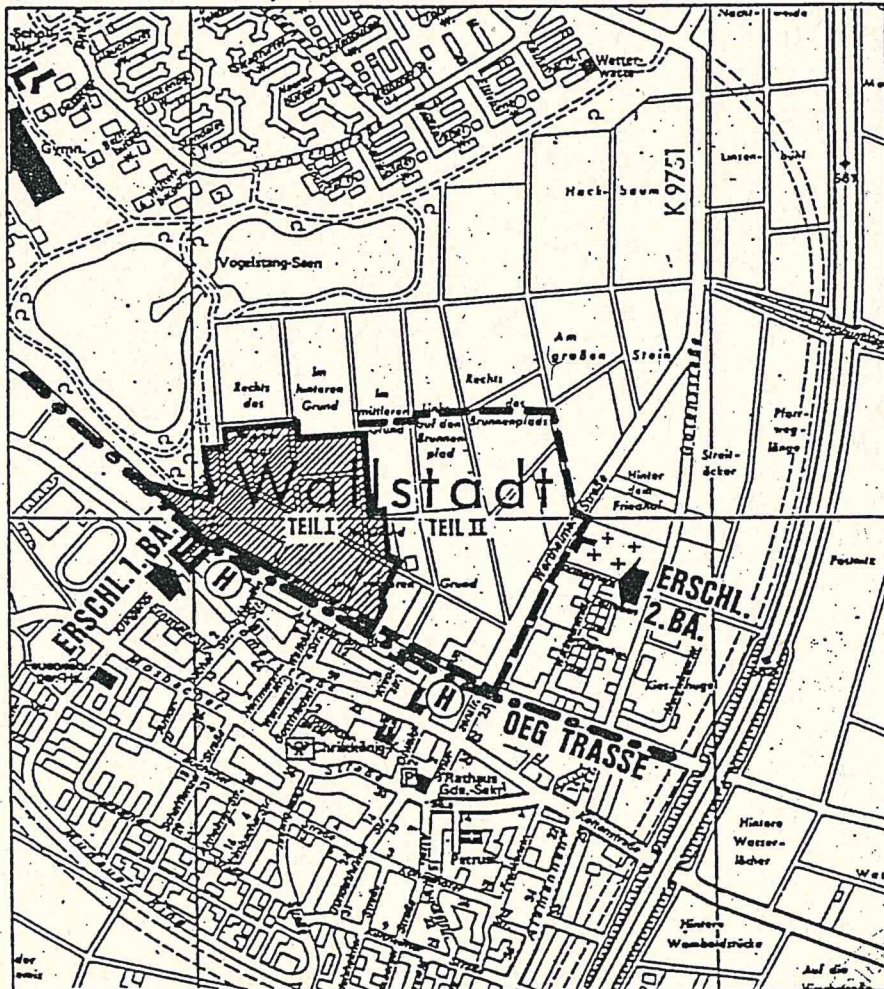
61 Stadtplanungsamt

Mannheim, 19.04.1995  
 61.3.3/Bausch/3483  
 wo0593p100

Bebauungsplan Nr. 76/13,  
 Teil II, für die nördliche  
 Ortserweiterung von Mann-  
 heim-Wallstadt (Wallstadt-  
 Nord)

- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 76/14 für das Gebiet zwischen
- "Wertheimer Str." gepl. Ostumgehung/Friedhof u. Tauberbischofsheimer Straße

ÜBERSICHTSPLAN





Begründung

1. Beschreibung des Planungsbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aus erschließungstechnischen Erfordernissen heraus, wurde für das Plangebiet Wallstadt-Nord das Bebauungsplanverfahren Nr. 76/13 in zwei Teilabschnitten (I und II) durchgeführt.

Der Bebauungsplan -Teil I- wurde am 18.09.1992 rechtswirksam.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südlichen von Osten nach Westen verlaufende Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 40691 und Nr. 40702 und durch eine verbleibende Restfläche des Flurstücks Flst.Nr. 40720, im Osten durch das Wegegrundstück Flst.Nr. 40784, im Südosten von der Wertheimer Straße, im Süden von der OEG-Trasse Mannheim - Heddesheim und im Westen durch den Geltungsbereich des anschließenden Bebauungsplanabschnittes Nr. 76/13/Teil I, damit also auch die Grundstücke Flst.Nrn. 40677, 40675, 40680 und 41250, begrenzt.

Das zur Bebauung anstehende Areal schließt im Süden unmittelbar an die von Mannheim-Käfertal nach Heddesheim verlaufende OEG-Trasse an und erstreckt sich nach Norden gegen den Ortsrand des Stadtteiles Vogelstang, wobei die Ausdehnungsgrenze die 500 m Abstandslinie darstellt.

Weiterhin wird das Plangebiet im Osten von der Wertheimer Straße und im Westen von der Plangebietsgrenze des Bauabschnittes I umfaßt.





1.2 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 16,2 ha, in der die im Plan ausgewiesenen Streuobstwiesen mit ca. 1,5 ha Fläche enthalten sind.

Eingeschlossen in diese Fläche sind auch die drei bebauten Grundstücke Miltenberger Straße Nr. 3, 4 und 5, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3 ha. Die Gebäude können bei der Realisierung der Planung erhalten bleiben. Die Grundflächenzahl (GRZ) der vorhandenen Gebäude ist in Bezug auf die Grundstücksfläche relativ gering. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten und insbesondere mit Rücksicht auf die Bodenknappheit wurde eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile Miltenberger Straße 3 und 4 ermöglicht: Der Eigentümer des Grundstücks Miltenberger Straße 5 ist an einer rückwärtigen Bebauung seines Grundstücks nicht interessiert, da die Gartenfläche erhalten werden soll. Ein weiteres Wohngebäude befindet sich auf dem Ackergrundstück Flst.Nr. 40 682. Auf den weiteren Flächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude in Form von Kleinschuppen. Die beabsichtigte Bebauung des Plangebietes, beruhend auf einer Gesamtkonzeption mit jeweils in sich abgeschlossenen Wohnhöfen, setzt sowohl den Abbruch des Objekts auf dem Flst.Nr. 40 862 als auch all dieser schuppenartigen Gebäude voraus.

Die restliche Plangebietsfläche von ca. 14,4 ha setzt sich aus landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen sowie aus den vorhandenen Verbindungswegen zusammen.

Weiterhin wird das Plangebiet durch eine 20 KV-Stromfreileitung durchzogen, die parallel im 120 m Abstand zur Wertheimer Straße verläuft.

Die Realisierung der Bebauung erfordert - aus ökologischen Gesichtspunkten heraus - die Verkabelung dieser Freileitung.





### 1.3 Nutzung angrenzender Flächen

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

Durch die Wertheimer Straße getrennt schließt im Osten der Wallstädter Friedhof sowie die Wohnbebauung zwischen Normanstraße und Tauberbischofsheimer Straße an.

Im Süden grenzt im Anschluß an die OEG-Gleistrasse eine Wohnbebauung und im Westen noch derzeit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen an, die, jedoch durch die Realisierung des Bauabschnittes I, einer Wohnnutzung zugeführt werden.

### 1.4 Grundbesitzverhältnisse

Der überwiegende Teil aller in das Plangebiet fallenden Grundstücke befindet sich in privater Hand, davon ein kleiner, jedoch beachtlicher Anteil, im Eigentum von Baugesellschaften.

Neben dem privaten Grundstückseigentum stehen große zusammenhängende Teilflächen im Eigentum der Evang. Pflege Schönau und des Landes Baden-Württemberg. Den geringsten Anteil im Plangebiet, dazu auch wenig zusammenhängend, macht der städtische Grundbesitz aus.

