

Bebauungsplan Nr. 76/15 e;  
Mosbacher Str. 168 - 178  
in Mannheim-Wallstadt  
- Teiländerung des Bebauungs-  
planes Nr. 76/15 -

Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Planbereichs:

Von der Maßnahme sind die Grundstücke Flst.-Nr. 43263, 43264, 43282, 43282/1, 43363, 43364, 43365, 43273 an der Mosbacher Straße in Mannheim-Wallstadt betroffen. Die Grundstücke sind unbebaut und befinden sich in Privatbesitz bzw. im Eigentum der Stadt Mannheim.

Bei den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten handelt es sich im Osten um ein Baugelände für ein maximal 4-geschossiges Wohnhaus und um eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz, im Süden um Einfamilien-Reihenhausgrundstücke, im Westen um öffentliche Grünfläche mit einem Kickplatz und im Norden um die Mosbacher Straße.

Das Grundstück ist städtebaulich mehrfach exponiert:

Es liegt

- an der Kreuzung der Mosbacher Straße mit der L 597,
- am äußersten Ortsrand von Wallstadt gegenüber dem freien Grünraum,
- an der Kopfseite der kleinen öffentlichen Grünfläche.

Die Lage an der verkehrsreichen Kreuzung, wie auch dem benachbarten Kickplatz verlangt besondere Schallschutzvorkehrungen.

## 2. Anlaß und Ziel der Planung

Bisherige Planungen sahen für den beschriebenen Bereich einen Postbetrieb vor. Da die Deutsche Bundespost diesen Standort für ein Postamt nicht mehr benötigt, aber eine hohe Zahl von Wohnungssuchenden hat, für die keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen, ist beabsichtigt, durch einen Bauträger Postdarlehenswohnungen errichten zu lassen.

Im Bebauungsplan Nr. 76/15 ist der Weg Flst.-Nr. 43264 als öffentlicher Gehweg ausgewiesen. Dieser Weg soll durch einen Tunnel für die Zufahrt zur Tiefgarage des Grundstückes Flst.-Nr. 43274/1 gekreuzt werden. Der Bebauungsplan wird hier mit dem Ziel geändert, den Weg über der Zufahrt zur Tiefgarage vollständig entfallen zu lassen und die entsprechende Teilfläche an den Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 43273 und 43274/1 zu veräußern.

Gleichzeitig muß als Ersatz eine Verbindung zwischen den Wegen Flst.-Nr. 43264 und 43263 über das Grundstück Flst.-Nr. 43282 geschaffen werden. Die dazu benötigte private Fläche soll im Austausch mit einer Teilfläche des südlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Flst.-Nr. 43283 erworben werden.

Diese südliche Teilfläche ist als Abstandsfläche zwischen zukünftiger Bebauung und öffentlicher Grünfläche erforderlich.

### 2.1 Städtebauliche Ziele

Mit dem früher geplanten Postgebäude sollte eine gewisse Lärmabschirmung der dahinterliegenden Wohnbebauung erreicht werden. Daneben ist im Hinblick auf das Stadtbild eine markante und charakteristische Bebauung erstrebenswert, die "Ortseingang" und die Kreuzungsanlage akzentuiert.

## 2.2 Gestaltungskonzept

Vorgeschlagen wird ein konsequent geschlossenes Wohnhauskarree, dessen vier Flügel sich um einen annähernd quadratischen und zentralsymmetrischen Innenhof gruppieren. Damit wird eine Anlage geschaffen, die genügend architektonisches Gewicht besitzt und nach allen Seiten "Gesicht" zeigt, wie auch Schallschutz bietet; denn zu dem ruhigen, ansprechend gestalteten Innenhof sind sämtliche Wohn- und Schlafräume der lärmbelasteten Bauflügel orientiert.

## 2.3 Besonnung

Die Besonnung der Wohnungen kann durchaus befriedigend angesehen werden, da die Gebäude eine relativ geringe Bautiefe (10 m) haben und da die Wohnungen, deren Haupträume für einen Teil des Tages im Schatten liegen, zu dieser Zeit einen sehr gut besonnten zentralen Bereich aufweisen.

