

7616
Bebauungsplan für die süd-
westliche Randzone des Ortstei-
les Wallstadt, Teil II und III

betr.

Begründung

zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Der Bebauungsplan für die südwestliche Randzone des Ortsteiles Wallstadt besteht wegen der Größe des Planungsgebietes aus drei Teilen. Das Genehmigungsverfahren für Teil I des Bebauungsplanes, dessen räumlicher Geltungsbereich sich über das Gebiet zwischen Wallstädter Straße und Limbacher Straße nördlich des Feldweges Lgb.Nr. 40 393 erstreckt, mußte wegen einer seinerzeit bestehenden Veränderungssperre früher eingeleitet werden. Dieser Teil des Bebauungsplanes ist am 25.4.1969 rechtsverbindlich geworden. Die Einleitung des Genehmigungsverfahrens für die Teile II und III mußte zunächst zurückgestellt werden, weil Unklarheiten in der Trassenführung der geplanten Landesstraße 597 ausgeräumt werden mußten.

Die Festsetzungen der Teile II und III betreffen das gesamte südwestliche Randgebiet des Ortsteiles Wallstadt zwischen Alemannenstraße und Mosbacher Straße. Die südwestliche Begrenzung bildet die geplante L 597. Auf der Nordseite des Planungsgebietes, gegen die vorhandene Bebauung, verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Mosbacher Straße, Amorbacher Straße, Buchener Straße, an der Rückseite der bebauten Grundstücke Schefflenzer Straße 20 - 38, Seckacher Straße, im Feldweg Lgb.Nr. 40 393 und in der Kilsheimer Straße. Außerdem werden Festsetzungen getroffen für die bebauten Grundstücke Amorbacher Straße 29 und 31, sowie Schefflenzer Straße 18. Das Planungsgebiet hat eine Größe von etwa 24 ha. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund des Beschlusses des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 2.6.1964.

Bei der Kilsheimer Straße und bei der Mosbacher Straße werden in früheren Jahren festgesetzte Straßenbegrenzungs- und Baulinien teilweise aufgehoben und der Planung entsprechend neu festgesetzt. Für das übrige Planungs-

gebiet, das bisher überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt wurde, bestehen keine Festsetzungen. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind nur die Grundstücke Mosbacher Straße 102 - 108, Amorbacher Straße 29 und 31, sowie das Grundstück Schefflenzer Straße 18 bebaut. Für die Grundstücke Mosbacher Straße 102 - 108 müssen Festsetzungen getroffen werden im Zusammenhang mit der Neuordnung der unmittelbaren Umgebung. Bei den Grundstücken Amorbacher Straße 29 und 31 sowie Schefflenzer Straße 18 müssen wegen des Anschlusses der geplanten Straßen an das bestehende Ortsstraßennetz Straßenbegrenzungslinien festgesetzt werden. Die für die bebauten Grundstücke getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Baubestand. Die auf einigen Ackergrundstücken vorhandenen kleineren und in der Bausubstanz unbedeutenden Gebäude konnten bei der Planung nicht berücksichtigt werden und sind bei der Neuordnung des Geländes abzubrechen.

Nahezu alle Bauflächen werden als reine Wohngebiete ausgewiesen. Für die Folgeeinrichtungen werden entsprechende Flächen festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zum Bau von etwa 1 000 Wohnungen für ca. 3 000 Menschen. Die Wohnungen werden auf einer Gesamtnettowohnbaufläche von etwa 12 ha zu rund 20 % im Flachbau, 20 % im Mittelhochbau und 60 % im Hochbau errichtet. Für den Flachbau werden rund 40 % der ausgewiesenen Wohnflächen benötigt; für den Mittelhochbau 17 %, für den Hochbau 43 %. Die Wohndichten betragen 125 E/ha Bruttobauland bzw. 250 E/ha Nettowohnbauland. Südlich der Buchener Straße und in Verlängerung der Limbacher Straße wird jeweils die Fläche für einen Kindergarten ausgewiesen. Außerdem sind drei Kinderspielplätze und ein Kickplatz vorgesehen. Zwischen Seckacher Straße und L 597 ist ein Sondergebiet zur Errichtung von Ladengeschäften festgesetzt. Die im rechtsverbindlichen Teil I des Bebauungsplanes südwestlich der Limbacher Straße ausgewiesene Fläche für eine Volksschule wird über den Feldweg Lgb.Nr. 40 393 hinaus nach Südwesten auf ihre vorgesehene endgültige Größe erweitert. Südwestlich der ihrer bisherigen Nutzung entsprechend als allgemeine Wohngebiete bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücke bei der Mosbacher Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Feuerwache und für einen Betriebs- hof des Tiefbauamtes ausgewiesen. Durch diese Maßnahme wird erreicht, daß die anschließenden Wohngebiete gegenüber Belästigungen, die von dem Gewerbegebiet ausgehen können, abgeschirmt werden. Zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung an der Amorbacher Straße ist ein Kinderspiel- und Kirchweihplatz vorhanden.