### 1.5 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem seit dem 18.03.1983 wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt, wobei das Ergebnis des Klimagutachtens im Flächennutzungsplan noch keinen Niederschlag gefunden hatte.





Das Ergebnis des Klimagutachtens hat dann dazu geführt, daß die Bebauungspläne Wallstadt-Nord - Teil I und II - nicht die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche erfassen.

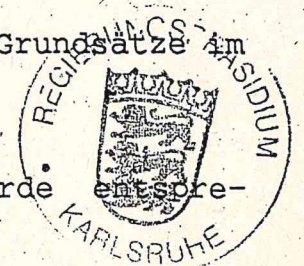
Östlich an das Plangebiet, durch die Wertheimer Straße getrennt, schließt das Plangebiet des seit dem 06.03.1981 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 76/14 für das Gebiet zwischen Wertheimer Straße, geplanter Ostumgehung, Friedhof und Tauberbischofsheimer Straße an. Eine Teilfläche dieses Gebietes, westlich der Wertheimer Straße, fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76/13 Wallstadt-Nord Teil II. Die Fläche ist in dem genannten Bebauungsplan als Parkanlage ausgewiesen, die bisher jedoch noch landwirtschaftlich genutzt wird. Im Hinblick auf die städtebaulichen Planungsziele wird die Fläche zur Abrundung der Plangebietsfläche des Bebauungsplanes Wallstadt-Nord benötigt und einer Bebauung zugeführt.

#### 1.6 Modell räumliche Ordnung (MRO)

Die vorliegende Planung folgt den im Modell räumlicher Ordnung am 12.05.1992 im Gemeinderat beschlossenen Leitlinien der Wohnungsbauentwicklung, nach denen

- die Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Verdichtung, Arrondierung bestehender Gebiete) konsequent auszuschöpfen sind, bevor eine behutsame Neuausweisung erfolgt,
- der Wohnungsneubau besonders zur Ergänzung und Verwendung bestehender Siedlungsgebiete eingesetzt werden soll,
- die Prüfung und Bewertung der ökologischen Grundsätze im Hinblick auf die Umsetzung erfolgte.

Dem klimatologischen und Freiraumbelangen wurde entsprechend den Zielen des MRO Rechnung getragen.





2. Anlaß und Ziele der Planung

Das Erweiterungsgebiet Wallstadt-Nord - Teil I und II - stellt mit seiner Fläche von insgesamt 26,4 ha (Teil I = 10,2 ha, Teil II = 16,2 ha) und seinem künftigen hohen Wohnwert eine der letzten größeren Wohngebieterschließungsmaßnahmen in Mannheim dar.

Um der Besonderheit des Gebietes Rechnung tragen zu können, wurde im Dezember 1984 ein Klimagutachten gefertigt, auf dessen Ergebnis hin die im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim dargestellte Baufläche zu reduzieren ist. Jedoch wurde als wesentliches Kriterium die Einhaltung der 500 m-Abstandsfläche an der engsten Stelle zwischen der den Seen zugewandten Baukante des Stadtteiles Vogelstang und dem zukünftigen neuen Ortsrand von Wallstadt-Nord angesehen. Infolge der Gutachtenvorgabe wurde das Plangebiet Wallstadt-Nord als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung festgelegt.

Der Technische Ausschuß hat mit Beschluß vom 27.05.1986 der Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs über das Plangebiet, dem die Restriktion des 500 m-Abstandes zugrunde liegt, zugestimmt, um aus mehreren Entwürfen 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 hatte die Empfehlung ausgesprochen, die Verfasser des 1. Preises mit der weiteren Bearbeitung des Planentwurfes zu beauftragen.





Mit der Erweiterung des bestehenden Stadtteiles soll eine Wohnsiedlung geschaffen werden, die nach der Realisierung des 2. Planungsabschnittes insgesamt 869 Wohneinheiten (WE) beinhaltet. In der Wettbewerbsauslobung wurden auf der Grundlage der Plangebietsfläche - ca. 19,7 ha - 725 Wohneinheiten gefordert.

Aufgrund des ökologisch bedingten Planungskonzeptes konnte der Entwurfsverfasser durch die Freiflächenanteile - öffentliches Grün mit integrierten Wasserflächen - nicht die geforderten Wohnungseinheiten nachweisen. Der Wettbewerbsentwurf wies ein Defizit von 151 WE auf.

Im Zuge der Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse in den Bebauungsplan wurde eine Verdichtung des Plangebietes im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten vorgenommen.

Auf einer der im Bauabschnitt II dargestellten Gemeinbedarfsfläche beabsichtigt der Förderverein "Carl-Benz-Seniorenzentrum" eine Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen zu errichten, wobei ursprünglich von 200 WE mit je einer Fläche von 50 - 60 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgegangen wurde.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungsüberlegungen des Fördervereins konkretisiert, da in die Planung das Kuratoriums Deutscher Altershilfe mit eingebunden wurde.

Auf Empfehlung des Kuratoriums soll die Seniorenwohnanlage 80 WE, 40 Kurzzeitpflegeplätze und 10 Tagespflegeplätze enthalten, wobei den Wohneinheiten eine Nettogrundfläche von 60 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt werden soll.

Auf Grund der Planungskonkretisierung des Fördervereins ergeben sich für den

Teilabschnitt I

254 WE

Teilabschnitt II

615 WE

869 WE





Die 615 WE des 2. Bauabschnittes ergeben sich aus den 130 WE der Senioreneinrichtung zuzüglich den 485 WE aus dem im Plangebiet vorgesehenen Wohnungsbau.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Wettbewerbsauslobung 150 WE auszuweisen, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können.

In Bauabschnitt I sind ca. 50 WE und im Bauabschnitt II ca. 100 WE mit dieser Zweckbestimmung vorgesehen.

Über diesen Rahmen der 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 heranzuführen 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.





- 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 diese sich als Kaltluftschneise bis auf die Innenstadt auswirkt.
- Diese Begrenzung mit dem Mindestabstand von 500 m zur Vogelstang-Bebauung wurde vom Technischen Ausschuß am 16.07.1985 (Vorlage Nr. 404/85) beschlossen.

Die Stadt Mannheim hat, wie alle Großstädte der Bundesrepublik, in den 70er Jahren einen großen Bevölkerungsverlust erlitten, der zwar zum großen Teil durch ein Geburtendefizit verursacht wurde, teilweise aber auch durch das Abwandern der jüngeren aktiven Bevölkerungsschichten in das Umland, weil es nur dort gute und kostengünstige Baumöglichkeiten gab. In den vergangenen Jahren ist eine Stagnation des Bevölkerungsverlustes zu verzeichnen und die Einwohnerzahl hat sich weitgehend stabilisiert. Dies konnte vor allem durch eine große und vielfältige Wohnbauleistung sowohl im öffentlich geförderten als auch in privatem Bereich erreicht werden.

Dennoch besteht, wie durch die langfristigen Untersuchungen für die Szenarien "Mannheim 2000" ermittelt wurde, ein weiterer Bedarf an neuen Wohnungen.

Es gibt nur noch wenige große zusammenhängende Wohnerverweiterungsflächen im Flächennutzungsplan. Eine besonders wichtige ist diejenige in Wallstadt-Nord, die an den Grünzug Nord-Ost angrenzt. Diesem Grünzug kommt für das Stadtklima eine besondere Bedeutung zu.

