

61.3.2

Begründung des verbindlichen
Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Gelände des früheren Zentrallagers der Stadtwerke in Mannheim-Neckarstadt. Der Planungsbereich wird an der West- und Südseite von bebauten Grundstücken an der Waldhof- bzw. Herzogenriedstraße und im Osten vom Gelände der Landesvollzugsanstalt begrenzt. Im Norden wird das neue Zentrallager der Stadtwerke angelegt. Bei der an der Waldhof- und Herzogenriedstraße vorhandenen Bebauung handelt es sich zum überwiegenden Teil um 2-geschossige Wohngebäude. Für das von der Maßnahme betroffene Gebiet bestand bisher kein Bebauungsplan.

Bereits in der am 30.4.1970 erfolgten Ausschreibung des Ideenwettbewerbs für das Gebiet südl. der Herzogenriedstraße wurde von seiten der Auslober (Stadt Mannheim und Gemeinnützige Baugesellschaft) darauf hingewiesen, daß die Herzogenriedbebauung zu einem späteren Zeitpunkt auf das Gelände nördlich der Herzogenriedstraße (Bauabschnitt IV) ausgedehnt werden soll, so daß das Gesamtgebiet eine städtebauliche Einheit bildet. Bei der Planung der Herzogenriedbebauung-Süd (I. - III. Bauabschnitt) wurde die zukünftige Bebauung des IV. Bauabschnittes (Nord) hinsichtlich der Bemessung der Folgeeinrichtungen, der Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgung berücksichtigt.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für eine in der Höhe gestaffelte 1- bis 4-geschossige Wohnbebauung getroffen. Mit der Höhenstaffelung wird Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und auf die Sicherheitsbedürfnisse der Landesvollzugsanstalt genommen. Vorgesehen ist die Erstellung von rd. 427 Wohnungen. Hiervon werden ca. 327 im Mittelhochbau, 62 in Form von Reihenhäusern, 18 in

Einzel- und Doppelhäusern und 20 in Gartenhofhäusern entstehen. Die erforderlichen Stellplätze werden zum Teil in einer Tiefgarage und im übrigen als ebenerdige Parkplätze geschaffen.

Als Folgeeinrichtungen werden ein öffentlicher Kinderspielplatz, eine öffentliche Grünanlage und ein Kickplatz vorgesehen. Der Kickplatz wird wegen der von ihm ausgehenden Lärmstörungen am nordöstlichen Rand des Baugebietes angeordnet. Weitere Spieleinrichtungen werden vom Bauträger innerhalb des Baugebietes geschaffen werden.

Im inneren Kernbereich der vorgesehenen Wohnbebauung ist eine öffentlich zugängliche Fläche ausgewiesen, die den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung nach Freizeitbetätigung, Kontaktaufnahme und Naherholung dienen soll. Diese Fläche wird als Folgeeinrichtung durch die als Bauherr auftretende Baugesellschaft unter Einschaltung von Landschaftsgestaltern ausgebildet werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine in die Waldhofstraße und zwei in die Herzogenriedstraße mündende Stichstraßen. Die geplanten Straßen liegen am Rand der Wohnanlage, so daß der Innenbereich frei vom allgemeinen Fahrverkehr bleibt. Der 4,50 m breite Weg an der Rückseite der bebauten Grundstücke an der Waldhofstraße dient der Zufahrt zu den auf den angrenzenden Grundstücken vorhandenen bzw. noch entstehenden Garagen. Der Weg endet im Norden vor einer Garagenanlage, so daß Durchgangsverkehr nicht entstehen kann.

Bei der Einmündung der westlichen Stichstraße in die Herzogenriedstraße müssen drei Straßenbäume, die in die künftige Fahrbahn zu stehen kämen bzw. die Verkehrsübersicht beeinträchtigen würden, entfernt werden. Auch bei einer Verschiebung der Einmündung wären einige Bäume von dieser Maßnahme betroffen.

