

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das von der Maßnahme betroffene Gebiet wird von der Hanfstraße, dem Juteweg, der Niederbronnerstraße und dem Sisalweg begrenzt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Jute-Kolonie wurde vor der Jahrhundertwende von der damaligen Jute-Fabrik in Sandhofen als Wohngebiet für Fabrikarbeiter errichtet. Es handelt sich um eine sowohl städtebaulich wie architektonisch interessante Anlage, deren besonders Merkmal darin besteht, daß meistens 4 kleine 2-geschossige Wohnhäuser in einem Baukörper vereinigt sind. Dadurch wurde eine sehr hohe Baudichte erreicht, die allerdings erkaufte wurde durch sehr kleine Grünflächen. Diese Gärten spielten ursprünglich eine wichtige Rolle, weil jedes Haus seinen eigenen Gartenteil besaß, indem sich die Bewohner auch außerhalb der relativ kleinen Wohnungen aufhalten konnten.

Im Laufe <sup>der</sup> Jahre wurden diese winzigen Gärten mit kleinen Schuppen überbaut. In den letzten Jahren wurden auch einige Garagen darin erstellt. Wegen der geringen Größe der Flächen wird mit dem Bau einer Garage praktisch die ganze Gartenfläche überbaut und befestigt. Dadurch entfällt auf solchen Grundstücken jede Begrünung. Würde auf allen Grundstücken eine Garage gebaut, so würde das gleichbedeutend sein mit endgültigem Verlust aller Grünflächen innerhalb der Jute-Kolonie. Die Folge wäre eine wesentliche Reduzierung des Wohnwertes für die gesamte Siedlung, verbunden mit einer starken Beeinträchtigung des Wohnwertes auf den einzelnen Grundstücken.

Diese Entwicklung wurde bei der Verwaltung vor einiger Zeit deutlich, als neue Anträge auf die Errichtung von Garagen gestellt wurden.

Um einen weiteren Verlust von Grün in diesem Gebiet zu verhindern, soll baldmöglichst eine eindeutige Rechtsgrundlage geschaffen werden. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 soll deshalb in soweit geändert werden, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (die jetzigen Gärten) nicht mit Garagen und Nebenanlagen überbaut werden dürfen, sondern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Der Bebauungsplan 51/3 wird daher um eine entsprechende schriftliche Festsetzung ergänzt.

#### Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes

Im bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Domstiftstraße, Bürstadter Straße und Sandhofer Straße wurden die von der Maßnahme betroffenen Grundstücke als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Grundstücke waren seinerzeit bereits vollständig bebaut.

#### Nutzung angrenzender Flächen

Bei <sup>der</sup> angrenzenden Bebauung handelt es sich um eine 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung.

Auf der Westseite des Planungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 30424/1 ein Gebäude, das früher als Mädchenwohnheim diente. Das Gebäude ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DschG) als Kulturdenkmal anzusehen, an dessen Erhaltung aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen, aber auch sozialgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

#### Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurf sind die betroffenen Grundstücke ihrer gegebenen Nutzung entsprechend als Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese Aussage entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Grundbesitzverhältnisse

Die Grunstücke befinden sich ausschließlich in Privatbesitz.

Verkehrerschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

Durch die oben erwähnte Maßnahme werden der Stadt <sup>sc mit</sup> keine Kosten entstehen.

Dieser Begründung ist als Anlage ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 15 000 beigelegt.