Im Hinblick auf diese Restriktion sollte eine Bebauung gefunden werden, die die klimatisch-ökologische Zusammenhänge berücksichtigt. Das geplante Wohngebiet ist in Häusergruppen - sogenannte Nachbarschaften - gegliedert, die jeweils als Mikrokosmos die ganze Vielfalt einer Siedlung enthalten sollen. Überwiegend beinhaltet der Entwurf Gebäudearten und -formen in offener Bauweise, die dem Flachbau (1-2) geschos-





sig) zuzuordnen sind. Außer einem Standort für Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs beinhaltet die Planung je eine Anlage für soziale Zwecke (Kindergarten und einer Einrichtung für betreutes Wohnen).

Um die Planungsgedanken in ihrer reinsten Form - möglichst jegliche störenden Nutzungen sind ausgeschlossen - umsetzen zu können, wurden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO) im Bebauungsplan ausgewiesen. An dieser WR-Ausweisung sollte auch unter Berücksichtigung der das Baugebiet umgebenden Verkehrsadern (OEG-Trasse und die Autobahn A 6 in ca. 500 m Entfernung) festgehalten werden, da auf Mannheimer Gemarkung keine Flächen vorhanden sind, die noch günstigere Voraussetzungen ausweisen.

Die folgenden Lärminderungsmaßnahmen, Stellung der Gebäude im östlichen Randbereich des Plangebietes und der Einbau von Isolierglasfenstern, die die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30-34 dB(A)) der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern, lassen somit ebenso eine Ausweisung des Plangebietes als reines Wohngebiet zu.

### 3. Städtebauliche Grundgedanken

#### 3.1 Allgemeines

Aus erschließungstechnischen Belangen heraus wurde die Gesamtplangebietsfläche in zwei Abschnitte aufgeteilt, u.a. mit dem Ziel, eine ökologische Bebauung visuell demonstrieren zu können. Der Bebauungsplan für den 1. BA wurde am 18.09.1992 rechtswirksam. Dieser Realisierungsabschnitt beinhaltet alle entwurflichen Elemente der Gesamtkonzeption, sodaß die Wachstums- und Zellstruktur in sich abgeschlossen funktionstüchtige Quartiere bildet. Diese Planungsziele gelten ebenso für den Teilabschnitt II.





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 Geschosswohnungsbau, 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 Geschosswohnungen, Reihenhäuser, 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 Geschosswohnungen die südorientierten Höfe nach Norden mit den höheren 3-4 geschossigen Baukörpern. Die südlich vorgelagerten Einzel- und Reihenhäuser sind max. zweigeschossig. Insgesamt sollen 615 Wohneinheiten (Wohnungsbau und Seniorenwohnanlage) erstellt werden.





### 3.3 Freiraum

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

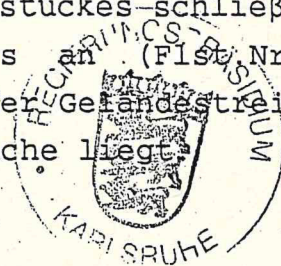
Die organische und vielfältige Gestalt der Gartenhöfe und ihre nicht geometrische Ordnung, mit Einbindung in die Gartenatmosphäre, ermöglicht auch das zwischenzeitliche Freilassen und das spätere Hinzufügen von weiteren baulichen Anlagen.

Der zweite Bauabschnitt gliedert sich in 6 Gartenhöfe, die wiederum durch ökologische Klimaschneisen getrennt sind.

Sowohl aus ökologischen als auch aus städtebaulichen Gründen wird dem Bebauungsrand im Norden der zukünftigen Siedlung ein mind. 20 tiefer Geländestreifen in Form einer Streuobstwiese vorgelagert. Die hierfür erforderlichen landwirtschaftlichen Flächen erfahren durch diese Maßnahme lediglich eine andere landwirtschaftliche Nutzungsform.

Die zu pflanzenden Obstbäume sind in dem den Bebauungsplan begleitenden Grünordnungsplan mit Rücksichtnahme auf die Bodenverhältnisse fixiert. Dieser Plan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eigentümer der im Bebauungsplan ausgewiesenen Streuobstwiesenfläche sind von Osten nach Westen verlaufend die Evang. Pfl. Schönau mit einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 40720, die Stadt Mannheim mit dem Flurstück Nr. 40703, das Land Baden-Württemberg mit einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 40690. Südlich des stadteigenen Grundstückes schließt das Grundstück eines privaten Eigentümers an (Flurst. Nr. 40704), von dessen Fläche ein ca. 10 m tiefer Geländestreifen in der ausgewiesenen Streuobstwiesenfläche liegt.





Die ortsrandbegleitenden Streuobstwiesen werden kostenmäßig im Rahmen der Gesamtmaßnahme angelegt und im Zuge der Garantieleistung unterhalten und gepflegt. Nach Ablauf der Garantienzeit von 2 Jahren werden die Streuobstwiesen an Interessenten zur Bewirtschaftung und Unterhaltung verpachtet. Als Pachtzins sind ca. 3 - 4 DM/a anzusetzen. Bei einer Verpachtung der Streuobstwiesenfläche in ihrer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha ergäbe dies bei einem gemittelten Pachtzins von 3,50 DM/a = 525 DM/Jahr.

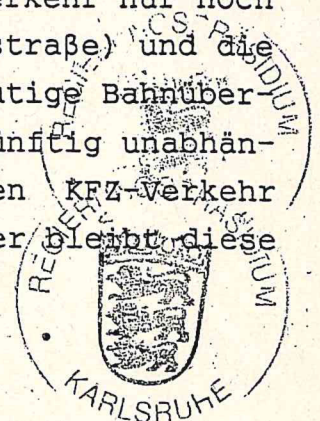
Im Falle einer ganzjährigen Verpachtung könnten günstigenfalls die Pflege- und Unterhaltungskosten entfallen.

Die Streuobstwiese wird in das Umlegungsverfahren einbezogen. Sie erhält jedoch aufgrund der Art der Nutzung eine andere Bewertung als die Restfläche des Plangebietes. Die Grundstücke für die vorgesehene Streuobstwiese nehmen an einer Wertsteigerung nicht teil, da sie aufgrund der durch das klimatologische Gutachten vorgegebenen Abstandszone von 500 m - von der Wohnbebauung Vogelstang ausgehend - nie einer Bebauung zugeführt werden können.

#### 3.4 Verkehrerschließung

Die Hauptverkehrsanbindung des Planungsabschnittes II ist im Nordosten über die Normannenstraße vorgesehen, die an die Ortsumgehung angeschlossen ist. Über das Straßennetz des 1. Bauabschnittes besteht auch eine Verbindung zur Klingenger Straße - Erschließung des 1. Bauabschnittes - und somit zum übergeordneten Strassennetz im Westen.

Die OEG-Trasse wird künftig für den KFZ-Verkehr nur noch über die Ortsumgehung (Alemannenstraße/Gotenstraße) und die Klingenger Straße passierbar sein. Der heutige Bahnübergang Schulzenstraße/Wertheimer Straße soll künftig unabhängig von der Bebauung Wallstadt-Nord für den KFZ-Verkehr gesperrt werden. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt diese Querungsmöglichkeit jedoch bestehen.





Für die äußere Verkehrserschließung des 2. Bauabschnittes sind am bestehenden Straßennetz keine Umbaumaßnahmen erforderlich.

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 miteinander verbindet.

