

Bebauungsplan Nr. 76/15  
für die südwestliche Randzone  
des Ortsteiles Wallstadt

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 13.4.1976 bzw. am 9.11.1976 beschlossen hat, ist die südwestliche Randzone des Ortsteiles Wallstadt, für die am 25.4.1969 und am 7.4.1972 Bebauungspläne rechtsverbindlich geworden sind. Eine Grundstücksneuordnung auf der Grundlage dieser Pläne ist nicht erfolgt. In den rechtsverbindlichen Plänen ist der Bereich westlich der Wallstadter Straße als überwiegend 8-geschossig bebaubar ausgewiesen. Nur bei der Seckacher Straße waren einige Reihenhäuser und im Bereich der verlängerten Alheimer Straße einige Gartenhofhäuser vorgesehen.

Untersuchungen im Zusammenhang mit der Grundstücksneuordnung haben gezeigt, daß die gegebene Besitzstruktur es nicht zuläßt, alle für eine 8-geschossige Bebauung vorgesehenen Grundstücke in der erforderlichen Größe zu bilden. Außerdem ist die Mehrheit der Eigentümer an einer Flachbebauung interessiert. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der rechtsverbindlichen Pläne erwünscht, um das noch sehr geschlossene Ortsbild von Wallstadt nicht zu stören. Wallstadt liegt außerhalb der industriellen Störzone und gehört in dieser Hinsicht zu den bevorzugten Wohngebieten Mannheims.

Mit der Bereitstellung von 1- und 2-geschossig bebaubaren Grundstücken soll auch der Abwanderung von bauwilligen Familien aus Mannheim entgegengewirkt werden.

Von der Umplanung sind Bereiche getroffen, die ursprünglich bis zu 8-geschossig bebaut werden sollten, ferner eine Fläche für Ladengeschäfte und das für eine Grundschule vorgesehen gewesene Gelände östlich der Limbacher Straße. Auf die Schule kann nach Auskunft des Schulverwaltungsamtes im Hinblick auf den Schulentwicklungsplan II und den zu erwartenden geringen Bevölkerungszuwachs verzichtet werden. Weiter von der Umplanung

betroffen sind die ehemals als Lagerplatz des Tiefbauamtes ausgewiesene Fläche an der verlängerten Buchener Straße und das nördlich daran anschließende, bisher gewerblich genutzte Gelände der Firma Mohr.

Neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde das Gelände Ecke Amorbacher/Mosbacher Straße. Die dort vorhandene, überalterte Wohnbebauung soll durch eine Neubebauung mit Wohnungen ersetzt werden, die den heutigen Anforderungen entspricht. Dieses Gelände und die darauf stehenden Wohnhäuser sind im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft.

Mit der Umplanung werden in erster Linie die Voraussetzungen zur Bildung von Baugrundstücken für Gartenhofhäuser und für 2-geschossige, mit Satteldach zu versehende Reihenhäuser geschaffen. Die 1-Geschossigkeit und die nach innen orientierte Wohnform der Gartenhofhäuser erlauben deren Nähe zur geplanten L 597.

Mit dieser Umplanung wird es leichter, die Geräuschbelästigungen welche von der geplanten südlichen Umgehungsstraße (L 597) ausgehen werden, zu bewältigen. Bei der früheren Planung mit einem relativ hohen Anteil von Geschoßwohnbauten wären weitergehende Schallschutzmaßnahmen, vor allem auch an den Gebäuden selbst, erforderlich gewesen. Die in der bisherigen Planung bereits vorgesehenen Dämme und Aufschüttungen zum Schallschutz sind auch in der neuen Planung beibehalten worden. Ein Lärmgutachten mit den zu fordernden Wallhöhen ist in Arbeit und wird bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen.

Im westlichen Teil des Gebietes werden kleinere Bereiche in der Nähe der Straßenbahn für eine bis zu 4-geschossige Bebauung festgesetzt. Diese Flächen können Bauträgern zugeteilt werden, die über entsprechenden Grundbesitz verfügen und die an dieser Art Bebauung interessiert sind.

Für die gesamte Südweiterung von Wallstadt sind nach der Umplanung des Gebietes am Westrand ca. 725 (ursprünglich ca. 1000) WE für ca. 2100 (ursprünglich ca. 2900) Bewohner vorgesehen.

Von den Wohneinheiten sind ca. 430 = 59 % (vorher 100 = 10 %) im Flachbau und ca. 295 = 41 % (vorher ca. 900 = 90 %) im Mittelhochbau untergebracht.

