

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 "Feldstraße/Wiesenstraße"

Zweck des Bebauungsplanes ist es, durch die Abrundung der Bebauung zwischen Flurstraße und Autobahnzubringer die endgültige Ausformung des Ortsrandes in diesem Bereich zu bestimmen. Südlich schließt sich die freie Feldflur an, die im Bauleitplanverfahren von dem Landschaftsplan-Bebauungsplan Nr. 53 "Südlich Gonzenheim/Ober-Eschbach" erfaßt wird.

Von der Autobahn kommend wird die Eingangssituation auf der westlichen Seite des Zubringers bestimmt durch ein Gewerbegebiet, dem zur Straße hin ein 40 m breiter und begrünter Abstandsstreifen vorgelagert ist. Auf der östlichen Seite des Autobahnzubringers wird das Erscheinungsbild geprägt durch eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser, vor denen sich die freie Feldflur ausbreitet. Dieser Ortsrand soll geringfügig nach Westen zum Autobahnzubringer hin erweitert werden.

Im Anschluß an die Häuser der Flurstraße soll eine Bauzone entstehen, die dieselben Ausnutzungswerte erhält wie sie die bestehende Bebauung hat. Durch die Beschränkung auf zwei kleine Baufelder ist die Gewähr für eine großzügige Durchgrünung gegeben. Diesem Ziel dient auch die platzartig gestaltete Freifläche, die den verschiedenen Nutzungsansprüchen, wie Spielen, Straßenfest und Stellplätze für Besucher, gerecht werden kann (siehe beiliegenden Bebauungsvorschlag).

Zum Autobahnzubringer hin sollen zwei eingeschossige Hausgruppen entstehen, deren Gartenanteil sich bis zum parallel zur Straße verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erstreckt. Von diesem Gartengelände werden ca. 20 m als private Grünfläche festgesetzt. Sie liegt in der durch die qualifizierte Straße L 3003 bestimmte Anbauverbotszone. Dieses Gartengelände soll so moduliert werden, daß zur Straße hin, die in diesem Bereich im Einschnitt liegt, ein zusätzlicher Lärmschutzwall entsteht. Die Baufelder der Hausgruppen haben einen Abstand von ca. 50 m von der Fahrbahn des Autobahnzubringers.

Nördlich der Wiesenstraße kann in geringem Umfang die dort vorhandene zweigeschossige Bebauung ergänzt werden.

Durch diese Abrundung des vorhandenen Wohngebietes werden ca. 16 eingeschossige Einfamilienhäuser und ca. 10 Wohneinheiten in zweigeschossigen Häusern errichtet werden können.

Mit dem Bebauungsplan sollen nicht nur die Abrundung der Bebauung geregelt werden, sondern auch die Ergänzung und Verknüpfung des Feldwegesystems mit dem Straßennetz geordnet werden. Mit dem Bau des Südrings mußte der Anschluß der Feldwege, auf denen die Rüben zum Güterbahnhof transportiert werden, wieder hergestellt werden. Dies wird mit dem landwirtschaftlichen Weg entlang der L 3003, der Überführung über den Autobahnzubringer und dem Anschluß an die Daimlerstraße erreicht.

731/3

In Ergänzung der Fuß- und Radwegebeziehungen wurde die Wiesenstraße an diese landwirtschaftlichen Wege angeschlossen. Ein weiterer Anschluß ist von der Feldstraße aus vorgesehen. Damit ist ein gefahrloses Kreuzen des Autobahnzubringers an dieser Stelle sowohl für den landwirtschaftlichen Verkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer gegeben.

Das Wohngebiet liegt im Nahbereich des Bahnhofes und nicht weit entfernt von der Bushaltestelle Lange Meile, so daß hier eine hervorragende Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr gegeben ist.

In bezug auf die Begrünung des Neubaugebietes sind entsprechende Textfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Begründung wird eine Liste beigefügt, aus der hervorgeht, welche Pflanzenarten verwendet werden sollen. Die vorhandene Birkenreihe und der Nußbaum am westlichen Ende der Wiesenstraße sind als erhaltenswert festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung ist über das städtische Leitungsnetz sichergestellt.

Die vorhandenen Grundstücksverhältnisse sind so beschaffen, daß eine Umlegung nicht erforderlich ist.

gez. Lotz

Lotz
Stadtplanungsamt

Dezernat IV
Stadtrat Weber