

7615 11 14

Stadtplanungsamt

Mannheim, 7. Mai 1968

Bebauungsplan für die südwestliche Randzone des Ortsteiles Wallstadt, Teil I

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Das Stadtplanungsamt wurde mit Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 2.6.1964 beauftragt für das Gebiet zwischen dem Ortsrand Wallstadt und der geplanten Umgehungsstraße (L 597) einen Bebauungsplan auszuarbeiten. Über einen Teil der betroffenen Grundstücke wurde zur Sicherung der Planung gleichzeitig eine Veränderungssperre verhängt, die nach zweimaliger Verlängerung am 17.7.1968 unwirksam wird. Die Neuplanung erstreckt sich über die gesamte südwestliche Randzone des Ortsteiles Wallstadt. Wegen der ungewöhnlichen Größe des Gebietes besteht der Bebauungsplan aus drei Teilen. Im Zusammenhang mit der die südliche Begrenzung des Planungsgebietes bildenden L 597 sind noch Fragen zu klären, die die Fertigstellung des gesamten Bebauungsplanes verzögern werden. Es kann daher angenommen werden, daß das Genehmigungsverfahren nicht so rechtzeitig eingeleitet werden kann, daß der gesamte Bebauungsplan vor Ablauf der Veränderungssperre rechtsverbindlich sein wird. Da die sich eventuell durch eine geringfügige Verschiebung der Umgehungsstraße ergebenden Planungsänderungen keine Auswirkungen auf Teil I des Bebauungsplanes, der sich über die von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücke erstreckt, haben werden, wird dieser Teil im Vorgriff auf den Gesamtplan zur Vorlage gebracht. Das Genehmigungsverfahren für die Teile II und III wird umgehend eingeleitet werden, sobald über die genaue Trassenführung der L 597 entschieden ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Teiles I des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen der Wallstadter Straße und der Limbacher Straße nordöstlich des Feldweges Lgb.Nr. 40393, sowie ein Gebiet an der Osterburker Str. zwischen Mosbacher Straße und Buchener Straße.

Der Bebauungsplan enthält in erster Linie Festsetzungen zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Volksschule und einer öffentlichen Grünfläche. Außerdem wird eine Straße ausgewiesen, die der Erschließung des im südlichen Anschluß vorgesehenen Wohngebietes dient und die den bisher über die Wallstadter Straße geleiteten Verkehr von und nach dem Ortsteil Feudenheim aufnehmen wird. Die Wallstadter Straße wird wegen ihrer geringen Gesamtbreite künftig ausschließlich dem Anliegerverkehr dienen.

Die mit jeweils einer Hälfte eines Doppelhauses bebauten Grundstücke Lgb.Nr. 42582, Buchener Straße 5, und Lgb.Nr. 42586/1, Buchener Straße 13, sowie die angrenzenden Teile der Grundstücke Lgb.Nr. 42583, 42587 und 42488, auf denen zur Vervollständigung der vorhandenen Bebauung die jeweils andere Hälfte der Doppelhäuser errichtet werden soll, werden als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Baugrenzen werden der vorhandenen Bebauung entsprechend festgesetzt.

Die bestehenden Straßenbegrenzungs- und Baulinien werden an der Osterburker Straße vollständig und an der Buchener Straße teilweise aufgehoben und bei den Grundstücken Buchener Straße 26 und 28 sowie Osterburker Straße 6 und 8 den bestehenden Grenzen bzw. der vorhandenen Bebauung entsprechend neu festgesetzt. Die Straßenbegrenzungslinie auf der Ostseite der Osterburker Straße wird bei den Grundstücken Lgb.Nr. 42578 und 42578/3 dem Verlauf der neuen Straße entsprechend und im nördlichen Abschnitt auf bestehenden Grundstücksgrenzen festgesetzt, so daß hier der Gehweg eine Ausweitung erfährt.

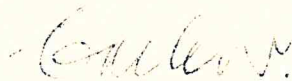
Um die Einmündung der neuen Straße in die Mosbacher Straße verkehrstechnisch einwandfrei gestalten zu können, müssen die Gebäude auf den Grundstücken Mosbacher Straße 50 - 56 abgebrochen werden. Die Grundstücke Lgb.Nr. 40105, 40106 und 40107 sowie Teilflächen der Grundstücke 40104, 40108, 40109 und 40110 werden nach der Zurücknahme der Baulinie und einer Grundstücksneuordnung wieder bebaubar sein.

Die südwestliche Grenze der Gemeinbedarfsfläche für eine Volksschule bildet im Teil I des Bebauungsplanes der Feldweg Lgb.Nr. 40393. Teil III wird eine Erweiterung der Fläche nach Südwesten vorsehen. Im Feldweg Lgb.Nr. 40393 liegt eine Wasserleitung NW 500 der Stadtwerke Mannheim. Beiderseits dieser Leitung ist ein Sicherheitsstreifen von je 5,00 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten. Die Baugrenze wird dieser Vorschrift entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze südwestlich der Leitung erfolgt im Teil III des Bebauungsplanes.

