

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Lage und Planbegrenzung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt. Es gehört zum Stadtteil Schönau und wird begrenzt: im Norden durch die Autobahn A 6 Viernheim-Saarbrücken, im Osten durch eine Linie ca. 7 m westlich der Braunschweiger Allee, im Süden durch ein Amerikaner-Kasernengelände und die Ballonstraße, im Westen durch die Ortelsburger Straße unmittelbar neben der Straßenbahndenschleife, den Lötzer Weg und den östlichen Teil der Tilsiter Straße. In den Geltungsbereich sind die bereits bebauten Flächen der Peter-Petersen-Schule, der neuen Sporthalle und der Stephanus-Kirche.

Der in einem gesonderten Verfahren aufzustellende Bebauungsplan, Teilplan II, umfaßt alle Flächen zwischen der o.a. Linie parallel zur Braunschweiger Allee und der Riedbahn.

Das Gebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Altbebauung von Schönau an. Die Wohnbauentwicklung dieses Stadtteils wird mit der Erschließung des Teilgebiets Nordost abgeschlossen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche, (eingeschränkte) Gewerbefläche, öffentliche Fläche und Sportfläche im Entwurf des vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim aufgestellten Flächennutzungsplanes gekennzeichnet. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Erschließung des Gebietes zum jetzigen Zeitpunkt ist notwendig, um einen Teil der in Mannheim z. Zt. sehr großen Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken befriedigen zu können. Gleichzeitig ist die Vergrößerung der vorhandenen Bezirkssportanlage um ein 3. Spielfeld mit 400 -m- Bahn zur Sicherung des Sportbetriebs der Schulen und örtlichen Vereine erforderlich.

Um für die Durchführung dieser Maßnahmen die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.3 Gebietsgröße und Verfügbarkeit

Der Bebauungsplan, Teilplan I, umfaßt eine Fläche von rd. 40,1 ha. Davon entfallen:

- rd. 5,6 ha auf die vorhandenen Schulflächen
- rd. 0,7 ha auf die vorh. Fläche der Stephanus-Kirche
- rd. 1,1 ha auf die Fläche der Straßenbahn-Endschleife
- rd. 1,5 ha auf die im Planbereich liegende Autobahn-Teilfläche
- rd. 31,2 ha auf die künftige Bebauungs- und Freifläche.

Der gesonderte Teilplan II umfaßt eine Fläche von rd. 7,2 ha.

Von der rd. 31,2 ha großen Baugebietsfläche des Teilplans I entfallen:

- rd. 5,3 ha auf das Sportzentrum mit Bolzplatz
- rd. 1,2 ha auf das Kleingartengebiet
- rd. 1,6 ha auf das (eingeschränkte) Gewerbegebiet

- rd. 23,1 ha auf die Brutto-Wohnbaufläche.

Das zur Bebauung anstehende Gebiet war bisher als militärische Lagerfläche genutzt und wurde vor kurzem für private Nutzungen freigegeben. Der größte Teil der Fläche ist im Eigentum der Stadt, so daß die Erschließung und Bebauung innerhalb eines kurzen Zeitraums erfolgen kann.

Eine Teilfläche mit rd. 3,5 ha im Südosten des Bebauungsplangebietes gehört dem Bund und wird z.Zt. von den US-Streitkräften genutzt. Ein rd. 1,2 ha großes Teilgebiet des westlich angrenzenden städtischen Grundstücks ist den US-Streitkräften mietweise, aber unkündbar zur Nutzung überlassen. Die Oberfinanzdirektion fordert daher die Herausnahme dieser Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Um die Einheitlichkeit des Planungskonzeptes zu wahren und um die Gesamterschließung schon jetzt planungsrechtlich abzusichern, auch wenn Teile des Gebietes wegen der z.Zt. bestehenden Nutzung erst in einem 2. Erschließungsabschnitt realisiert werden können, ist nach Abwägung der Situation die Entscheidung für die Beibehaltung der jetzigen Gebietsabgrenzung gefallen. Der von den US-Streitkräften belegte Teil soll, wenn bis zum Erschließungsbeginn keine Einigung über die Freimachung der ganzen Fläche oder Teilen davon erreicht wird, zunächst von einer Bebauung ausgeschlossen werden.

