

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN 31.1/17 (Teil I) - Neckarstadt West, Kinderhaus

## BEGRÜNDUNG

## 1. Allgemeines

## 1.1 Lage und Planbegrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neckarstadt-West. Es umfasst die Grundstücke Bürgermeister-Fuchs-Str. 48-58 und Draisstr. 51-57 b. Bis auf die Grundstücke Bürgermeister-Fuchs-Str. 54, 56 und 58 sind alle Grundstücke unbebaut. Eingeschlossen ist ebenfalls die Riedfeldstr. zwischen Drais- und Bürgermeister-Fuchs-Str., die aufgehoben und zu einer öffentlichen Grünfläche zugeschlagen wird. Diese Maßnahme liegt im Rahmen des gesamten Verkehrskonzepts in der Neckarstadt-West.

## 1.2 Entwicklung aus übergeordneter Planung

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Mannheim aus dem Jahre 1975 ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Diese Kennzeichnung wurde in den Entwurf des vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim erarbeiteten neuen Flächennutzungsplan übernommen - der Bebauungsplan nimmt die Ausweisung im Grundsatz auf. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Rahmenplans 77 der BDA-Gruppe sowie der Testentwürfe 78 und war als Grün- und Spielfläche sowie als Baugelände mit den Grundstücken Draisstr. 57, 57a und 57b ausgewiesen.

Um die Verwirklichung dieses Vorhabens rechtlich abzusichern und um Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Nachbargrundstücke und Gebäude zu erlassen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans nach Bundes-Baugesetz beschlossen.

## 1.3 Gebietsgröße

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 0,42 ha. Davon sind rd. 0,05 ha bereits bebaut, rd. 0,14 ha entfallen auf die Grundstücksflächen, die für das Kinderhaus vorgesehen sind.

## 1.4 Städtebauliche Konzeption und Grundstücksnutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach §4 Bau NVO ausgewiesen. Vorgesehen sind Grundstücke für eine Wohnbebauung sowie zur Bebauung eines Kinderhauses.

Die Errichtung eines Kinderhauses sowie der Standort an der im Plan ausgewiesenen Stelle resultiert aus einer vorausgegangenem Bedarfsanalyse. Der jetzige Standort im Nordosten einer städtischen Grünfläche wurde als günstige Stelle bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen bei den Grundstücken über den Höchstwerten des § 17 Bau NVO. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen, werden nach § 17 Abs. 9 Bau NVO die höheren Werte im Bebauungsplan auch weiterhin zugelassen. Städtebauliche Gründe für eine erhöhte Ausnutzung lassen sich vor allem aus der vorhandenen, besonderen Bau- und Grundstücksstruktur dieses Gebietes ableiten: d.h. aus der relativ geringen Grundstückstiefe, aus den überwiegend schmalen Straßen und aus einer zumeist mehrgeschossigen Blockrandbebauung, die städteiltypisch ist und daher in Zukunft erhalten bleiben soll. Städtebaulich bestehen keine Bedenken, da an die Bebauung größere öffentliche Freiflächen angrenzen.

#### 1.6 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist über die vorhandenen Straßen, d.h. Bürgermeister-Fuchs- und Draisstr. gesichert. Veränderungen sind nicht erforderlich.

#### 1.7 Begrünung

Für die Freiflächen der bereits bebauten Grundstücke wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Begrünung (durch das Pflanzen von Bäumen) vorgeschrieben. Diese Forderung ergibt sich aus einem allgemeinen Mangel an Grünflächen in der Neckarstadt-West und der Möglichkeit, auch durch eine gestreute, aber intensive Begrünung das Kleinklima spürbar zu verbessern und die durch Messungen festgestellte "Hitzeinsel" zumindest zum Teil abzubauen.

Die restlichen Flächen der Grundstücke 249 und 249a sollen im Übergang vom Kinderspielplatz vor dem Kinderhaus zu dem öffentlichen Stadtplatz, der mit einer Fläche von ca 2.300 qm zwischen Bürgermeister - Fuchs- und Draisstr. entsteht, hinzugefügt werden.

### 1.8 Gestalterische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung haben das Ziel, die für die westliche Neckarstadt typische Bauart sowohl bei den Altbauten, als auch bei Ersatz-Neubauten zu sichern. Die Festsetzungen beschränken sich daher vorwiegend auf die Vorschriften zur Wahrung einer Kleinteiligkeit, wie sie durch eine bestimmte Art der Fensterteilung, durch Ornamente, Ausbildung von Eingangstüren, Balkongeländern u.a. zur Zeit der Jahrhundertwende erreicht wurde. Vermieden werden soll eine "historisierende" Bebauung. Die Gestaltungsvorschriften lassen das Einfügen einer Bebauung mit zeitgemäßen Formen und Materialien in eine vorhandenen Bausubstanz zu, die durch einen kleinteiligen Maßstab bestimmt ist. Das Kinderhaus berücksichtigt diese Festsetzung sowohl in der Aufteilung der Fenster, als auch der Gauben im Mansarddach.

Die von den Vorschriften abweichende, nach 1945 errichtete Bebauung genießt Bestandsschutz, solange keine wesentlichen Veränderungen an der Gebäudesubstanz oder der Nutzungsart vorgesehen sind. Umbau- Erhaltungs- oder Baugebote sind nicht vorgesehen.