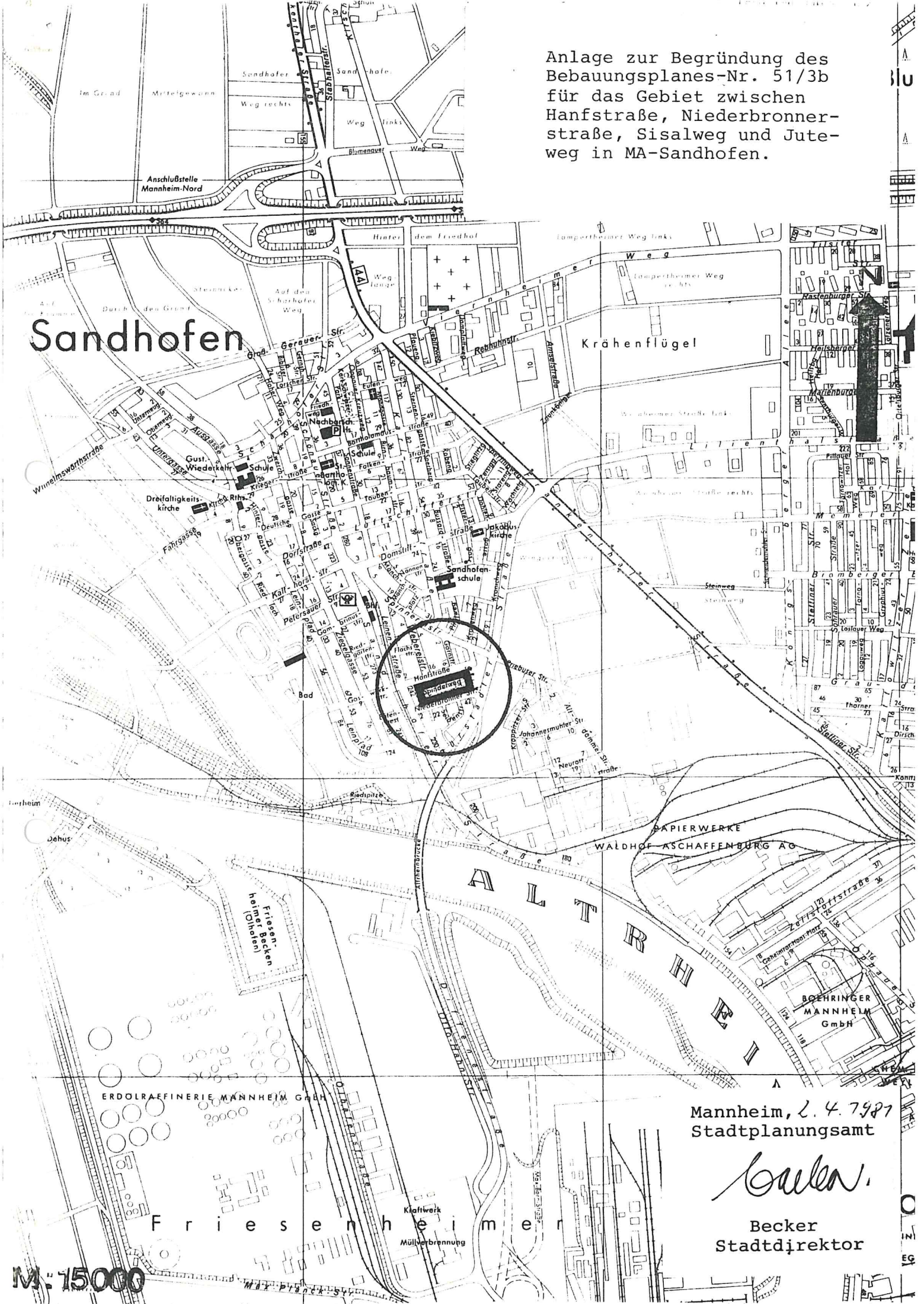


B e c k e r  
Stadtdirektor



Anlage zur Begründung des  
Bebauungsplanes-Nr. 51/3b  
für das Gebiet zwischen  
Hanfstraße, Niederbronner-  
straße, Sisalweg und Jute-  
weg in MA-Sandhofen.

# Sandhofen



M: 15000

Mannheim, d. 4. 1927  
Stadtplanungsamt

*Becker*

Becker  
Stadtdirektor