1.4 Städtebauliche Konzeption und Wohnbebauung

Die Bezirkssportanlage Schönau an der Ballonstraße wird aufgegeben und in den nördlichen Gebietsbereich, bei gleichzeitigem Bau eines 3. Spielfeldes mit 400-m-Bahn, verlegt. Diese Maßnahme erfolgt mit dem Ziel, das städtebaulich wichtigste, d.h. das im Zentrum gelegene Teilgebiet für eine Bebauung mit Geschosswohnungen zu nutzen. Dadurch ergibt sich ein direkter Zugang von der Straßenbahn-Endschleife in das neue Wohngebiet hinein und eine optische "Verzahnung" mit den bestehenden Wohnbauflächen im Westen, d.h. eine städtebaulich optimale Einbindung der Neubauf Flächen in das bestehende Stadtgefüge. Weitere Vorteile liegen in der erhöhten Durchlässigkeit des zentralen öffentlichen Bereichs, im direkten Anschluß der Wohnbebauung an das öffentliche Nahverkehrsmittel und in der Möglichkeit einer Mitversorgung der zusätzlichen Wohnungen durch die bereits bestehenden Läden westlich der Straßenbahn und an der Rastenburger Straße.

Die Ausweisung der Wohnbebauung erfolgt unter Berücksichtigung des für die nächsten Jahre im Stadtgebiet geschätzten Bedarfs und der speziellen Wohnsituation in Schönau als:

o	1-2 geschoss. Einzel- u. Doppelhäuser	rd. 210 Wohneinheiten = rd. 18 %
o	2-3 geschoss. Reihenhäuser (Stadthäuser)	rd. 130 WE = rd. 12 %
o	4 geschossige Wohnblocks	rd. 790 WE = rd. 70 %
	insgesamt	rd. 1130 WE

Bei einer voraussichtlichen Wohnungsbelegung mit i.M. 2,5 - 2,8 Personen ergibt das ein zusätzliches Wohnraumangebot für rd. 2800 - 3200 Personen.

Die Wohnungen in den Geschößbauten sollen vorrangig für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden, da in der Stadt Mannheim z.Zt. wieder ein akuter Wohnungsmangel besteht, von dem überwiegend die sozial schwachen Bevölkerungsschichten betroffen sind.

Die Wohnblocks werden in der südlichen Hälfte des Gebietes konzentriert - mit diagonaler Ausrichtung auf den Zielpunkt: Straßenbahn / Läden im Süden, und mit deutlicher Betonung der Ost- und Westrichtung im mittleren Teil, ausgehend und endend in räumlich gefaßten Plätzen.

Die Reihenhäuser werden im mittleren Bereich, die Einzel- und Doppelhäuser im nördlichen Bereich angeordnet.

Die Grundstücke parallel zur Braunschweiger Allee werden als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Sie sind vorwiegend für eine Bebauung durch Handwerksbetriebe gedacht, die u.a. Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung haben.

Im mittleren Teil des Baugebietes wird eine "Gemeinbedarfsfläche" zum Bau eines Kindergartens bereitgestellt. Läden sollen im Erdgeschoß eines der Wohnblocks gebaut werden.

1.5 Erschließung und Verkehr

Die Verkehrsstraßen werden in einem streng orthogonalen System mit diagonaler Verbindung im südwestlichen Teilbereich (Zielrichtung: Straßenbahn) angeordnet. Die Ausbaubreiten sind entsprechend der jeweiligen Verkehrsbedeutung als Sammelstraßen, Wohnstraßen oder Wohnwege festgelegt.

Die wichtigste übergebietsliche Straße ist die Braunschweiger Allee (im Teilplan II). Von hier aus erfolgt die Erschließung an 3 Gebietseinfahrten. Die wichtigste Wohnsammelstraße wird als "Straßenschleife" im mittleren Bereich angeordnet. Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, zzgl. Parkplätze in Parallelaufstellung, zzgl. Pflanzstreifen, zzgl. Fußwege. Die Erschließung des Nordbereichs erfolgt durch eine 2. Straßenschleife, des Südbereichs durch eine direkte Verbindung zur Parsevalstraße und durch eine Diagonalverbindung zur Johann-Schütte-Straße. An den markanten Verteilerpunkten werden Grünplätze ausgebildet.

Zwischen den Sammelstraßen liegen kurze, ruhige, gepflasterte Wohnstraßen mit Gesamtbreiten von ca. 5,5 m und Aufweitungen, Verschwenkungen und Mittelbegrünung aus funktionellen und optischen Gründen.

