

Bebauungsplan Nr. 51/3  
für das Gebiet zwischen  
Pirolweg, Krähenweg und  
Spinnereistraße in  
Mannheim-Sandhofen

-Teiländerung des Be-  
bauungsplanes 51/3

### Begründung

#### des verbindlichen Bauleitplanes

(Bebauungsplan)

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist der Bereich Krähenweg 1-7 und Pirolweg 8-14 (Flst.-Nr.: 30924/3 - teilweise, und 30923/5).

Das Plangebiet ist ca. 0,4 ha groß.

#### 2. Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Die von der Planung berührten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind unbebaut.

#### 3. Nutzung angrenzender Flächen

Unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen schließt im Westen und Osten eine 2-geschossige -, im Süden eine 4-geschossige Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Norden bestehen zwei Wohngebäude sowie ein Kindergarten der Kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim.

#### 4. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne (BBPL)

##### FNP

In dem vom Gemeinderat genehmigten Flächennutzungsplanentwurf ist die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Fläche als Gemeinbedarfsfläche, Kirche, ausgewiesen. Der FNP ist im Sinne der jetzt vorgesehenen Nutzung (reines Wohngebiet) zu ändern.

##### Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, in dem die von der Planung berührten Grundstücke

als Gemeinbedarfsfläche (Flst.-Nr.: 30924/3) bzw. reines Wohngebiet (Flst.-Nr.: 30923/5) ausgewiesen sind.

#### 5. Grundbesitzverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich gegenwärtig noch im Eigentum der Kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim, sollen aber von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft e. G., Familienheim Mannheim erworben werden.

#### 6. Ziele und Zwecke der Planung

Den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/3 entsprechend war von der Kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 30924/3 die Errichtung einer Kirche vorgesehen.

Nach dem von dort diese Absicht nicht mehr besteht, soll nun neben der vorgesehenen Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr.: 30923/5, das bereits als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, auch das Grundstück Flst.-Nr.: 30924/3 einer Wohnbebauung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung allgemeiner städtebaulicher Gesichtspunkte, wie z. B. Einfügung der Neubebauung in die bereits bestehende umgebende Bebauung, sind durch den Bauherrn, die Gemeinnützige Baugenossenschaft e. G., 14 2-geschossige 2-Familienhäuser mit Satteldach (40° Dachneigung) giebelseitig zur Straße vorgesehen. Die Bebauung soll in offener Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern erfolgen. Dabei ist zur Auflockerung und reizvollen Gestaltung der Gesamtanlage an eine gestaffelte Anordnung der Gebäude gedacht. Die Grundflächenzahl soll 0.4, die Geschoßflächenzahl 0.8 betragen. Die bis zu 6,00 m tiefen Vorgärten erlauben die Ausweisung von PKW-Stellplätzen im Vorgartenbereich. Durch die Verwendung von Rasensteinen bei der Anlage der Stellplatzflächen soll dabei eine optimale Einbindung in die Grüngestaltung der Vorgärten erreicht werden.

Die neben diesen Stellplätzen notwendigen 11 Garagen sind teils als Vierer-Gruppe an der Spinnereistraße -, teils im seitlichen Grenzabstand der geplanten Gebäude Krähenweg 3-7 und Pirolweg 10-14 ausgewiesen.

#### 7. Verkehrerschließung

##### Äußere Verkehrerschließung

Über die Spinnereistraße und Bürstädter Straße besteht eine nicht zu nahe, aber doch verkehrsgünstige Anbindung an das rechts- und linksrheinische Fernstraßennetz (Bundesstraßen/Autobahn).

In der benachbarten Leinen- bzw. Sandhofer Straße verkehren Linien des öffentlichen Personenverkehrs (Bus bzw. Straßenbahn).

##### Innere Verkehrerschließung

Die innere Verkehrerschließung wird über die Spinnereistraße, den Pirolweg und Krähenweg erfolgen.

J. v.  
Klein

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 19.1.1982

Bebauungsplan Nr. 51/3a  
für das Gebiet zwischen  
Pirolweg, Krähenweg und  
Spinnereistraße in Mhm.-  
Sandhofen

Anlage 1 zur Begründung des  
verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich  
entstehenden Kosten:

Tiefbauamt:

Zusätzliche Beleuchtung

ca.