Die bei dem Grundstück Lgb.Nr. 42580/14 an der Külsheimer Straße bestehende Baulinie wird aufgehoben, weil eine Bebauung dieses Grundstückes wegen seiner geringen Größe nicht möglich ist. Es sollte deshalb mit dem Grundstück Lgb.Nr. 42580 vereinigt werden. Das Grundstück Lgb.Nr. 42580 erhält zusätzlich zur vorhandenen Baulinie auf Baukörpertiefe eine neue Baugrenze im Abstand von 12,00 m hinter der Bau- und Straßenbegrenzungslinie an der Wallstadter Straße.

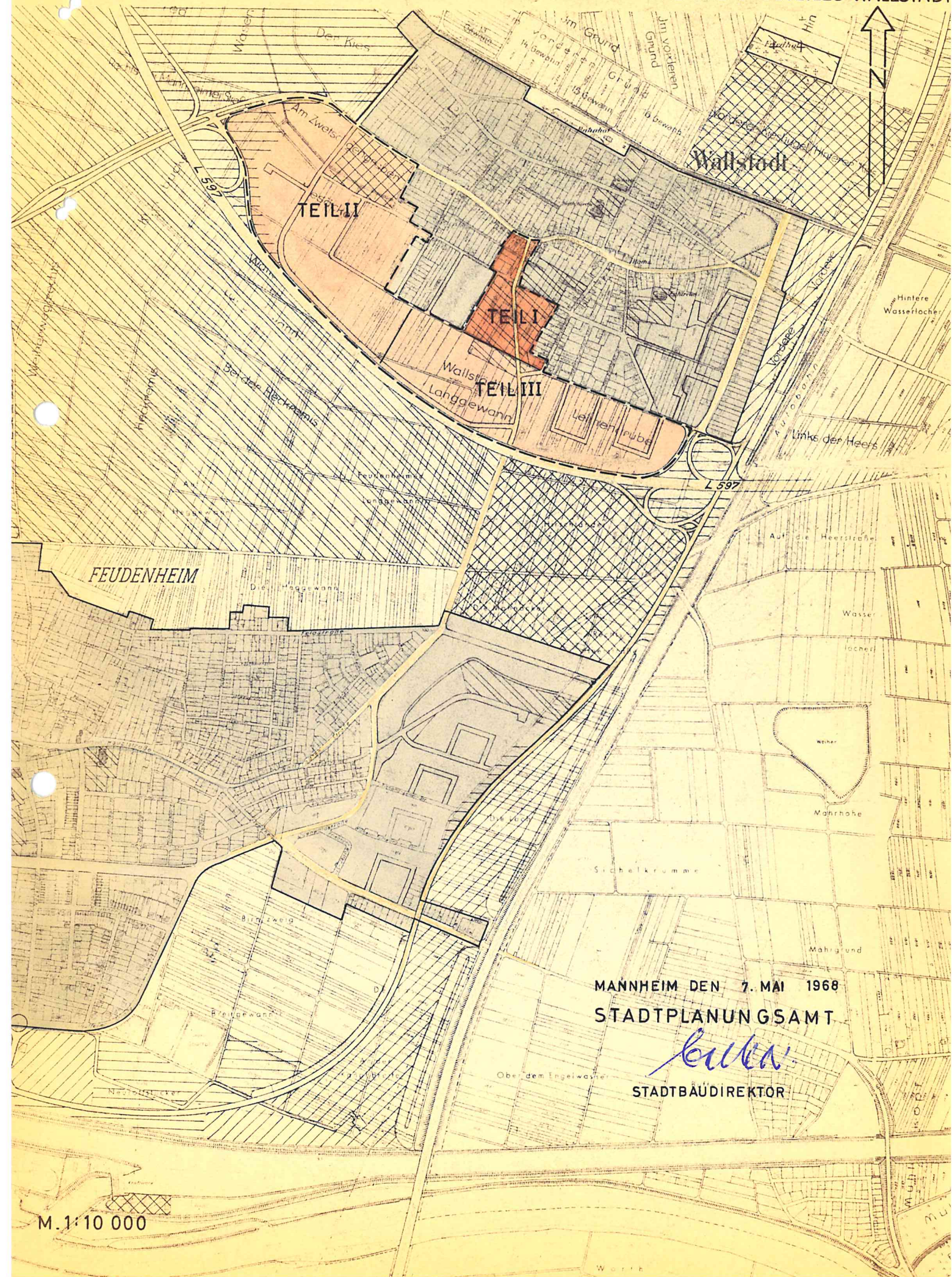
Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Planzeichenverordnung, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten wurden für den Teil I des Bebauungsplanes für die südwestliche Randzone des Ortsteiles Wallstadt nicht besonders ermittelt, sondern sind in den Kosten für die Gesamplanung enthalten. Die Kostenaufstellung wird den Teilen II und III beigelegt werden.

Dieser Begründung liegt ein Übersichtsplan im Maßstab 1:10 000 bei.



Becker
Stadtbaudirektor

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE SÜDWESTLICHE RANDZONE DES ORTSTEILES WALLSTADT



MANNNHEIM DEN 7. MAI 1968

STADTPLANUNGSAMT

STADTBAUDIREKTOR

M. 1: 10 000