Die geplante östliche Erschließungsstraße wird an der das Gefängnisgelände umgebenden Mauer geführt. Bei der Einmündung dieser Straße in die Herzogenriedstraße ist eine Fußgängerunterführung vorgesehen, um den Fußgängern, die die südlich der Herzogenriedstraße gelegenen

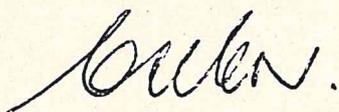
Schulen und Einkaufsmöglichkeiten erreichen wollen, ein gefahrloses Kreuzen der Straße zu ermöglichen. Die Unterführung wird allerdings nicht sofort hergestellt; zunächst soll die weitere Verkehrsentwicklung auf der Herzogenriedstraße abgewartet werden.

Das Planungsgebiet hat die Größe von rd. 10,95 ha. Hiervon werden als Straßen- und Wegeflächen ca. 1,7 ha und als öffentliche Grün- und Spielflächen ca. 0,37 ha benötigt, so daß als Nettowohnbauland rd. 8,88 ha verbleiben.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt, weitere Eigentümer sind u. a. der Unterländer Evang. Kirchenfond und das Land Baden-Württemberg. Das gesamte Gelände wird der Gemeinnützigen Baugesellschaft überlassen werden.

Die Ausweisung des Wohngebietes stimmt mit den Aussagen des vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurfs überein.

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 und als Anlage 3 ein Übersichtsplan i. M. 1 : 15 000 beigegeben.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 32/21 für
das Gebiet nördlich der
Herzogenriedstraße und östlich
der Waldhofstraße in Mannheim-
Neckarstadt betr.

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Stadtwerke

Wasserversorgung	580.000,-- DM	
Gasversorgung	120.000,-- DM	
Umlegung einer Gashochdruckleitung	60.000,-- DM	
2 Trafostationen und 1 Stationserweiterg.	150.000,-- DM	
Stromversorgungs- kabel	<u>450.000,-- DM</u>	1.360.000,-- DM

Hochbauamt

Umlegung von städt. Fernmeldekabeln		4.500,-- DM
--	--	-------------

Tiefbauamt

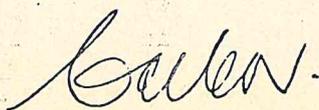
Entwässerungs- anlagen	3.500.000,-- DM	
Straßen- und Wegebau	1.270.000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>300.000,-- DM</u>	5.070.000,-- DM

Grünflächenamt

Öffentl. Grünfläche	27.000,-- DM	
Kinderspielplatz	66.000,-- DM	
Kickplatz	<u>82.500,-- DM</u>	<u>175.500,-- DM</u>

zusammen

6.610.000,-- DM



Becker

Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, 2.12.1977

Bebauungsplan Nr. 32/21 für das
Gebiet nördlich der Herzogenried-
straße und östlich der Waldhof-
straße in Mannheim-Neckarstadt

betr.

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes	ca. 10,95 ha = 100 %
Flächenverteilung:	
Straßen- und Wegeflächen	ca. 1,70 ha = 15,6 %
Grün- und Spielflächen	ca. 0,37 ha = 3,3 %
Nettowohnbaufläche	ca. 8,88 ha = 81,1 %
zusammen	ca. 10,95 ha

Flächen für Gartenhofhäuser (einschl. Garagenanteile)	ca. 0,815ha
Flächen für Reihenhäuser (einschl. Garagenanteile)	ca. 1,18 ha
Flächen für Einzel- und Doppelhäuser	ca. 0,455ha
Flächen für 3- und 4-geschossige Bauweise (einschl. Garagenanteile)	ca. 6,43 ha
Wohnbauflächen insgesamt	ca. 8,88 ha