Für die vorgesehenen ca. 725 Wohneinheiten sowie für Teile des alten Ortskernes werden als Folgeeinrichtungen benötigt:

- 2 Kindergärten für 75 bzw. 50 Kinder mit 2740 bzw. 1860 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Ihre Standorte sind so gewählt, daß einerseits innerhalb ihrer Einzugsbereiche in Bezug auf Gesamtwallstadt zumutbare Fußwegentfernungen von ca. 300 m nicht überschritten werden, andererseits aber bevorzugt kurze Entfernungen zu geplanten baulichen Verdichtungen entstehen
- 5 Spielplätze, welche angemessene Einzugsbereiche bzw. die erwünschte räumliche Nähe zu den Kindergärten berücksichtigen. Sie sind innerhalb öffentlicher Grünflächen von insgesamt 1,88 ha untergebracht, die im Bereich von Wohnverdichtungen entsprechend größer zugeschnitten sind.
- 2 Kickplätze, die ebenfalls innerhalb dieser öffentlichen Flächen untergebracht sind. Ihre Standorte innerhalb der Südweiterung müssen im Zusammenhang mit der Kickplatzplanung für Gesamtwallstadt gesehen werden (Anlage 2). Darüberhinaus ist ihre Lage im Hinblick auf die Vermeidung möglicher Störungen gegenüber der Wohnbebauung gewählt worden. Bei dem Kickplatz an der Wallstadter Straße ist zusätzlich noch eine Anschüttung als Lärmschutz vorgesehen.

Die bei der verdichteten Bebauung vorgesehen gewesene Ladengruppe hat infolge der Reduzierung der Einwohnerzahl keine wirtschaftliche Basis mehr. Sie muß deshalb entfallen. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten sind in zumutbarer Entfernung im Altbaugebiet vorhanden.

Die Bundespost benötigt ein Zustellpostamt in zentraler Lage für die Stadtteile Käfertal-Süd, Vogelstang, Wallstadt und Feudenheim.

Dafür eignet sich der westliche Rand von Wallstadt mit direkter Verkehrsanbindung an die verlängerte Mosbacher Straße und an die öffentlichen Nahverkehrsmittel. Deshalb wird hier ein Grundstück für diese Nutzung festgesetzt.

Die in den rechtsverbindlichen Plänen vorgesehene Straßenführung wird beibehalten. Die Erschließung der Reihen- und Gartenhofhäuser erfolgt weitgehend über Fußwege. Da in diesen Fußwegen nicht alle notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen untergebracht werden können, werden parallel zu den Wegen private Geländestreifen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Das vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. 22 ha. Als Straßengelände werden ca. 5,7 ha, als Grün- und Spielflächen 1,9 ha und als Gemeinbedarfsflächen 1,3 ha ausgewiesen, so daß als Nettowohnbauland rd. 13,1 ha verbleiben.

Die Umplanung und ihre Auswirkung auf das Gesamtkonzept "Ortserweiterung Wallstadt Südwest" fand die Zustimmung des Planungsbeirates. Dieser Begründung sind beigefügt:

Anlage 1: 1 Übersichtsplan i.M. 1 : 7 500

Anlage 2: Standortplanung Kickplätze für Gesamtwallstadt

Anlage 3: Zusammenstellung der Stadt voraussichtlich entstehende überschlägig ermittelter Kosten.

Anlage 4: Datenblatt



Becker  
Stadtoberbaudirektor

Anlage 4 zum Bebauungsplan Nr. 76/15  
für die südwestliche Randzone des  
Ortsteiles Wallstadt

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes	ca. 22,0 ha = 100 %
Flächenverteilung:	
Straßen- u. Wegeflächen	ca. 5,7 ha = 25,9 %
Grün- und Spielflächen	ca. 1,9 ha = 8,6 %
Gemeinbedarfsflächen	ca. 1,3 ha = 5,9 %
Nettowohnbaufläche	<u>ca. 13,1 ha = 59,6 %</u>
	ca. 22,0 ha
Flächen für Gartenhofhäuser (einschl. Garagenanteile)	ca. 1,8 ha
Flächen f. 1-Familien- Reihenhäuser (einschl. Garagenanteile)	ca. 6,8 ha
Flächen für 2-Familien- Einzel-, Doppel- u. Reihen- häuser (einschl. Garagen- anteile)	ca. 1,1 ha
Flächen für 3 bis 4-geschos- sige Bauweise (einschl. Garagenanteile)	<u>ca. 3,4 ha</u>
Wohnbauflächen insgesamt	ca. 13,1 ha
Zahl der Wohnungen insgesamt	ca. 633 = 100 %
Wohnungsdichte: brutto 29 EW/ha netto 49 EW/ha	
Aufteilung:	
Wohnungen im Mittelhochbau	ca. 295 = 46,8 %
Wohnungen in 1-Familien- Reihenhäusern	ca. 247 = 38,9 %
Wohnungen in 2-Familien- Einzel-, Doppel- u. Reihen- häusern	ca. 44 = 6,9 %
Wohnungen in Gartenhofhäusern	<u>ca. 47 = 7,4 %</u>
insgesamt:	ca. 633 WE

*Becker*

Becker  
Stadtoberbaudirektor