Zwischen Braunschweiger Allee und Tilsiter Straße im Norden des Gebietes wird keine Fahrverbindung ausgewiesen. Hier liegt jedoch ein Weg für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge und als Querverbindung zwischen den beiden großen Parkplätzen am West- und Ostrand des neuen Sportzentrums, die bei Bedarf für den Park-Suchverkehr geöffnet wird. Die Trassenbreite wird so gewählt, daß ggf. eine Straße mit normalem Profil gebaut werden kann.

Die Zufahrt zur neuen Sportanlage und dem Parkplatz West erfolgt direkt von der Tilsiter Straße, die Zufahrt zum Parkplatz Ost (zwischen Sporthalle und Sportzentrum) von der Braunschweiger Allee aus über die nördliche Sammelstraße.

Die Größe der beiden öffentlichen Parkplätze für zus. rd. 270 Pkw + 6 bis 8 Busse errechnet sich aus dem Bedarf der Freisportanlagen, der Sporthalle und der Schulen. Dabei wird eine zeitgetrennte Mehrfachbelegung unterstellt.

Die Garagen und Stellplätze für die Wohnungen in Geschosßbauten werden in 2-geschossigen Parkpaletten (untere Parkebene halbtief, obere Ebene max. 1,5 m über Gelände, lockeres Geländer mit Rankbepflanzung), z.T. auch in ebenerdigen Garagenhöfen oder als ebenerdige private Stellplätze ausgewiesen. Bei zwei Blocks werden die Garagen in Halbtieflage im Blockinnern angeordnet bzw. dem Block vorgelagert. Es erfolgt jeweils eine Erdabdeckung mit Bepflanzung.

Die Garagen und Stellplätze für die Einzelhäuser liegen auf den Privatgrundstücken, die Garagen für Reihenhäuser (Stadthäuser) werden jeweils in den Erdgeschoßgrundriß der Gebäude einbezogen. Parallel zu den Haupterschließungsstraßen und im mittleren Bereich der Wohnstraßen liegen öffentliche Parkplätze.

1.6 Grünflächen

Auf größere, zusammenhängende Grünanlagen innerhalb des Wohngebietes kann wegen der bestehenden, flächenintensiven Randbegrünung verzichtet werden. Stattdessen wird eine breite, alleearartige Begrünung jeweils entlang der wichtigsten Straßen innerhalb des Gebietes angeordnet. Diese kann als Leitgrün : aus den Wohnquartieren nach Südwesten (Straßenbahn) und nach Norden (Sport, Spiel, Kleingärten) angesehen werden.

Im Norden des Gebietes wird eine Fläche für die neue Bezirkssportanlage Schönau mit 2 Normalspielfeldern und einer Kampfbahn Typ C angeordnet. Die 2 Normalspielplätze sind der Ersatz für die an der Ballonstraße entfallenden Plätze, der 3. Platz und die 400-m-Laufbahn decken den akuten Mehrbedarf der Schulen und der Vereine ab. Die Umkleidegebäude und das Vereinshaus werden ebenfalls hierher verlegt. Die Sportflächen liegen in dem ohnehin von einer Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen parallel zur Autobahn. Die vom Autobahnamt geforderte Drehung der geplanten Plätze in Ost-West-Richtung würde den Richtlinien über Sportplatzbauten widersprechen und kann daher nicht zur Durchführung kommen. Den anderen Schutzforderungen der Autobahnbehörde (Mindestabstand der Sportflächen vom Autobahnrand, Anordnung von Ballfanggittern und Schutzbepflanzung, Stellung und Anordnung der Trainingsbeleuchtung) wird dagegen entsprochen.

Die Spielplätze für Kleinkinder sind jeweils den Geschosßbauten und Reihenhäusgruppen zugeordnet. Bolzplätze für Jugendliche liegen neben den Sportplätzen im nördlichen Randbereich, östlich der Peter-Petersen-Schule in Gebietsmitte und an der Braunschweiger Allee im äußersten Südosten des Gebietes.

Zusätzliche Kleingärten werden im nördlichen Randbereich mit insgesamt 1,2 ha Fläche (für 30-40 Parzellen) angeordnet.

Die Waldfläche zwischen Braunschweiger Allee und der Riedbahn wird erhalten. Diese Ausweisung erfolgt im Teilplan II.