## 2.4 Architektur

Das äußere Bild des Projektes wird hauptsächlich geprägt durch die symmetrische Grundriß- und Fassadenanordnung sowie die Torsituationen an den Ecken.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehender Bebauungsplan

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist die Übereinstimmung mit dem Inhalt des Bebauungsplanes gegeben.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 76/15 wurde am 11.04.1980 rechtskräftig. Er weist neben dem bereits erwähnten Postamt eine Grünfläche sowie Einfamilienhäuser mit Garagen aus.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 1,1.

Gemäß § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung kann die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 15 % der Größe des Baugrundstücks.

##### 4.2 Sonstige Festsetzungen

Aus Gründen der Einfügung in die umgebende Bebauung ist die Geschoßzahl mit 2, 3 und 4 Geschossen jeweils mit Dachausbau ausgewiesen.

Die Dachneigung beträgt 40°.

Die Umriss der vorgesehenen Anlagen sind in Form von Baugrenzen mit Angabe verschiedener Grenzabstände übernommen.

##### 4.3 Grünordnungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Grünfestsetzungen getroffen, durch die eine ausreichende und sorgfältige Begrünung des Plangebietes gewährleistet ist. Dazu gehören insbesondere die Baumpflanzung entlang der Mosbacher Straße und im Zentrum des Innenhofes, sowie die Erdeindeckung der Tiefgarage.

##### 4.4 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Mosbacher Straße erschlossen. Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage mit 54 Plätzen untergebracht, deren Ein- und Ausfahrt zur Mosbacher Straße gegenüber des projektierten neuen Abzweiges liegt. Von der gleichen Stelle aus werden 14 Besucherparkplätze im Westen der Anlage erschlossen.

#### 4.5 Umweltbeeinflussungen

Auf die Lärmsituation und ihre Berücksichtigung in der Planung wurde bereits hingewiesen. Die Festsetzung, daß Wohn- und Schlafräume - mit Ausnahme des Wohnungstypes an der Nord-West-Ecke (J) - lediglich auf der lärmabgewandten Seite untergebracht werden, ist im Bebauungsplan enthalten.

#### 5. Abwägung der Belange

##### 5.1 Belange für die Planung

5.1.1 Sie ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind im vorhandenen, östlich angrenzenden Wohngebiet Wallstadt-Südwest vorhanden.

5.1.2 Es besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnungen.

5.1.3 Die Bebauung stellt eine logische und notwendige städtebauliche Ergänzung des vorhandenen Ensembles dar. Sie trägt zu einem unverwechselbaren Stadtbild des Stadtteils bei.

5.1.4 Die Stellplatzverpflichtung ist innerhalb der Tiefgarage erfüllt. Belästigungen für die Nachbarschaft von der Anlage sind nicht zu erwarten.

##### 5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht lediglich die vorhandene Lärmimmission.

##### 5.3 <sup>Abwägung</sup> Abdeckung der Belange

Aufgrund der Darlegung unter 5.1.1 - 5.1.4 wird deutlich, daß neben städtebaulichen, gestalterischen und erschließungstechnischen auch die Belange des Lärmschutzes sorgsam abgewogen wurden und in der konkreten Planung ihren Niederschlag gefunden haben. Damit wird das Planungsziel, das Gelände einer dringend benötigten Wohnnutzung im Mietwohnungsbau mit hohem Wohnwert zuzuführen, erreicht.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

