

Mannheim, den 31. Juli 1975

Bebauungsplan Nr. 28/07<sup>76/07</sup> für das Gebiet  
zwischen Walldürner Straße und Klingenberg-  
berger Straße, nordöstlich der Römer-  
straße in Mannheim-Wallstadt

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das teilweise bebaute und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Gebiet zwischen Römerstraße, Klingenbergstraße, Walldürner Straße und der Straße Am Wallstadter Bahnhof in Mannheim-Wallstadt. Für den von der Maßnahme betroffenen Bereich wurde in früheren Jahren ein Fluchtenplan rechtsverbindlich, auf dessen Grundlage nur eine teilweise, von der früheren Planung zu dem abweichende Grundstücksneuordnung mit nachfolgender Bebauung durchgeführt wurde. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich überwiegend um Wohngebäude. Westlich der verlängerten Amorbacher Straße befinden sich ein Kfz- und ein Zimmereibetrieb, die aufgrund der Ausweisung der Grundstücke als Mischgebiete bestehen bleiben können.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vervollständigung der Bebauung des Gebietes getroffen. Die vor Jahrzehnten festgelegten, dem Planungsbereich diagonal durchziehenden Bau- und Straßenfluchten werden aufgehoben und an ihrer Stelle Festsetzungen zur Weiterführung der Amorbacher Straße nach Norden und zur Verbindung der beiden Teilstücke der Straße Am Wallstadter Bahnhof getroffen. Als neue Straße wird lediglich das Teilstück der Straße Am Wallstadter Bahnhof westlich der Walldürner Straße ausgewiesen. Die übrigen Straßen sind entweder bereits ausgebaut oder aber als befestigte Wirtschaftswege vorhanden, wie die verlängerte Amorbacher Straße und Am Wallstadter Bahnhof östlich der Klingenbergstraße.

Auf den neu zu bildenden Baugrundstücken östlich der verlängerten Amorbacher Straße werden in Anpassung an die umgebende vorhandene Bebauung zweigeschossige, mit Satteldach zu ver sehende Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Im inneren des Baublocks zwischen Walldürner- und verlängerte Amorbacher Straße werden zudem die Voraussetzungen für die Errichtung von Gartenhofhäusern geschaffen. Die Zugänge und die Zu- führung der Versorgungsleitungen zu diesen Grundstücken werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Das noch unbebaute Grundstück Flst. Nr. 41314 im Baublock westlich der Amorbacher Straße kann entsprechend der Nachbarbebauung mit einem dreigeschossigen Gebäude bebaut werden.

Ein Teil des Kinderspielplatzes auf der Nordseite der Straße Am Wallstadter Bahnhof ist bereits hergestellt. Dieser vorhandene Spielplatz, dessen Bau auf eine Bürgerinitiative zurückzuführen ist, kann aufgrund des Bebauungsplanes erweitert werden.

Für die bereits bebauten Grundstücke wird keine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung angestrebt. Die für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen entsprechen den Gegenheiten.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, nachdem die Versuche von Eigentümern, mit Unterstützung der Stadt eine privatrechtliche Neuordnung zu erreichen, gescheitert sind. Ob nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren gem. BBauG oder eine aus zeitlichen Gründen vorteilhaftere Neuordnung auf freiwilliger Basis durchgeführt wird, ist mit den Eigentümern zu klären. Von der Maßnahme sind außer öffentlichen Wegeflächen nur Privatgrundstücke betroffen.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan i. M. 1 : 15 000 beigegeben.



Becker  
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 28/07 für  
das Gebiet zwischen Walldürner  
Straße und Klingenberg Straße,  
nordöstlich der Römerstraße in  
Mannheim-Wallstadt

Anlage 1  
zur Begründung des Bebauungsplanes

Zusammenstellung der bei der Rea-  
lisierung der Maßnahme entstehenden,  
überschlägig ermittelten Kosten.