Im Hinblick auf die westlich der L 597 geplante II. medizinische Fakultät der Universität Heidelberg in Mannheim wird bei der Mosbacher Straße eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Studentenwohnheimes ausgewiesen. Die Wohnwege in den Flachbaugebieten werden mit Breiten von 3,00 m bzw. 4,00 m festgelegt. Da in diesen Wegen nicht alle notwendigen Versorgungsleitungen untergebracht werden können und größere Wegebreiten aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden sind, werden entlang den Wegen auf den noch zu bildenden privaten Baugrundstücken Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 11 BBauG festgesetzt. Zwischen der Seckacher Straße und dem östlichen Anschlußast der L 597 wird eine Wasserleitung NW 500 verlegt. Die Trasse muß aus technischen Gründen in Verlängerung der Seckacher Straße verlaufen, so daß es sich nicht vermeiden läßt, die Leitung über Bauflächen zu führen und durch entsprechende Leitungsrechte zu sichern. Im Feldweg Lgb.Nr. 40 393 zwischen Limbacher Straße und Wallstadter Straße, sowie in der Wallstadter Straße südlich der Külshheimer Straße befindet sich eine Wasserleitung NW 500, die nicht entfernt werden kann. Da der Feldweg als Bestandteil des Geländes für die Volksschule und der Teil der Wallstadter Straße südlich der Külshheimer Straße als Baugelände ausgewiesen wird, muß diese Leitung ebenfalls durch ein Leitungsrecht gesichert werden. Die im aufzuhebenden Teil der Wallstadter Straße vorhandene Gasleitung NW 150 wird entfernt.

Die Verkehrsführung wird an das bestehende Straßennetz von Wallstadt angeschlossen. Als Haupterschließungsstraße des westlichen Teils des Planungsgebietes ist die in Verlängerung der Klingenbergger Straße vorgesehene, in die Wallstadter Straße einmündende Straße anzusehen. Direkte Anschlüsse an die L 597 sind nur in Verlängerung der Mosbacher Straße und der Alemannenstraße vorgesehen. Um die Wallstadter Straße, über die bisher der Verkehr von und nach Feudenheim geleitet wurde, zu entlasten, wird ab dem Bauwerk über die L 597 eine neue Straße nach Norden zur Mosbacher Straße geführt. Die Festlegung dieser Trasse nördlich der Külshheimer Straße ist Bestandteil des I. Teils des Bebauungsplanes. Die Wallstadter Straße wird wegen ihrer geringen Breite künftig nur noch dem Anliegerverkehr dienen.

Die Ausweisung des Geländes für die L 597 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Um die von dieser überörtlichen Anlage ausgehenden Störungen weitgehend vom Wohngebiet abzuhalten, wird die Straße im Einschnitt geführt werden. Zwischen der L 597 und der Anliegerstraße wird zusätzlich noch ein etwa 1,00 m hoher, später bepflanzter Damm angeschüttet.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Gemeinde durch die vorgesehene Maßnahme entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan für die süd-
westliche Randzone des
Ortsteiles Wallstadt,
Teil II und III betr.

Anlage zur Begründung

Zusammenstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermittelnden Kosten, die der Stadt durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen. In der Aufstellung sind die bei Realisierung der Planung des Teils I des Bebauungsplanes entstehenden Kosten enthalten.

Liegenschaftsamt

Grundstückserwerb	730 000,-- DM	
Gebäudeersatz- und Abbruchkosten	<u>1 200 000,-- DM</u>	1 930 000,-- DM

Stadtwerke, WGE-Betriebe

Wasserversorgung	550 000,-- DM	
Gasversorgung	350 000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>300 000,-- DM</u>	1 200 000,-- DM

OEG, Abt. Stromversorgung

Umlegung eines Hochspannungs- kabels		24 000,-- DM
---	--	--------------

Tiefbauamt

Straßen- und Wegebau	1 590 000,-- DM	
Entwässerungsanlagen	<u>650 000,-- DM</u>	2 240 000,-- DM

Grünflächenamt

Öffentliche Grünanlagen, Spielplätze usw.		<u>292 400,-- DM</u>
zusammen:		5 686 400,-- DM

Ein Teil der Kosten für den Straßen- und Wegebau wird nach der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern getragen werden.



Becker
Stadtbaudirektor