Das lebendige Gefüge von Weg- und Ortsraum sowie 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 jeweiligen Grundstück (Garagen, Carports) für Reihenhäuser in Sammelgaragen bzw. Sammelcarportanlagen und 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, im Rahmen der Gesamtbebauung (Planungsabschnitt 1 und 2) eine attraktive Verkehrsanbindung durch die OEG zu schaffen. Die bestehende Haltestelle "Bahnhof Wallstadt" soll aufgelöst werden. Im Zuge des Trassenausbauens wird in Höhe der Hardheimer Straße und der 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. Durch diese Konzeption erfolgt sowohl eine Anreicherung des Grundwassers als auch eine Temperaturminderung der umgebenden Luft.

Die Wasserkonzeption ist Inhalt des Grünordnungsplanes, 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,
- Ergänzung der vorgesehenen ökologischen Planungsziele durch eine entsprechende Hausbegrünung
- Zulassung von Grasdächern auf den Häusern und Begrünungsgebot auf allen Nebengebäuden wie Garagen, Carports etc.

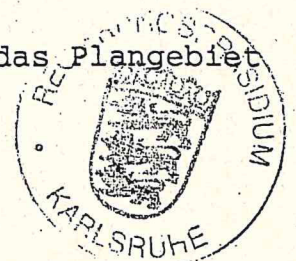
Als Besonderheit der zeichnerisch nicht darzustellenden Bepflanzung des Wasserkonzeptes, sind die wasserbegleitenden Röhrichtpflanzen wie Schilf, Rohrkolben, Schwertlilien, Rohrglanzgras, Kalmus, Binsen, etc. zu betrachten.

Die Teichanlagen funktionieren im Wasserkreislauf als Pflanzenkläranlagen, wenn sichergestellt ist, daß Röhricht und Wasserpflanzenreste nach dem Absterben jährlich geräumt und keine Wasservögel gefüttert werden.

Ein künstlicher Fischbesatz sollte im Interesse der Wasserqualität ebenfalls unterbleiben.

### 3.11 Energie

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





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

Ein Verbrennungsverbot wurde als schriftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.12 Infrastruktureinrichtungen

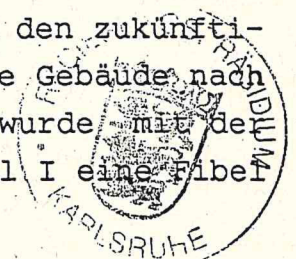
In zentraler Lage des Plangebietes ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs vorgesehen. Die Verkaufsfläche von insgesamt netto 400 qm für alle Läden sollte nicht überschritten werden.

An der Wertheimer Straße ist planungsrechtlich eine Fläche festgesetzt, die für die Errichtung eines Kinderhauses in Verbindung mit einem Bürgerhaus vorgesehen ist. Der Bedarf für diese Einrichtungen ergibt sich aus den Bedarfsermittlungen, wobei der Bedarf insbesondere durch die Bewohner des zukünftigen Wohngebiets geboten ist.

Westlich dieser genannten Gemeinbedarfsfläche wurde eine weitere Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen ausgewiesen. Diese Anlage soll neben den Aufenthaltsräumen und sonstigen Einrichtungen ca. 130 WE (80 WE, 40 Kurzzeitpflegeplätze und 10 Tagespflegeplätze) beinhalten. Planungsrechtlich ist eine Fläche von ca. 0,5 ha im Bebauungsplan ausgewiesen. Die entsprechenden Festsetzungen sind so gehalten, daß diese Konzeption bei einem Mehrbedarf an Fläche realisiert werden kann.

### 3.13 Besondere bauliche Gestaltungsfestsetzungen

In die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf die Gestaltung unter der besonderen Berücksichtigung der ökologischen Planungsziele Festsetzungen aufgenommen, die rechtlich möglich waren. Um den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, die Gebäude nach ökologischen Gesichtspunkten zu erstellen, wurde mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes für den Teil I eine Forderung





in Bild und Wort aufgelegt, die den künftigen Bauherrn als Leitfaden und zur Information zur Verfügung steht. Des Weiteren soll die Fibel dazu beitragen, eine attraktive hochwertige Architektur zu fördern, da diese nicht geometrisch, 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. 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 Begrüpfungsauswahl der Pflanzen.

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

### 3.14 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine 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 UVP 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. 26,4 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.

Des Weiteren wurden im 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.

3.15

#### Eingriffsbeurteilung nach § 8 a BNatSchG

##### 1. Naturräumliche Charakteristik

Das Plangebiet liegt im Bereich des Neckarschwemmkegels (naturräumliche Gliederung 224.1) eine waldfreie Ackerebene mit wechselnden Böden: meist tiefgründigem Flußlehm oder Schwemmlöß, neben sandigen stellenweise kiesigen und humosen Böden, vielseitig geeignet für Acker-, Feldgemüse- und Gartenbau sowie Baumschulen.





### 1.1 Zustand des Plangebietes (Bestandsbeschreibung zum Bestandsplan)

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rd. 16,2 ha, vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, weist einen geringen Versiegelungsgrad (ca. 1,5 %) auf.

Etwa 12,83 ha (79,2 %) entfallen auf intensiv genutzte Ackerflächen, untergliedert durch verschiedene Strukturen während die Restflächen im Planungsgebiet 3,12 ha (19,3 %) auf Wiesen (0,11 ha), auf Grabland und Einzelgärten in der Landschaft (0,79 ha), brachliegende Gräten (0,68 ha), gehölzreiche Hausgärten (0,45 ha), Streuobstweiden (0,54 ha), Feldgehölze, Gebüsche, Beerendickicht (0,08 ha) und Graswege (0,38 ha) entfallen.

Der Grünbestand des Eingriffsgebietes charakterisiert nach Biotoptypen und Nutzungsstrukturen umfaßt insgesamt 337 Bäume, vor allem verschiedene Laubbäume (teils alte und abgängige Obstbäume), aber auch eine relativ hohe Anzahl standortfremder Nadelhölzer. Desweiteren sind Heckenzäune und Strauchpflanzungen als Grundstücksbegrenzung anzutreffen.

Die im Gebiet vorkommenden Bäume und Sträucher, weisen folgendes Artenspektrum auf: Walnuß, Pappel, Trauerweide, Spitzahorn, Linde, Birke, Eibe, Fichte, Lärche, Liguster, Schneeball, Vogelbeere, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Eschenahorn, Bergahorn und Hainbuche. Aber auch Heckenrose, Holunder und Brombeerhecken findet man in einigen Bereichen.

Die Gärten mit alten Stauden- und Obstsorten (Apfel, Kirsche, Pflaume, Quitte), Wiesenbereichen und Hecken, sind als Nutz- und Ziergärten ausgebildet. Teilweise sind in den Gartenbereichen Schuppen und Tierunterkünfte vorhanden. Die Wiesen sind intensiv genutzte, artenarme Flächen (Auslauf und Weide) mit geringem ökologischem Wert.



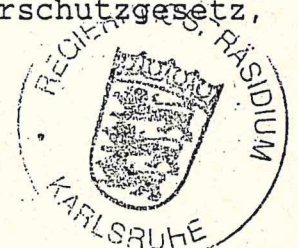


Die brachliegenden Gärten auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 40717, 40717/1 und 40718 als dichter Gehölzstreifen ausgebildet, stellen nicht nur Refugien, sondern auch ein reiches Nahrungsangebot, d.h. einen komplexen Lebensraum für viele Tierarten dar. So ist diese Fläche als ökologische Vorrangfläche einzustufen zumal sowohl Baumbrüter und Höhlenbrüter, als auch Buschbrüter einen schützenswerten Lebensraum finden.