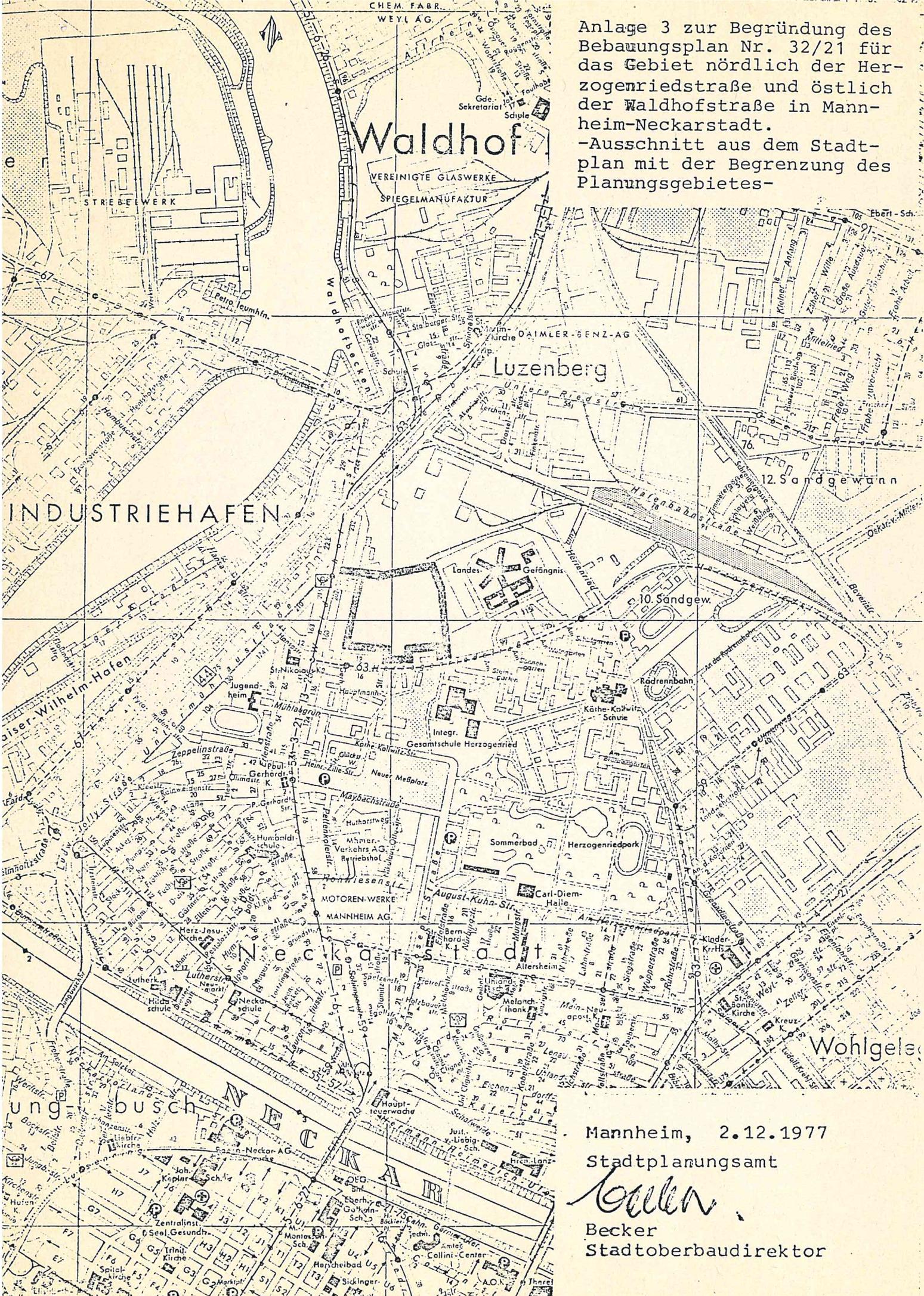
Aufteilung:

Wohnungen im Mittelhochbau	ca. 327 WE = 81,2 %
Wohnungen in Reihenhäusern	ca. 62 WE = 10,4 %
Wohnungen in Einzel- und Doppel- häusern	ca. 18 WE = 4,2 %
Wohnungen in Gartenhofhäusern	ca. 20 WE = 4,2 %
insgesamt	ca. 427 WE



Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage 3 zur Begründung des
 Bebauungsplan Nr. 32/21 für
 das Gebiet nördlich der Her-
 zogenriedstraße und östlich
 der Waldhofstraße in Mann-
 heim-Neckarstadt.
 -Ausschnitt aus dem Stadt-
 plan mit der Begrenzung des
 Planungsgebietes-



Mannheim, 2.12.1977
 Stadtplanungsamt
Becker
 Becker
 Städtoberbaudirektor