

Bebauungsplan Nr. 77/13;
südlich der Theodor-Storm-Straße
und östlich der Wallstadter Straße
in Mannheim-Feudenheim

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gewann "Die Mohnäcker", einen Teil des Gewannes "Rechts der Heerstraße" und die Wohnbaugrundstücke nördlich der Feldstraße in Mannheim-Feudenheim. Außer für die Einzelhausbaugrundstücke an der Feldstraße, die als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen sind, besteht für den Planungsbereich kein Bebauungsplan.

Mit dem Bebauungsplan, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 15. 4. 1975 beschlossen hat, werden in 1. Linie Festsetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkter Nutzung getroffen.

Es ist dringend erforderlich, in Feudenheim gewerblich nutzbare Bauflächen auszuweisen, u. a. auch deswegen, weil angestrebt wird, bestehende Gewerbebetriebe aus vorhandenen Wohnbereichen zu verlagern.

Im Flächennutzungsplan ist das jetzt als Gewerbegebiet ausgewiesene Gelände als Mischgebiet dargestellt. Dies würde bedeuten, daß innerhalb dieses Gebietes, in unmittelbarer Nähe zu HAUPTerschließungsstraßen und in der Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben Wohnungen zulässig sind. Um dies zu vermeiden wird eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgezogen.

In einem solchen eingeschränkten Gewerbegebiet können die gleichen gewerblichen nicht mit wesentlichen Störungen verbundenen Nutzungen untergebracht werden; lediglich der Bau von Wohnungen ist mit Ausnahme von wenigen Werkwohnungen untersagt.

Die an die Feldstraße grenzenden Grundstücke sind erschlossen und teilweise bebaut. Die jetzt mit Reihenhäusern bebauten bzw. für diese Art der Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind in dem am 15. 1. 1962

rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Ilvesheimer Straße, Autobahn und Wallstadter Straße (Feudenheim - Ost) als Reihenhausbauplätze festgesetzt. Für die 4 Reihenhäuser im östlichen Teil waren seinerzeit keine Festsetzungen getroffen worden, weil zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt war, wann die hier in die Feldstraße mündende Heddesheimer Landstraße verlegt werden kann und wie die neue Trassenführung sein wird. Die Reihenhäuser waren deshalb lediglich als Vorschlag im Plan enthalten. Inzwischen wurde nach Klärung der Verkehrsführung auch hier die Bebauung teilweise durchgeführt. Um nachträglich planungsrechtlich einwandfreie Festsetzungen treffen zu können, wurden sowohl die Einzel- als auch die Reihenhausbauplätze in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der teilweise vorhandenen Bebauung.

Im nördlichen Anschluß an diese Grundstücke befindet sich eine Erwerbsgärtnerei, die erhalten bleiben kann. Die übrigen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird als abgestufter Übergang zwischen dem reinen Wohngebiet (WR) an der Feldstraße und dem nördlich davon geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEx) ein Geländestreifen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Auf dieser Fläche können etwa 9 Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden. Auf den GEx-Grundstücken können wegen der Angrenzung an Wohnbauflächen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Mit Ausnahme einer Scheune an der Theodor-Storm-Straße können die im Neuplanungsgebiet vorhandenen Gebäude erhalten bleiben.

Die östliche Begrenzung des Planungsgebietes wird zu einem späteren Zeitpunkt die geplante Ostumgehung Feudenheim - Wallstadt bilden. Da noch keine verbindliche Planung für diese Straße vorliegt, wurden für diesen Bereich keine Festsetzungen getroffen.

Die Verkehrserschließung von Feudenheim - Ost sollte nach der bisherigen Konzeption des Generalverkehrsplanes über die Feldstraße zur geplanten Ostumgehung erfolgen. Für die Bebauung von Feudenheim - Ost war es erforderlich, einen Teil der Heddesheimer Straße aufzuheben und ersatzweise den Verkehr vorübergehend über die Feldstraße zu leiten.