1.7 Versorgung

Für die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs werden Ladenflächen im Erdgeschoß der Wohnblocks am südlichen Stadtplatz vorgesehen. Im übrigen kann eine Teilversorgung durch die bereits vorhandenen Läden an der Straßenbahn-Endschleife und an der Rastenburger Straße erfolgen.

Für den Bau eines Kindergartens mit 50-75 Plätzen wird ein Grundstück im mittleren Gebietsbereich ausgewiesen. Die tatsächlich notwendige Größe richtet sich nach evtl. freien Kapazitäten im Kindergarten Lötzener Weg.

Für die Erweiterung des Jugendfreizeithauses wird die benachbarte Fläche bis zur Johann-Schütte-Straße als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

Die schulische Versorgung kann durch die vorhandenen Schulen in Schönau übernommen werden.

Die Versorgung mit Elektrizität und Wasser erfolgt über das auszubauende, d.h. zu verlängernde örtliche Versorgungsnetz und zusätzliche Netzstationen. Eine durch das Gebiet verlaufende Wasserzubringerleitung muß verlegt werden. Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an die vorhandenen und zu verlängernden Hauptsammler mit einer Orientierung zur Rastenburgerstraße hin erfolgen. Etwa in Gebietsmitte wird ein Pumpwerk mit Rückhalteanlage angeordnet.

Zur zentralen Wärmeversorgung soll das Gebiet an eine Fernwärme-Hauptleitung angeschlossen werden, die z.Zt. in Richtung Coleman-Barracks (nördlich der Autobahn) projektiert ist. Für den Zwischenausbau wird am Gebietsrand ein Blockheizwerk errichtet.

Eine vorhandene Fernmeldeleitung, die z.Zt. quer durch das Neubaugebiet zieht, wird in eine neue Trasse parallel zur Riedbahn und zur Autobahn verlegt.

Die vorhandene 110 kV-Freileitung soll ebenfalls abgebaut und als Kabelleitung, voraussichtlich in die Lilienthalstraße, verlegt werden. Dieser Umbau ist aus zwingenden städtebaulichen und wohnungspolitischen Gründen erforderlich, da andernfalls (unter Berücksichtigung des Freileitungs-Schutzstreifens) etwa 240 Wohnungen nicht gebaut werden könnten. Die parallel zur Autobahn geplante neue 110 kV-Freileitung überquert keine Wohngebiete. Sie wird aber am Rand der neuen Sportplätze liegen, so daß die Maststandorte, die Masthöhe und die Abspannung auf diese Situation abzustimmen sind.

1.8 Schutzmaßnahmen

Entlang der Autobahn (OK Böschung) und neben der Bundesbahnstrecke (Teilplan II) werden Lärmschutzzäune angeordnet. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus den Lärmeinwirkungen, die 1977 im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens von Dr. GRUSCHKA, Viernheim, gemessen und anhand von Verkehrsprognosen hochgerechnet wurden. Die Messungen haben zur Nachtzeit neben der Autobahn Werte von i.M. 65 dB(A), neben der Bundesbahn Werte von i.M. 75 dB(A) ergeben (sh. Gutachten vom Juni 1977). Die Anordnung von Lärmschutzzäunen neben beiden Lärmquellen wird zu einem Lärmabbau von jeweils 10 dB(A) führen. Die Wohnbebauung - beginnend im 100-m-Abstand vom Autobahnrand - wird danach nachts Lärmpegel von 45 - 50 dB(A), das eingeschränkte Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Allee, d.h. parallel zur Riedbahn, Lärmpegel von 50 - 55 dB(A) haben.

Nach dem Entwurf eines Gesetzes zum Schutz gegen Verkehrslärm-VLärmSchG vom Januar 1980 sind in Wohngebieten nachts bis zu 52 dB(A), in Gewerbegebieten nachts bis zu 62 dB(A) zulässig. Die im Gutachten errechneten Werte liegen unterhalb dieser zulässigen Höchstgrenze, so daß zusätzliche Schutzmaßnahmen an den Bauobjekten nicht erforderlich sind.

Das Lärmschutzgutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.9 Sozialplanerische Aussagen

Der Abbruch von Wohngebäuden ist bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes nicht vorgesehen. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind daher auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bereits im Gebiet wohnenden Menschen zu erwarten, so daß die Aufstellung eines Sozialplanes entfallen kann.

