

Mannheim, 28.11.79

Bebauungsplan Nr. 76/14 für
das Gebiet zwischen Wertheimer-
Straße, geplanter Ostumgehung,
Friedhof und Tauberbischofs-
heimer Straße in Mannheim-
Wallstadt

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das von der Wertheimer Straße, der geplanten Ostumgehung Wallstadt, dem Friedhof und der Tauberbischofsheimer Straße begrenzte Gebiet in Mannheim-Wallstadt. Das vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste Gebiet hat die Größe von rd. 12 ha und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke an der Ostseite der Wertheimer Straße werden bereits überwiegend als Wohngebiet genutzt. Östlich der Gotenstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb. Ein Bebauungsplan bestand für das Planungsgebiet bisher nicht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen zur Erschließung weiterer Wohn- und Gewerbebauflächen.

An der Wertheimer Straße sind etwa 24 Wohnungen in überwiegend 2-geschossiger Bauweise vorhanden. Das geplante Wohngebiet hat eine Nettogröße von rd. 2,8 ha. Vorgesehen ist die Errichtung von 1- und 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie von 2-geschossigen Reihenhäusern. Insgesamt können ca. 115 Wohnungen neu geschaffen werden.

Als Folgeeinrichtung für die Wohnbebauung wird lediglich ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Ausweisung von Flächen für Läden u.ä. ist wegen der relativ geringen Größe des Wohngebietes nicht erforderlich, zumal im Ortsteil Wallstadt alle Einrichtungen vorhanden sind.

Zwischen der Wohnbebauung und der Gotenstraße wird ein Geländestreifen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) ausgewiesen, der max. 2-geschossig bebaubar sein wird. Auf dieser Fläche, die das reine Wohngebiet vom Gewerbegebiet östlich der Gotenstraße trennt, sind nur Anlagen zulässig, die dem Wohnen nicht abträglich sind. Es kann sich dabei nur um Geschäfts- und Bürogebäude, sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe handeln.

Zur weiteren Einschränkung von Störungen ist auf den Gewerbegrundstücken an der Grenze zwischen dem reinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet eine 2 m hohe Mauer zu errichten.

Der westliche, in unmittelbarer Nachbarschaft des Friedhofes gelegene Teil des Flst.-Nr. 40 805 wird gleichfalls als GEx-Gebiet ausgewiesen um Störungen die möglicherweise vom reinen Gewerbegebiet ausgehen können, vom Friedhof fernzuhalten. Östlich der Gotenstraße ist ein Gewerbebetrieb bereits vorhanden. Die Grundstücke dieses Betriebes, sowie weitere, noch zu erschließende Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gewerbebauflächen haben einschl. der bebauten Grundstücke eine Nettogröße von zus. 4,5 ha.

Zwischen den Gewerbegebieten und der geplanten Ostumgehung bzw. der Bundesautobahn Frankfurt/Mannheim wird ein Lärmschutzwall vorgesehen. Auf der nördlichen Grenze der OEG-Gleisanlage wird im Abschnitt zwischen Wertheimerstraße und Gotenstraße als Lärmschutz gegenüber dem Lärm von Schienenfahrzeugen der Bau einer 1,70 m hohe Lärmschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt.

Zusätzlich wird unmittelbar an der Autobahn ein Blend- und Lärmschutz entstehen.

Die Verkehrserschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt über die Wertheimer Straße und vorübergehend in Verlängerung der Alemannenstraße. Beim Ausbau der Ostumgehung Wallstadt wird ein Anschluß an diese Straße geschaffen. Die Verbindung Gotenstraße - Alemannenstraße wird dann unterbrochen werden, um die Wohnbebauung an der Alemannenstraße vor Belästigungen, die durch den Durchgangsverkehr von und zum Gewerbegebiet entstehen, zu entlasten.

Die an der Südseite des Friedhofes vorgesehenen Parkplätze sollen in erster Linie Friedhofbesuchern zur Verfügung stehen. Es war nicht möglich, diese Stellplätze mit dem gesonderten Bebauungsplan

" Friedhoferweiterung Wallstadt ", für den das Planfeststellungsverfahren bereits eingeleitet ist, auszuweisen. Das benötigte Gelände kann nur durch die Bodenneuordnung des vorliegenden Bebauungsplangebietes zur Verfügung gestellt werden.

- / Dieser Begründung ist als Anlage 1 die Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung entstehenden, überschlägig ermittel-
- / ten Kosten, als Anlage 2 ein Datenblatt und als Anlage 3 ein Übersichtsplan beigefügt.

etc



Becker
Stadtoberbaudirektor

SP

III

11/11

Bebauungsplan Nr. 76/14
für das Gebiet zwischen
Wertheimer Str., geplante
Ostumgehung, Friedhof und
Tauberbischofsheimer Str.
in Mannheim-Wallstadt

Anlage zur Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke Mannheim AG (SMA)

Wasserversorgung	180.000,--	DM	
Gasversorgung	120.000,--	DM	
1 Trafostation	70.000,--	DM	
Verlegung von 20 kv-Kabeln	100.000,--	DM	
Verlegung von 1 kv-Kabeln	180.000,--	DM	650.000,-- DM

Tiefbauamt

Überleitungs Kanal, Vereinigungsbauwerk, Gebiets-sammel- u. Rückhaltekanal	7.400.000,--	DM	
Flächenkanäle ¹⁾⁾	1.700.000,--	DM	
Straßen- und Wegebau	1.950.000,--	DM	
Straßenbeleuchtung	70.000,--	DM	11.120.000,-- DM
Summe			11.770.000,-- DM

Übertrag:	11.770.000,-- DM
Lärmschutzwand entlang der OEG- Gleisanlage	133.000,-- DM
Lärm- und Blendschutz entlang der Autobahn	175.000,-- DM
Lärmschutzwall	<u>65.000,-- DM</u>
zusammen	12.143.000,-- DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsbeitrages von den Anliegern getragen werden.



Becker
Stadtoberbaudirektor

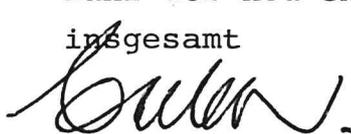
Bebauungsplan Nr. 76/14
für das Gebiet zwischen
Wertheimer Str., geplante
Ostumgehung, Friedhof und
Tauberbischofsheimer Str.
in Mannheim-Wallstadt

Anlage 2 zur Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes (brutto)	ca. 12,0 ha
bestehendes Wohngebiet (netto)	ca. 1,2 ha
geplantes Wohngebiet (netto)	ca. 2,8 ha
bestehendes Gewerbegebiet (netto)	ca. 1,8 ha
geplantes Gewerbegebiet (netto)	ca. 2,7 ha
geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1,0 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,1 ha
öffentliches Grün	ca. 0,2 ha
Straßengelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 2,2 ha
Zahl der vorhandenen Wohnungen	ca. 24
Zahl der neu entstehenden Wohnungen in	
1-geschossiger Bauweise	ca. 26
2-geschossige Einzel- und Doppelhaus- bebauung	ca. 72
2-geschossige Reihenhausbebauung	ca. 17
Zahl der neu entstehenden Wohnungen insgesamt	ca. 115


Becker
Stadtoberbaudirektor