6.000,-DM

*Ballen*

Übersichtsplan zum BBPl. Nr. 51/3a für den Bereich Krähenweg 1-7 und Pirolweg 8-14 (Grundstücke Flst.-Nr.: 30924/3 - teilweise, und 30923/5) in Mannheim-Sandhofen

- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 51/3 -

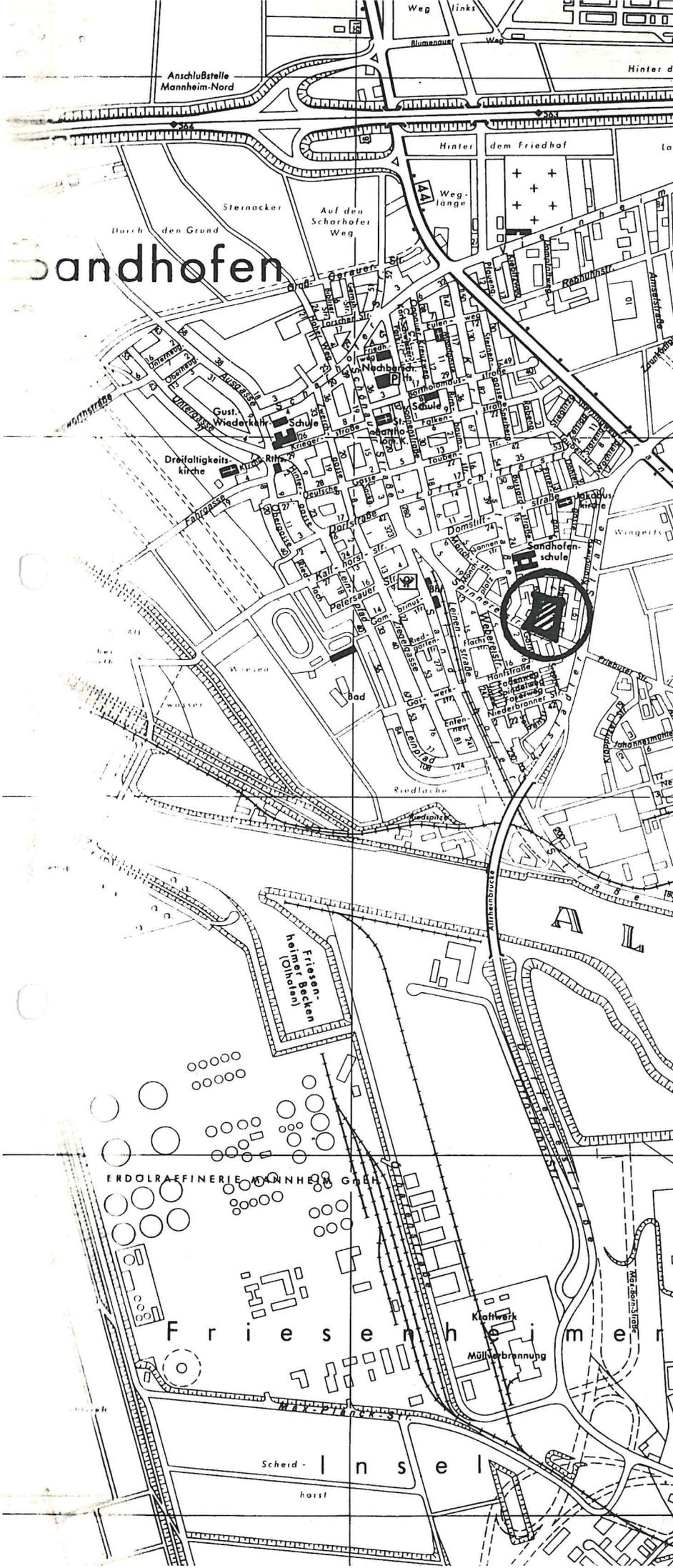


Plangebiet

N



M. 1 : 15 000



PAPIERWERKE  
WALDHOF ASCHAFFENBURG AG

ALTRHEIM

BOEHRINGER  
MANNHEIM  
GmbH

ERDOLRAFFINERIE MANNHEIM GMBH

Friesenheimer

Wal

Mannheim, den 25.7.82  
Stadtplanungsamt

Becker  
Stadtdirektor