### 2. Sozialplanerische Hinweise

Da keine Baugebote oder Abrißgebote für Gebäude festgesetzt werden, um eine kurzfristige Realisierung des Bebauungsplans zu erreichen, ergibt sich der Vollzug der Festsetzungen ausschließlich aus den Initiativen und Wünschen der privaten Grundstückseigentümer. Es ist daher auch nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirkt. Die Aufstellung eines Sozialplans ist daher nicht erforderlich.

### 3. Kosten für die Stadt (Anlage 1)

### 4. Bauordnende Maßnahmen

Für die Grundstücke, die zur Erstellung des Kinderhauses dienen, ist eine Vermessung notwendig.

Mannheim 22.3.1982

*in  
Heilz*

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 19.3.1982...  
31.1/17  
Bebauungsplan Nr. ....  
nördl. der Riedfeldstraße  
zwischen Bürgermeister-  
Fuchs-Straße und Drais-  
straße

Anlage zur Begründung des  
verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich  
entstehenden Kosten:

Grünflächenamt:

Freibereich Kinderhaus	150.000,-DM	
Ersatzspielplatz im südlichen Teil (nach dem Verursacherprinzip der Maßnahme zuzurechnen)	300.000,-DM	450.000,-DM

Stadtwerke Mannheim (SMA)

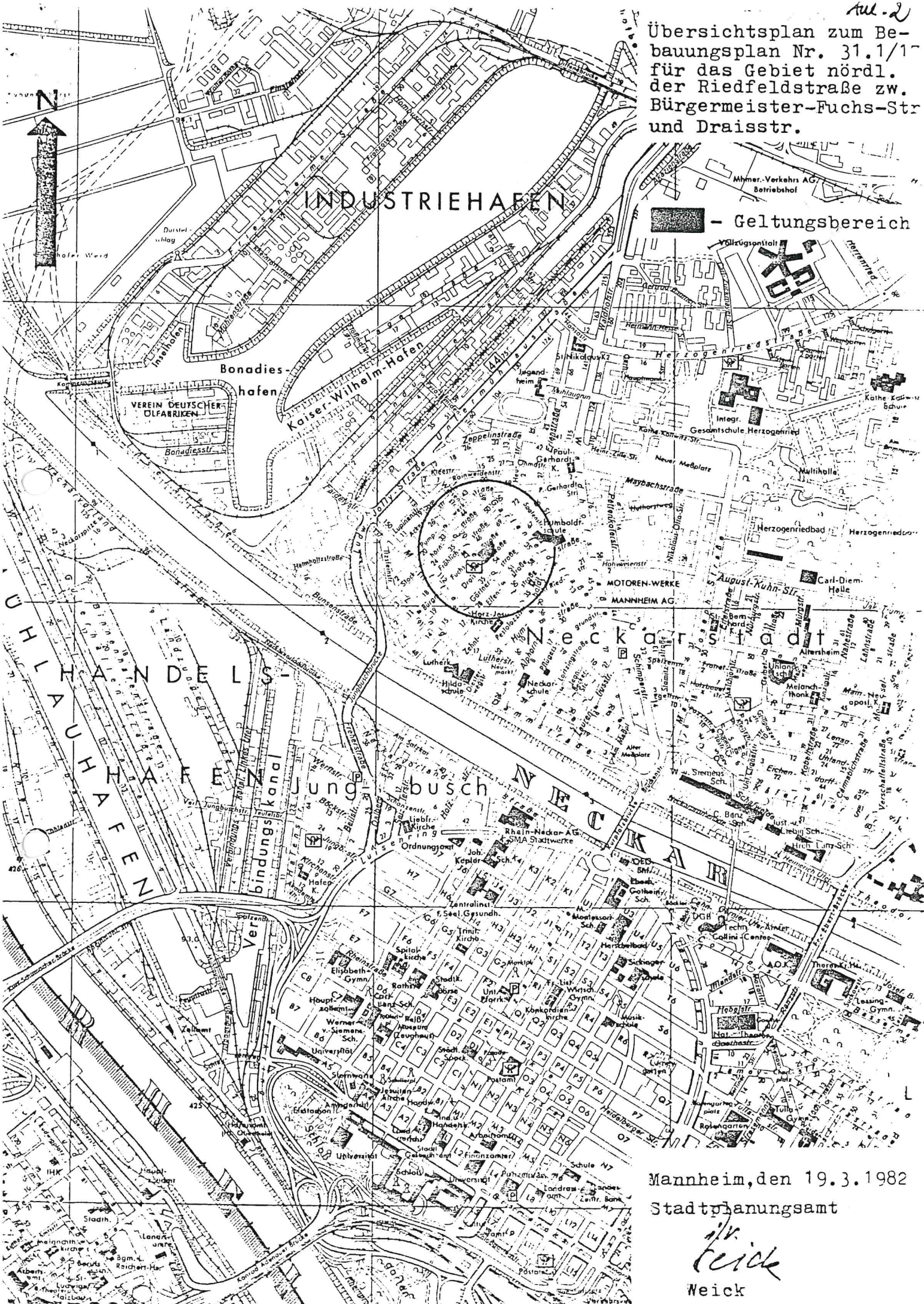
Netzplanung:


Netzstation	60.000,-DM	60.000,-DM
		<u>insgesamt: 510.000,-DM</u>

i.V.  
Beitz



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 31.1/17 für das Gebiet nördl. der Riedfeldstraße zw. Bürgermeister-Fuchs-Str und Draisstr.



 - Geltungsbereich

Mannheim, den 19.3.1982  
Stadtplanungsamt

*W. Weick*  
Weick