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen an dieser dicht bebauten Straße soll nunmehr die in die Wallstadter Straße führende Theodor-Storm-Straße mit der geplanten Ostumgehung Feudenheim verbunden werden und die Zubringerfunktion für Feudenheim - Ost übernehmen. Die Feldstraße kann deshalb als Sackgasse enden. Als Folgemaßnahme dieser Lösung wird der Ausbau der Wallstadter Straße zwischen Theodor-Storm-Straße und Feldstraße erforderlich. Das Teilstück der Heddesheimer Straße zwischen Feldstraße und Theodor-Storm-Straße wird aufgehoben.

Bis zum Bau der Umgehungsstraße wird die Theodor-Storm-Straße provisorisch an die Heddesheimer Landstraße angeschlossen werden.

Da sowohl die derzeitige Breite der Theodor-Storm Straße als auch die der Wallstadter Straße für einen verkehrsgerechten Ausbau nicht ausreichend sind, werden mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die erforderliche Verbreiterung geschaffen.

An der Ostseite des Planungsgebietes wird die Fläche für eine öffentliche Grünanlage ausgewiesen, die später nach Süden erweitert werden wird. In dieser Grünfläche werden beim Bau der Ostumgehung Lärmschutzeinrichtungen sowohl gegenüber dieser Straße als auch gegenüber der Bundesautobahn Mannheim - Frankfurt entstehen.

Das Planungsgebiet hat einschl. der bereits bebauten Flächen an der Feldstraße und der vorhandenen Straßen- und Wegeflächen (ca. 1,23 ha) die Größe von rd. 6,25 ha. Als Gewerbegebiet werden etwa 3,27 ha, als zusätzliches Wohngebiet 0,38 ha, als öffentliches Grün 0,54 ha und als Straßen- und Weggelände 0,83 ha ausgewiesen.

Die der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt. Die Zusammenstellung ist als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Datenblatt, als

Anlage 3 ein Übersichtsplan und als Anlage 4 ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan beigegeben.

Becker

B e c k e r
Stadtoberbaudirektor

Mannheim, 7.3.1977

Bebauungsplan Nr. 77/13;
südlich der Theodor-Storm-Straße
und östlich der Wallstadter
Straße in Mannheim-Feudenheim

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme
voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

SMA

Neubau einer Netzstation	50 000,-- DM	
20 kV-Verkabelung	90 000,-- DM	
1 kV-Verkabelung	190 000,-- DM	
Wasserversorgung	60 000,-- DM	
Gasversorgung	<u>30 000,-- DM</u>	420 000,-- DM

Tiefbauamt

Kanalbau	2 200 000,-- DM	
Straßen- und Wegebau	1 030 000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>80 000,-- DM</u>	3 310 000,-- DM

Grünflächenamt

Straßenbegleitgrün und Straßenbäume	89 000,-- DM	
Öffentliche Grünflächen (ohne Lärmschutzwall)	<u>135 000,-- DM</u>	<u>224 000,-- DM</u>
		3 954 000,-- DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß der Satzung der Stadt Mannheim
über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern ge-
tragen werden.

Die Kosten für den Kanalbau sind relativ hoch, weil die Entwässerungstechnische Erschließung nicht unmittelbar über das überlastete Kanalnetz im nördl.^{Teil} von Feudenheim erfolgen kann. Das Schmutz- und Regenwasser muß vielmehr über einen Rückhaltekanal und einer Hebeanlage im Nachlauf in das Kanalnetz Feudenheim eingegeben werden.



B e c k e r
Stadtoberbaudirektor

Anlage 2 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes ca. 6,25 ha = 100%

Flächenverteilung

GEx-Flächen ca. 3,27 ha = 52,35 %

WA-Flächen ca. 0,38 ha = 6,0 %

WR-Flächen (bereits
erschlossen) ca. 0,95 ha = 15,2 %

Bebautes Tankstellen- und
Garagenhausgrundstück ca. 0,28 ha = 4,5 %

Neu ausgewiesene Straßen-
und Wegeflächen ca. 0,83 ha = 13,3 %

Grünflächen ca. 0,54 ha = 8,65 %

Zahl der Wohnungen im neu
zu erschließenden WA-Gebiet ca. 18

Zahl der auf den bereits
erschlossenen WR-Grund-
stücken noch zu erstellen-
den Wohnungen ca. 21