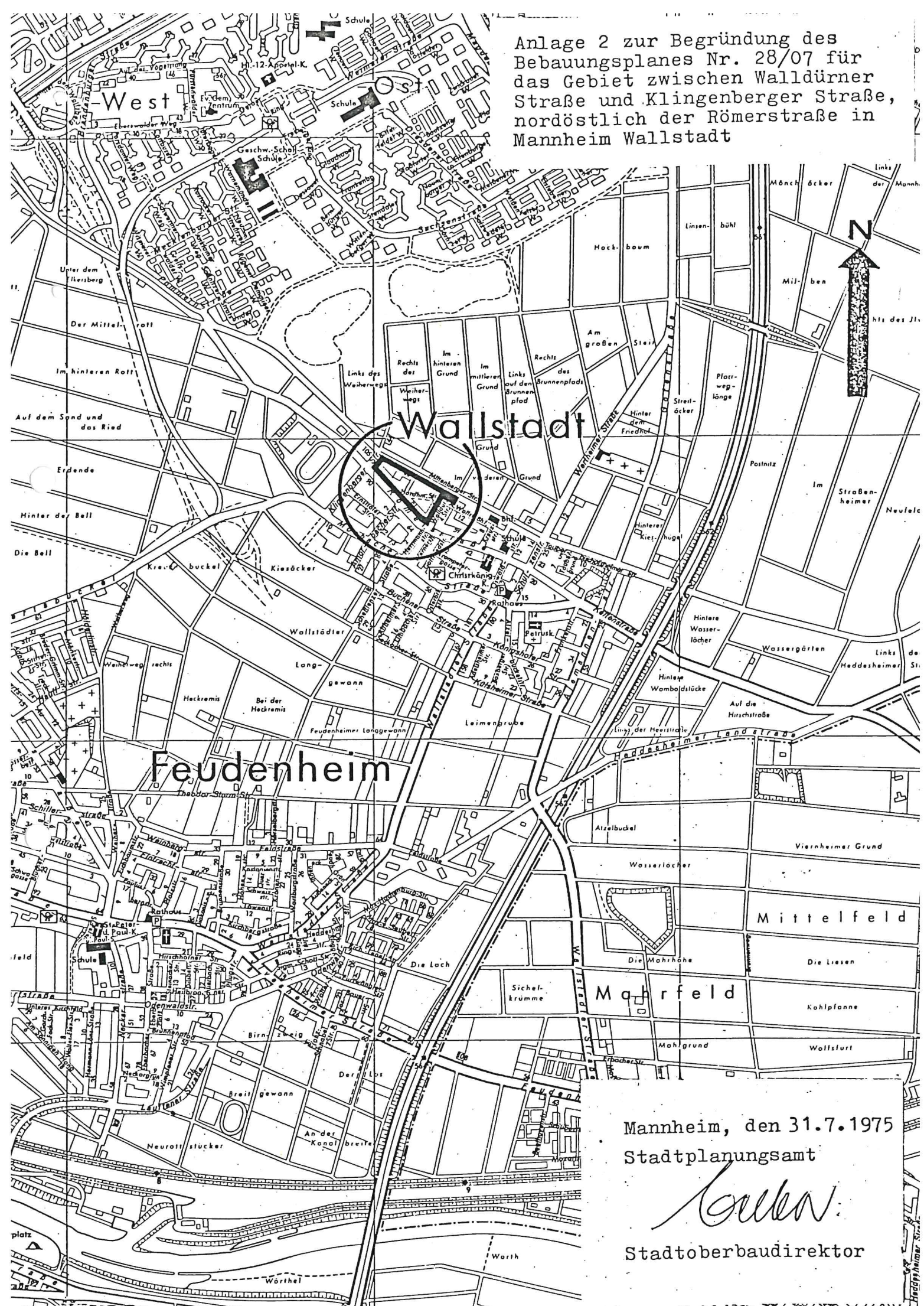
Liegenschaftsamt			
Erwerb des Spielplatzgeländes		105 000,--	DM
Grünflächenamt			
Erweiterung des Spielplatzes		78 000,--	DM
Stadtwerke			
Wasserversorgung	45 000,--	DM	
Gasversorgung	50 000,--	DM	
Stromversorgung	<u>50 000,--</u>	DM	
Stadtwerke	=	145 000,--	DM
		145 000,--	
Tiefbauamt			
Straßenbau	200 000,--	DM	
Kanalbau	340 000,--	DM	
Straßenbeleuch- tung	<u>10 000,--</u>	DM	
Tiefbauamt	=	550 000,--	DM
		550 000,--	
zusammen		<u>860 000,--</u>	DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß  
der Satzung der Stadt Mannheim  
über die Erhebung des Erschließungs-  
aufwandes von den Angrenzern getra-  
gen werden.



Becker  
Stadtbaudirektor

Anlage 2 zur Begründung des  
Bebauungsplanes Nr. 28/07 für  
das Gebiet zwischen Walldürner  
Straße und Klingenberger Straße,  
nordöstlich der Römerstraße in  
Mannheim Wallstadt



Mannheim, den 31.7.1975  
Stadtplanungsamt

*Gallen*  
Stadtoberbaudirektor