Die versiegelten Flächen bestehen aus den im Geltungsbereich liegenden Straßenflächen (Wertheimer Straße, Miltenberger Straße), Wirtschaftswegen und Wohnhäuser mit den dazugehörigen Stellplatz- und Einfahrtsbereichen.

Das auf Biotoptypen basierende Bezugssystem zur Berücksichtigung tierökologischer Zusammenhänge, ermöglicht zumindest eine ansatzweise Beurteilung des Wertes der Fläche als Tierlebensraum, da die zur Differenzierung herangezogenen Faktoren, wie Standortbedingungen, Nutzungsintensität und Vegetationsstruktur, auch wichtige Kriterien für die Besiedlung wertgebender, oft standortgebundener Tierarten darstellt.

Nach einer flächenmäßigen Auswertung der Biotoptypen und Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit dieser, abhängig vom jeweiligen Standort, dessen aktuellen Zustand im Zusammenhang mit dem Umfeld des Geltungsbereiches, ist festzustellen, daß die Maßnahme einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Dementsprechend sind eine Reihe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren Planungsbereich erforderlich, um der Kompensationspflicht, gegeben durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz, gerecht zu werden.





Entsprechend den Planungsabsichten findet der Haupteingriff auf Ackerflächen (12,83 ha) und den Wiesen, Streuobstflächen, Gärten, Verbindungswege (2,47 ha) statt.

Im Bereich der brachliegenden Gärten (0,65 ha von 0,68 ha), als auch auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 40717, 40717/1 und 40718 (0,3 ha), wo sowohl Gebäude als auch Gärten erhalten werden, findet kein Eingriff statt.

## 2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Das Planverfahren wurde unter den Gesichtspunkten der Eingriffsvermeidung in der Auswahl des Plangebietes und in der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches durchgeführt.

### 2.1.1 Auswahl des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der im Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim dargestellten Wohnbaufläche, wobei der aktuelle Planungsbereich gegenüber der Vorbehaltsfläche reduziert wurde.

Ausschlaggebend für die vorliegende Planung ist die Erfüllung der Leitlinien des vom Gemeinderat beschlossenen "Modell Räumliche Ordnung", mit der Zielsetzung einer ökologischen Siedlungsplanung, z.B. durch Arrondierung bestehender Siedlungsgebiete, als Ausdruck eines sparsamen Flächenumgangs und Siedlungsentwicklung konzentriert auf ausgewählte Siedlungsschwerpunkte.

(Bezug: Begründung zum Bebauungsplan (Pkt. 4.4))





### 2.1.2 Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des Klimagutachtens, gegenüber der im Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim dargestellten Wohnbaufläche um etwa 50 % reduziert und die Bauflächen, die Straßenverkehrsflächen und die Flächen zur Begrünung so festgelegt wurden, daß notwendige Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Planungsraum, d.h. entsprechend der Ausgleichspflicht direkt am Ort des Eingriffs durchgeführt werden können.

Desweiteren wurde die Zielsetzungen des "Modells Räumliche Ordnung" die aus überörtlicher und übergeordneter Sicht erforderlichen Freiräume zu erhalten, zu schonen und langfristig zu sichern mit dieser Planung berücksichtigt.

### 2.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz

Zur Realisierung des Projektes wurde eine bauökologische Lösung angestrebt und der Planung wurden eine Reihe von eingriffsmindernder Vorgaben zugrunde gelegt.

Entsprechend dem Minimierungsangebot ist eine möglichst geringe Versiegelung vorgesehen, erreichbar durch eine stark reduziert überbaubare Fläche und die Ausführung der Stellplatzflächen im gesamten Geltungsbereich in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen bzw. Rasen mit Doppelplattenstreifen.



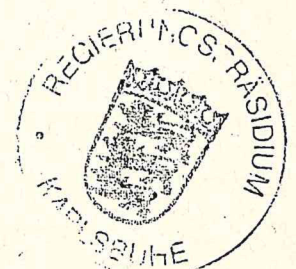


Bei einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 beträgt der Anteil der überbaubaren Fläche 3,36 ha von dem als WA festgesetzten Bereich. Zusammen mit den Straßenverkehrsflächen 3,1 ha beträgt der Anteil an versiegelten Flächen im Gebiet 6.46 ha (39,5 %). Im Verhältnis zu den vorhandenen Versiegelungsflächen ist der Anteil der Neuversiegelung dennoch relativ hoch.

Die im Rahmen der UVP-Verfahrens gemachten Hinweise zur möglichen Erhaltung ökologisch wertvoller Bereiche, wurden in der Planung dermaßen umgesetzt, daß die brachliegenden Gärten fast gänzlich erhalten bleiben und als öffentliches Grün in das Rahmengrün miteinbezogen werden. Hier wird lediglich ein geringer Flächenanteil (ca. 300 m<sup>2</sup>) zur Erstellung einer Kickplatzfläche herangezogen. Das auf dieser Fläche verlorengelende Grünvolumen wird durch eine dichte Eingrünung des Kickplatzes, d.h. Aufwertung der bislang intensiv genutzten Ackerfläche durch Pflanzung von Gehölzen, ersetzt.

Im Plangebiet wurden eine Anzahl von 162 Bäumen, verschiedener Art, wegen ihrem hohen ökologischen Wert bzw. dem landschaftsprägenden Charakter mit einem Erhaltungsgebot belegt. Davon wurden 17 Bäume mit dem "Schutz absolut" und 145 "Bäume zu erhalten" im Grünordnungsplan festgesetzt. Darüber hinaus besteht jedoch die Möglichkeit, von den restlichen im Plangebiet befindlichen 165 Bäumen, nach planerischem Ermessen weitere erhaltungswerte Bäume in die Planung miteinzuziehen ("Bäume entfallend bei Neubebauung").

Um den Eingriff möglichst gering zu halten und eine möglichst hohe Kompensation zu erhalten, wurden der Planung folgende eingriffsmindernde Vorgaben zugrunde gelegt:





- Festsetzung einer Randbegrünung zur Bildung eines stabilen Ortsrandes, der für die Biotopentwicklung auch in dem angrenzenden Freiraum wichtig ist.
- Erhaltung sowie struktureller Ausbau der Grünzone (öffentliche Grünfläche) zwischen den Wohnbereichen.
- Erhaltung von zwei Klimaschneisen mit einer Mindestbreite von 30 m die im Planungsgebiet als öffentliches Grün mit Wasserflächen und Pflanzungen angelegt werden.
- Festsetzung einer Reihe von grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan, die sowohl Stadt- und Landschaftsbild als auch Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt positiv beeinflussen. Diese im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung festgesetzten Baumpflanzungen, Strauch- und Heckenpflanzungen, Blumenwiesen, Rasenflächen, Wasserflächen, Versickerungsflächen, Flachdach- und Fassadenbegrünung und Rankgerüsten sind letztendlich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die im Plangebiet verlorengelassenen Strukturen zu werten.
- Dauerhafte Sicherung des Grünbestandes, der brachliegenden Gärten, vor allem der Bäume (Erhalt von 162 mittel- und großkroniger Bäume). Die im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Bäume können entfernt werden, um eine sinnvolle Erschließung und Gestaltung des Gebietes zu ermöglichen. Im Gegenzug werden Baumersatzpflanzungen (211 Bäume) vorgenommen.