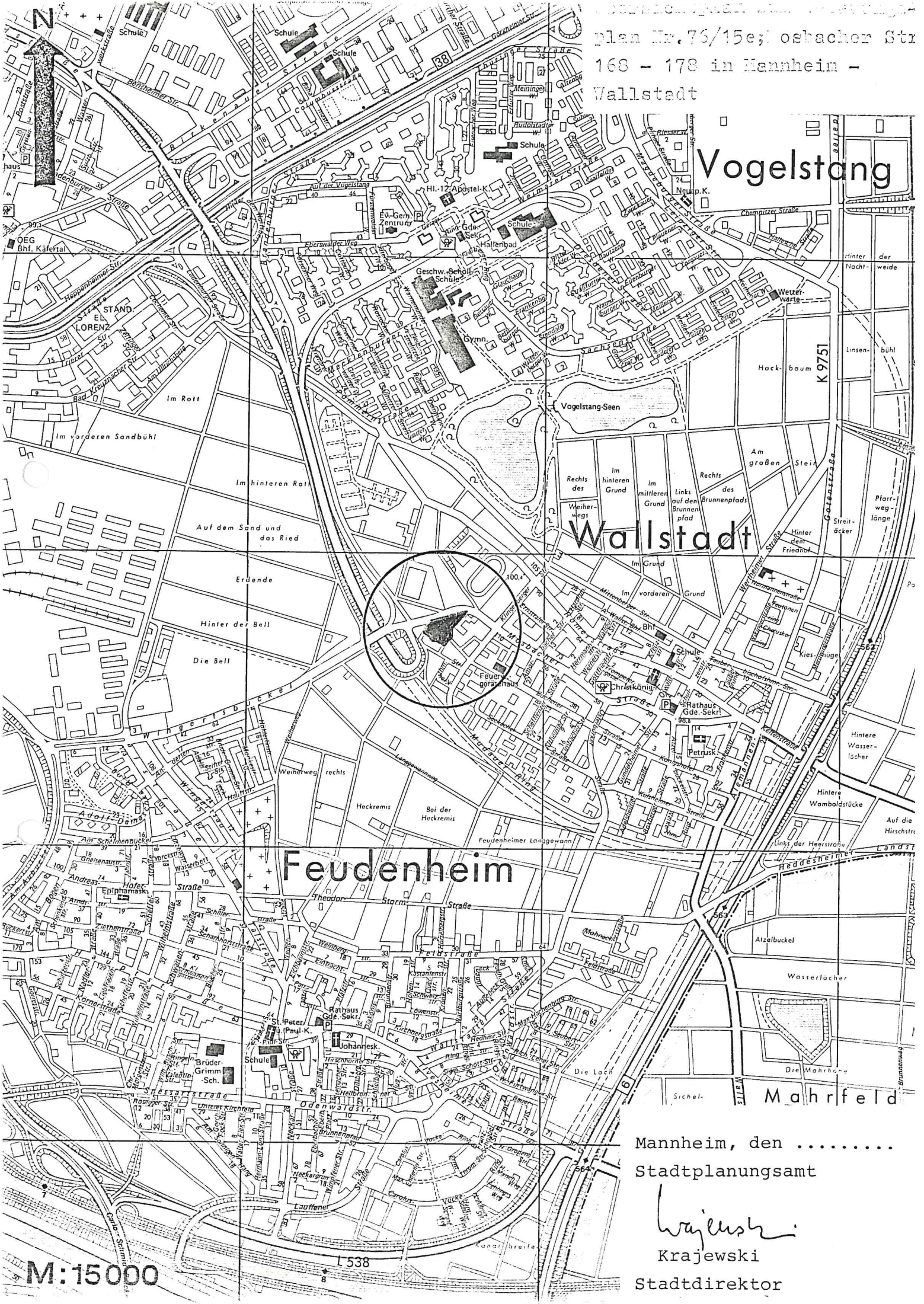
Die im Plan eingetragene, voraussichtlich notwendige Grenz-  
korrektur zwischen dem Grundstück Nr. 43282 und 43283 (Kick-  
platz) zur Sicherung des Grenzabstandes ist möglich.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca.	0,45 ha
Überbaute Fläche:	ca.	0,15 ha
Zahl der Wohnungen:	ca.	51 WE

Wajenski

Stadtdirektorium  
Plan Nr. 76/15e; Oshacher Str  
168 - 178 in Mannheim -  
Wallstadt



Vogelstang

Wallstadt

Feudenheim

Mahrfeld

Mannheim, den .....  
Stadtplanungsamt

*Wajersh*  
Krajewski  
Stadtdirektor

M: 15000

L 538