Der Abbruch des Vereinshauses an der Ballonstraße wird erst nach Bezug des geplanten Neubaus im Sportzentrum erfolgen.

2. Kosten für die Stadt

Neben den Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen fallen bei Baureifmachung des Geländes noch weitere Kosten an:

- o für die Verlegung bzw. Verkabelung der 110 kV-Freileitung,
- o für die Verlegung der quer durch das Gebiet verlaufenden Hauptwasserleitung,
- o für die Verlegung der durch das Gebiet verlaufenden Fernmeldekabel,
- o für die Verlegung der Bezirkssportanlage einschl. Vereinshaus u. Umkleidegebäude.
- o für die Teilverlegung des Industriegleises, soweit es im Gebiet des Teilplanes I liegt.

Die Höhe der Gesamtkosten ist in der nachfolgenden ANLAGE 1 aufgelistet.

Die auf die Stadt entfallenden Beträge sollen - je nach Erschließungsfortschritt - in den Haushalten der Stadt für die nächsten Jahre ausgewiesen werden.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Vermessung des gesamten Baugebietes.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der Verlegung der Bezirkssportanlage einschl. Neubau von Vereinshaus und Umkleidegebäuden sowie mit dem Bau des Parkplatzes Tilsiter Straße soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Bau der Erschließungsanlagen soll danach in einzelnen Abschnitten im Verlauf der nächsten Jahre erfolgen. Der Bau der Wohngebäude kann voraussichtlich im Frühjahr 1984 beginnen.

Mannheim, den 18.09.81

iv. Reich

G.

STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN 55 / 17 WOHNGEBIET SCHÖNAU- NORDOST, TEILPLAN I

A N L A G E 1 zur Begründung des verbindlichen Bauleitplans

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschläglich ermittelten Kosten:

1.	Tiefbautechnische Maßnahmen		
	Kanalbau einschl. Rückhaltebecken	ca. 9.800.000,--	
	Straßen- und Wegebau	ca. 8.700.000,--	
	Straßenbeleuchtung	ca. 500.000,--	ca. 19.000.000,--
<hr/>			
2.	Versorgungsleitungen (Stadtwerke)		
	20 kV-Kabel	ca. 480.000,--	
	Mittelspannungskabel	ca. 600.000,--	
	Niederspannungskabel	ca. 1.000.000,--	
	Wasserzubringerleitung, Verlegung	ca. 440.000,--	
	Wasserversorgungsleitung	ca. 720.000,--	
	Gasversorgung	ca. 450.000,--	ca. 3.690.000,--
<hr/>			
3.	Grünflächen		
3.1	Überörtliche Maßnahmen		
	Kleingartenanlage	ca. 295.000,--	
	Sportanlagen (ohne Gebäude)	ca. 2.670.000,--	
	Grünfläch. Straßenbahn-Endschleife	ca. 1.373.000,--	
	Aufforstung	ca. 95.000,--	
	Lärmschutzgrün	ca. 144.000,--	
	Verkehrsgrün	ca. 42.000,--	
	Parkplatzbegrünung	ca. 171.000,--	ca. 4.790.000,--
<hr/>			
3.2	Erschließungskosten Grünflächen		
	Spielflächen	ca. 384.000,--	
	Straßenplätze	ca. 138.000,--	
	Öffentl. Straßengrün	ca. 498.000,--	
	Öff. Straßengrün (am Industriegleis)	ca. 127.000,--	ca. 1.147.000,--
<hr/>			
4.	Lärmschutzmaßnahmen ,anteilig in Teilplan I		ca. 750.000,--
<hr/>			
5.	Verlegung von Leitungen und Anlagen		
	Verlegung Industriegleis ,anteilig	ca. 200.000,--	
	Verlegung 110 kV-Freileitung	ca. 2.000.000,--	
	Verlegung Fernmeldekabel	ca. 150.000,--	ca. 2.350.000,--
<hr/>			
6.	Verlegung von Sportgebäuden		
	Verlegung u. Erweiterung; Vereinshaus	ca. 2.355.000,--	
	Verlegung u. Erweiterg. Umkleidegeb.	ca. 1.125.000,--	ca. 3.480.000,--
<hr/>			
7.	Grunderwerb		
	Erwerb von ca. 3,0 ha (z. Zt. von US-Streitkräften genutzt)		ca. 1.700.000,--
<hr/>			
	KOSTEN INSGESAMT		ca. 36.907.000,--
			=====