### 2.2.1 Rahmengrün

Das Plangebiet erhält eine mind. 20 m breite Siedlungsrandbegrünung (insgesamt 2,15 ha) gebildet im östlichen Bereich aus den zu erhaltenden dichten Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 0,65 ha und Streuobstwiesen und im nördlichen Bereich von Streuobstwiesen mit einer Fläche von 1,5 ha. Diese extensiv bewirtschafteten Bereiche gehören in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft zum ursprünglichen Landschaftsbild und dem ländlich geprägten Siedlungsbereich. Die Streuobstflächen erfüllen einerseits eine ökologische Funktion, als unentbehrlicher Lebensraum für bedrohte Vogelarten und für eine reiche Insektenfauna, andererseits eine landschaftsästhetische Funktion in einem von der Naherholung geprägten Raum. Solcherart ist nicht nur eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild sichergestellt, sondern auch die Verbindung zu den Begrünungsmaßnahmen der Frischluftschneisen, der wegebegleitenden Begrünung und zu den Außenanlagen der Einzelgrundstücke sichergestellt.

### 2.2.2 Baumpflanzungen

Bäume entwickeln einen hohen ökologischen Wert mit einer bedeutenden klimatischen Rolle und sind stadtbild- sowie landschaftsbildprägend, bei einem relativ geringen Standortflächenbedarf. Auch haben Bäume eine vernetzende Wirkung für Lebensräume, von den Ackerflächen mit Einzelbäumen über Streuobst und Straßenbäumen hin zu Hofbäumen vor Ort.

Für den Verlust an Bäumen wird mittels grünordnerischen Festsetzungen Ersatz und Ausgleich gefordert. Die Baumersatzpflanzungen von insgesamt 511 "Bäume, straßenbegleitend, in Hofbereichen und Stellplatzflächen zu pflanzen" dokumentiert der Grünordnungsplan. Von den zu pflanzenden Bäumen sind





110 als Straßenbäume, weitere 120 als Solitärbäume im öffentlichen Grün (zum Teil straßenwirksam) und 211 Bäume auf privater Grünfläche zu pflanzen (grünordnerische Festsetzungen im GOP).

Entsprechende Artenlisten sind im Grünordnungsplan enthalten.

### 2.2.3 Gehölzpflanzungen und Teichuferfluren

Für den Verlust an Hecken und Sträuchern werden Ersatzpflanzungen auf einer Fläche von rd. 0,58 ha vorgenommen: Strauchpflanzungen in öffentlichen Grünflächen und als Pflanzgebot auf privaten Flächen und Heckenpflanzungen (Schnitthecke/Heckenzaun zur Begrünung der Grundstücksseiten und Sichtschutzhecken an Standorten für Müllbehälter).

Die Strauch- und Heckenpflanzungen erhalten einen besonderen Stellenwert in der Vernetzung der innerräumlichen Begrünung über die Gehölze des Rahmengrüns (Pflanzbindung der östlich gelegenen dichten Gehölze) hin zu den Strukturen der freien Landschaft. Um den ökologischen Anforderungen einer standortgerechten Bepflanzung gerecht zu werden, stellt der Grünordnungsplan eine entsprechende Artenliste der zu verwendenden Gehölze zur Verfügung. Als weitere Ausgleichsmaßnahme für den Verlust an Frei- und Lebensräumen, wurde aus klima-ökologischen Gesichtspunkten die Gestaltung der Frischluftschneisen mit Gehölzpflanzungen und Blumenwiesen (0,7 ha) festgesetzt. Die hier geplanten Wasserflächen und Gräben (0,75 ha) mit angelegten Versickerungsflächen (0,24 ha) als Teichuferfluren gestaltet, reduzieren den Kompensationsbedarf.

(Bezug: Begründung zum BBPl, Pkt. 3.10 Regenwasserkonzept)





#### 2.2.4 Dach- und Fassadenbegrünung

Diese Art der Begrünung kann zwar die ökologische Leistungsfähigkeit von strukturreichen Freiflächen nicht erreichen, da einerseits bei Dachbegrünung kein Bodenanschluß vorhanden ist und andererseits ein reduziertes Grünvolumen ein relativ reduziertes Lebensraumangebot bietet. Jedoch trägt eine extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports ebenso wie eine Begrünung von Tiefgaragen mit Rankgrün zu einer Kleinklimaverbesserung bei, da ein übermäßiges Aufheizen der Dachflächen verhindert wird. Ebenso wirkt auch eine Fassadenbegrünung begünstigend auf das Raumklima. Ein begrüntes Flachdach, Lebensraum für Pflanzen und Tiere bietet zusätzlich die Möglichkeit des Wasseranstaus, d.h. die pflanzennahe Speicherung von Niederschlagswasser. Durch das Regenwasserkonzept wird das kommunale Kanalnetz entlastet und ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet. Desweiteren werden Staub und Nährstoffe aus der Luft bzw. Niederschlägen gebunden.

Diese Art der Begrünung kann zwar die ökologische Leistungsfähigkeit eines Ackers erreichen bzw. übertreffen, wobei allerdings das Entwicklungspotential der Ackerböden zu hochwertigen Biotopen außer acht gelassen wird und nur die gegenwärtige ökologische Leistungsfähigkeit der intensiv genutzten Äcker in die Wertung eingeht.

Aus diesem Grunde ist die Dachbegrünung im Verhältnis 1:1 anrechenbar, während die Fassadenbegrünung im Verhältnis 1:2 (d.h. lfd. Meter x 0,5 m Breite) anrechenbar ist.

#### 2.2.5 Außenanlagen

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung können im Maße, wie sie zur Neuschaffung von Biotopflächen im Plangebiet dienen, den zusätzlichen Kompensationsbedarf herabsetzen.





Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten die Gestaltung des Straßenbegleitgrüns und verpflichten zur Pflanzung der Bäume in Pflanzstreifen mit Rasen und Parterregrün/Bodendecker, ebenso zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Hierunter fallen insbesondere Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der privaten Grundstücke und Festsetzungen für Anpflanzungen in den Vorgartenbereichen.

Da auf der Ebene des Bebauungsplanes die Bilanzierung der späteren Ausdehnung, Verteilung und Zusammensetzung von Grünflächen auf den Baugrundstücken nur näherungsweise möglich ist, können die Flächenanteile der privaten Grünflächen nur pauschal bewertet werden (Vorgärten, Dach- und Fassadenbegrünung und Stellplatzflächen). Aus diesem Grund sind die in der Wertbestimmung anzurechnenden Flächen zur Dach und Fassadenbegrünung, Zaunhecken und Sichtschutzhecken als Kompensationsmaßnahmen zu werten, jedoch zahlenmäßig nicht erfaßbar.

### 3. Zusammenfassung

Die Gegenüberstellung des Voreingriffszustandes (dokumentiert im Bestandsplan) und dem voraussichtlichen Nacheingriffszustand (Bebauungsplan-Entwurf) macht eine Eingriffsbilanzierung möglich. Hierzu wurde ein Bewertungsmaßstab verwendet, dessen Grundlage eine Wertliste mit den in Frage kommenden Nutzungs- und Biotoptypen mit zugeordneten Grundwerten in Punkten je Flächeneinheit ist. Die Berechnung erfolgt dementsprechend nach dem gleichen Bewertungsschema sowohl vor dem Eingriff als auch nach dem Eingriff. Der daraus ersichtliche Kompensationsbedarf war für die Planung ausschlaggebend. Ziel war es, durch eine entsprechende Flächenverteilung, Bebauungsdichte, bioökologische Vorgaben und seine optimale Grünstaltung die Vollkompensation zu erreichen.



