Mannheim, 11.12.1975

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 21/14
für das Gebiet südlich der
Groß-Gerauer-Straße zwischen
Hoher Weg und Ausgasse in
Mannheim-Sandhofen betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplans
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuss des Gemeinderates am 10.9.1973 beschlossen hat, erstreckt sich über den im Norden von der Groß-Gerauer-Straße, im Osten vom Hohen Weg und im Süden und Westen von der Bebauung an der Scharhofer Straße bzw. an der Ausgasse begrenzten Bereich in Mannheim-Sandhofen. Bei den Gebäuden am Hohen Weg handelt es sich hauptsächlich um 2-geschossige Wohnhäuser. Die Bebauung an der Scharhofer Straße und an der Ausgasse besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Anwesen. Im Norden trennt die Groß-Gerauer-Straße das Planungsgebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die dem Flächennutzungsplan entsprechend in absehbarer Zeit keine Nutzungsänderung erfahren werden.

Mit dem Bebauungsplan werden in erster Linie Festsetzungen für eine 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung getroffen. In Sandhofen stehen nahezu keine Grundstücke für diese Art der Bebauungen zur Verfügung. Da aber eine starke Nachfrage nach solchen Bauplätzen besteht, liegt die Neuerschließung im öffentlichen Interesse.

Es werden die Voraussetzungen für die Errichtung von rd. 50 Wohngebäuden mit ca. 100 Wohnungen geschaffen. Als Folgeeinrichtungen werden je ein Sandund Gerätespielplatz mit öffentlichem Grün und ein Sandspielplatz ausgewiesen. Wegen der relativ geringen Größe des zu erschließenden Gebietes ist es
nicht erforderlich, weitere Folgeeinrichtungen, wie Läden usw., vorzusehen.
Der tägliche Bedarf der künftigen Bewohner kann durch die in den angrenzenden
Wohngebieten vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden. Da ausreichend bemessene Freiflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen und
Spielmöglichkeiten für Jugendliche in zumutbarer Entfernung vorhanden sind,
kann unter Berücksichtigung der geplanten Baustruktur davon ausgegangen wer-

den, daß den Grün- und Spielflächenbedürfnissen der künftigen Bewohner ausreichend entsprochen ist.

Eine Verlegung der im östlichen Bereich des Planungsgebietes vorhandenen Erwerbsgärtnerei ist nicht beabsichtigt. Bei der Bodenneuordnung werden die Grundstücksgrenzen verändert werden, ohne daß dies Einfluss auf die Standorte der vorhandenen Gewächshäuser haben wird. Sollte der Betriebsinhaber zu einem späteren Zeitpunkt die Gärtnerei aufgeben, dann können auf dem Gelände Reihenhäuser erstellt werden. Um den Bestand der Gärtnerei zu sichern, wird das Gelände als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt von der Groß-Gerauer-Straße und in Verlängerung der Zwerchgasse von der Scharhofer Straße aus.

Die Ausweisung des Wohngebietes entspricht den Aussagen des vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurfes für diesen Bereich.

Dieser Begründung ist eine Flächenberechnung (Anlage 1), eine Zusammenstellung der bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten (Anlage 2) und ein Übersichtsplan im M. 1: 5000 beigefügt.

Becker

Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt.

Mannheim, 11.12.1975

Bebauungsplan Nr. 21/14
für das Gebiet südlich der
Groß-Gerauer-Straße zwischen
Hoher Weg und Ausgasse in
Mannheim-Sandhofen betr.

Anlage 1 zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan)

## Flächenberechnung

Größe des Planungsgebietes

ca. 5,6 ha

Nettowohnbauland	ca.	3,25 ha
Grün- und Spielflächen	ca.	o,26 ha
Gartenbaubetrieb	ca.	1,33 ha
Straßenfläche	ca.	0.76 ha

/CUUV

Becker Stadtoberbaudirektor

Mannheim, 11.12.1975

Bebauungsplan Nr. 21/14 für das Gebiet südlich der Groß-Gerauer-Straße zwischen Hoher Weg und Ausgasse in Mannheim-Sandhofen betr.

## Anlage 2 zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan)

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

Liegenschaftsamt				
Geländeerwerb für Ve	rbind	dungswe	ğ	10 000, DM
		40		•
Stadtwerke				
Kabelumlegungen	20	000,	DM	
Trafostation	80	000,	DM	
Stromversorgung	350	000,	DM	
Wasserversorgung	200	000,	DM	•
Gasversorgung	160	000,	DM .	810 000, DM
Tiefbauamt				<b>x</b> , <sup>1</sup>
Straßen- und Wegebau	827	000,	DM	. 1
Entwässerungskanäle	680	000,	DM ·	
Straßenbeleuchtung	50	000,	DM	1 557 000, DM
	jø.			*
Grünflächenamt	*1		(F	a a
Spiel- und Grünfläche	en			137 500, DM
•				2 514 500, DM

Ein Teil der Erschließungskosten wird gemäß der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages von den Anliegern getragen.

Becker

Stadtahambandimaktan