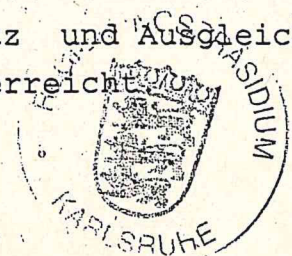


Die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild, Vegetation und Fauna stehen in enger Beziehung zueinander, werden aber von Eingriffen nicht in gleichem Maße betroffen. Bei der Eingriffsbeurteilung wird primär der Verlust von Lebensräumen als Bewertungsmaßstab angesetzt, obwohl die Eingriffswirkungen auf Boden, Klima und Landschaftsbild zumeist nachhaltiger und tiefgreifender sind und ein wirklicher Ausgleich oft gar nicht möglich ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine großzügige Eingrünung des Baugebietes als eingriffsminimierende Maßnahme, unterliegt dem subjektiven Eindruck, ebenso wie die Beurteilung des Landschaftsbildes. Jedoch ist unbestreitbar, daß die verschiedenen Kompensationsmaßnahmen, wie Anpflanzungen von Gehölzen (Hecken und Streuobstwiesen) oder Überführung von Intensivackerflächen in ungedüngtes Extensivgrünland, Wildblumenwiesen, Teichuferfluren, Wasser- und Versickerungsflächen zumeist auch eine Verbesserung des Bodenlebens, seine Wasseraufnahme und -speicherfähigkeit, der klein-klimatischen Verhältnisse und des Landschaftsbildes bewirken.

Aus naturwissenschaftlicher Sicht ist ein vollkommener Ausgleich bzw. Ersatz des vorhandenen ökologischen Potentials, durch Überbauung von Freiflächen nicht möglich, da Entsiegelungen und ökologische Flächenaufwertung in dem erforderlichen Maße im Plangebiet kaum realisierbar sind.

Bei eingehender Betrachtungsweise der Kompensationsmaßnahmen, der innerräumlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Grün, einschließlich Rahmengrün, kann jedoch angenommen werden, daß eine Vollkompensation realisiert wird, denn der maximal mögliche Ersatz und Ausgleich im Plangebiet wurde angestrebt und erreicht.





3.16

Lärmschutz

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation bei städtebaulichen Planungen bildet die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden schalltechnische Orientierungswerte angeführt, deren Einhaltung oder Unterschreitungen anzustreben sind. Bei reinen Wohngebieten liegen diese Werte bei 50 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und bei 40 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Berechnungsgrundlage waren die RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen.

3.16.1

Lärmsituation für das Plangebiet

Im wesentlichen wird das Plangebiet durch die ca. 500 m vom östlichen Bebauungsrand entfernt liegenden Bundesautobahn A 6 und der südlich des Plangebietes trassierten Straßenbahnlinie 4 (vormals OEG) beschallt.

Die Wertheimer Straße und die Gotenstraße haben keine Auswirkungen auf die zukünftige Lärmsituation.

Dies gilt gleichermaßen für die K 9751 - Ostumgehung Wallstadt -, die vor allem aufgrund ihrer großen Entfernung zu dem Plangebiet ebenfalls keine Lärmauswirkung hat.

Die Miltenberger Straße ist ein Feldweg.

Das bedeutet, die Wertheimer Straße, die Gotenstraße und die K 9751, unterschreiten die nach DIN 18005 geforderten schalltechnischen Orientierungswerte.

Weitere störende Lärmquellen sind nicht vorhanden.





3.16.2 Beurteilung der Lärmsituation

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation bei städtebaulichen Planungen bildet die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden schalltechnische Orientierungswerte angeführt, deren Einhaltung oder Unterschreitungen anzustreben sind. Bei reinen Wohngebieten liegen diese Werte bei 50 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und bei 40 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Berechnungsgrundlage waren die RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen.

a.) Bundesautobahn A 6

Zur Auswirkung der A 6 auf das Plangebiet konnte die schalltechnische Untersuchung Nr. 8260/507 A vom Büro ISW vom 31.03.1993, aufgestellt für das Planfeststellungsverfahren zum sechsstreifigen Ausbau der A 6 zwischen dem Autobahnkreuz Viernheim und dem Autobahnkreuz Mannheim, zugrundegelegt werden.

Die Beurteilungspegel für die lärmtechnisch am ungünstigsten gelegenen Wohnbebauung im östlichen Bereich des Plangebietes wurden dieser Untersuchung entnommen und sind für den ganzen östlichen Gebietsbereich repräsentativ.

Die Pegel liegen bei ca. 55 dB(A) in der Nacht und bei ca. 61 dB(A) am Tag.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten.

Daher werden folgende Lärminderungsmaßnahmen durchgeführt:

- 1.) Ausrichtung der Giebelseiten zur A 6, was eine zur Lärmquelle seitliche Anordnung der Hauptwohnseiten ermöglicht.
- 2.) In allen Wohngebäuden werden, schon aus Gründen einer verbesserten Wärmedämmung, standardmäßige Isolierfenster mit Doppelverglasung eingebaut.





Mit diesen Maßnahmen wird sichergestellt, daß die für die Wohnruhe erforderlichen Innenraumpegel von 25-35 dB(A), gemäß der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern, im Plangebiet insgesamt eingehalten werden können.

b) Straßenbahnlinie 4 (vormals OEG)

Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Beurteilungspegel verursacht durch die Straßenbahn am Tag und in der Nacht ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau.

Aufgrund des aktuellen Fahrplans wurden an den nächstgelegenen Wohnhäusern Beurteilungspegel von ca. 49 dB(A) am Tag und ca. 45 dB(A) in der Nacht ermittelt.

Das bedeutet, daß der Orientierungswert in Höhe von 50 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

Der Orientierungswert über die Nacht in Höhe von 40 dB(A) wird um rund 5 dB(A) überschritten.

Mit den vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen in Form eines standardmäßigen Einbaus von Isolierfenstern mit Doppelverglasung, die der Schallschutz Klasse 2 der VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern entsprechen, wird sichergestellt, daß die für die Wohnruhe erforderlichen Innenraumpegel von 25-35 dB(A) eingehalten werden können.

Sollte die Trassierung eines zweiten Gleises für die Linie 4 vorgesehen werden, muß dafür im Rahmen eines eigenen Planfeststellungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt werden.





#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die für die späteren Bewohner notwendige Infrastruktur ist in Form nahe liegender Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten vorhanden, die ergänzenden Einrichtungen, wie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, ein Kinderhaus und Bürgerhaus sowie eine Senioreneinrichtung sind innerhalb des Plangebiets ausgewiesen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als GRZ wurde 0,4 festgesetzt, als GFZ 0,4 bis 1,1. Die Fläche der geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 8,4 ha. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 3,36 ha.

Entsprechend der Anzahl der Geschosse der einzelnen Gebäudetypen wurde auf der Grundlage der BauNVO eine GFZ von 0,4 bis 1,1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

#### 5. Archäologische Fundstellen im Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach Ansicht der Fachdienststellen (Reiss-Museum und Landesdenkmalamt Karlsruhe) archäologische Fundstellen vermutet, die bezüglich ihrer Lage kartiert sind.





Im Hinblick auf die Sicherung der vermuteten Funstellen wurden diese im Bebauungsplan gekennzeichnet und im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes unter der Rubrik "Hinweise" darauf hingewiesen, daß die bei der Realisierung der Bauvorhaben anfallenden Grabarbeiten den Fachdienststellen rechtzeitig anzuzeigen sind.

#### 6. Abwägung der Belange

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

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 beiden von Norden nach Süden verlaufenden Grünverbindungen - eine in Plangebietsmitte, eine nahezu parallel zur Wertheimer Straße - sollen 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 stellen in Einklang mit dem Wasserkonzept 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, Kinderspielplätze, 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. Die Beanspruchung landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde massiv reduziert. Trotzdem kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Die Ausführungen zum § 8a BNatSchG stellen als Ergebnis dar, daß die Belange dieser gesetzlichen Bestimmung bereits im Rahmen der Ausfertigung des Grünordnungsplanes erfüllt sind, wobei der Ersatz der derzeitigen ökologischen Leistungsfähigkeit des Plangebietes durch die grünordnerischen Festsetzungen geleitet wurden. Aus naturwissenschaftlicher Sicht ist ein vollkommener Ersatz bzw. Ausgleich des vorhandenen ökologischen Potentials nicht möglich. Es wird jedoch im Hinblick auf die beabsichtigte Realisierung auf die Erfüllung der Ziele und Forderungen der Raumnutzung des Regionalverbandes Unterer Neckar im Regionalplan Unterer Neckar, des FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg/Mannheim und der MRO hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung hingewiesen. Die Umsetzung der Bebauungskonzeption schafft den dringend benötigten Wohnraum.





Die Untersuchungen zwecks der Fertigung des Sonderungsplanes auf der Basis des § 8a BNatschG führen zu dem Ergebnis, daß der Eingriff in den vorhandenen Naturraum durch die beschädigte Plangebietsbegrünung wieder ausgeglichen wird.

Die weiteren Ergebnisse des Klimagutachtens bezüglich der Gebäudeerstellung, 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 Plangebietes konnten nur teilweise berücksichtigt werden, da die klimatischen Belange die konzipierte Bebauung forderte. Im Sinne einer qualifizierten Dichte wurden die Dachneigungen aber so festgesetzt ( $35^\circ - 40^\circ$ ), daß ein Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht wird. Hierdurch wird die Wohnungszahl vergrößert und der geforderten Verdichtung Rechnung getragen.

Im Norden wurde in den Geltungsbereich eine Ackerfläche bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 20 m einbezogen. Dieser Geländestreifen soll als Streuobstwiese genutzt werden. Diese Nutzung gewährleistet eine verträgliche Abschirmung des geplanten Wohngebiets gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung des anschließenden Geländes (Ackerfläche). Die geänderte Nutzung als Streuobstwiese rechtfertigt die Ausweisung eines Teil-Wohngebiets im Anschluß an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, da durch diese Geruchs- und Staubemissionen gemildert werden.





Das mit der Realisierung des 2. Bauabschnittes zu erwartende Verkehrsaufkommen wird für ca. 615 WE bei 2,6 E / WE und 2 Fahrten pro Einwohner und Tag mit ca. 3200 PKW-Fahrten/16 Std. ermittelt.

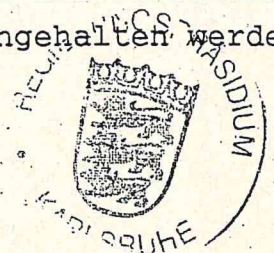
Über die Normannenstraße als Haupteerschließungsstraße des Neubaugebietes (heutige Belastung am Anschluß Ortsumgehung ca. 3000 PKW-Einheiten/16 Std.) kann der zusätzliche Individualverkehr problemlos abgewickelt werden.

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

Im Zuge der Realisierung des Baugebiets werden die Klingenberger- 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.

Das Plangebiet wird im südlichen Plangebietsbereich von der OEG-Trasse tangiert, die Autobahntrasse der A 6 liegt in ca. 500 m Entfernung zum östlichen Plangebietsrand. Diese Verkehrsachsen verursachen Lärmimmissionen, die über den nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - empfohlenen Orientierungswerten liegen.

Entsprechende Lärminderungsmaßnahmen wie z.B. die Orientierung der Wohn- und Schlafräume sowie der Einbau von Isolierglasfenstern mit Doppelglas stellen jedoch sicher, daß die für die Wohnruhe erforderlichen Innenraumpegel zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden können.





Da das Gemarkungsgebiet der Stadt Mannheim sehr stark von Verkehrsachsen durchzogen ist, machen die beispielhaft aufgezeigten Lärminderungsmaßnahmen eine Bebauung des Plangebiets möglich. Zudem weist das Plangebiet im Gegensatz zu anderen Baugebieten insgesamt betrachtet sehr günstige Voraussetzungen auf.

Insgesamt gesehen erfährt der bisher angegliederte Freiraum zwischen den Ortsrändern Vogelstang und Wallstadt durch die beabsichtigte Bebauung zwar eine flächenmäßige Einschränkung, durch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und Aufwertungen, wie z.B. die Schaffung von klimaverbessernden Grünzügen, den Feuchtbiotopen, der Anlage von Streuobstwiesen, der Fassadenbegrünung, wird dies jedoch qualitativ ausgeglichen.

Durch die Bebauung wird der bisher städtebaulich unbefriedigende Ortsrand von Wallstadt durch seine räumliche-funktionale Verzahnung mit der Landschaft sowohl in städtebaulicher als auch ökologischer Sicht aufgewertet und die Möglichkeit eröffnet, dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

#### 7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die schmalen Grundstückszuschnitte machen eine Umlegung nach dem BauGB erforderlich.

#### 8. Flächenbilanz

Von den insgesamt ca. 16,2 ha Fläche des Plangebietes ist folgende Flächenverteilung vorgesehen:

8,4	ha	reines Wohngebiet und allgemeines Wohngebiet
3,1	ha	Straßenfläche
1,8	ha	Fläche für öffentliches Grün
1,5	ha	Streuobstwiesenfläche
0,8	ha	Wasserfläche





0,6 ha Gemeinbedarfsflächen (Seniorenanlage, Kinderhaus, Bürgerhaus)

Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke ergibt sich wie folgt:

Einzelhausgrundstücke	55
Doppelhausgrundstücke	19
Reihenhausgrundstücke	99
Geschoßwohnungsbau- grundstücke	24 (hiervon ca. 6 Grundstücke für den sozialen Wohnungs- bau)
	<hr style="width: 50px; margin-left: 0;"/>
	197

9. Kosten

Da im Haushalt 1995/96 nur Mittel für den Kanalbau nicht aber für den Straßenbau eingestellt sind, soll im Hinblick auf eine baldige Realisierung der Gesamtmaßnahme ein Erschließungsträger eingeschaltet werden, der alle anfallenden Erschließungskosten finanziert und diese Kosten voll auf die Eigentümer umlegt und mit diesen abrechnet.

Der Gemeinderat hat diesem Verfahren zugestimmt und in seiner Sitzung am 16.05.1995 beschlossen, daß das Wohngebiet Wallstadt-Nord gem. § 124 BauGB im Wege eines Erschließungsvertrages durch den preisgünstigen Bieter, der Bietergemeinschaft MWS, Diringer u. Scheidel, Sax u. Klee und MVV erschlossen wird.

Straßen einschl. Straßenbegleitgrün und Kanal	ca. 20.700.000,-- DM
Grünordnungsmaßnahmen	7.941.000,-- DM

Die Einzelposten sind den beigefügten Aufstellungen zu entnehmen.





Die Gesamtkosten sind in der Finanzplanung wohl enthalten, der Zeitpunkt der Finanzierung hängt jedoch von der jeweiligen Haushaltslage ab. Die Verwaltung wird bemüht sein, für die Umsetzung (Wege- und Kanalbau) einen Erschließungsträger zu finden.

