

STADTPLANUNGSAMT

Mannheim, den 17.7.1979

61.3.1 / Keller / 2460

## - Begründung zum verbindlichen Bauleitplan -

Bebauungsplan Nr. 55/18 für das Gebiet Sohrauer Straße 1-19, 23-41 und 2-40; Tarnowitzer Weg 3-21 und 4-22; Gryphiusweg 3-21 und 4-22; Logauweg 1-19 und 2-20; Kattowitzer Zeile 1-13, 17-35, 39-53, 2-8, 12-14 und 18-60; Gnesener Straße 1-19, 21-39, 2-16 und 34-40; Posener Straße 1-15, 33-43 und 2-44; Danziger Baumgang 1-41, 47-89 und 2-26; Lissaer Weg 3-13 und 4-14; Opitz Straße 3-13, 19-33, 4-10 und 16-30; Hohensalzaer Straße 3-33 und 4-34; Sonderburger Straße 21-29; Marienwerder Weg 3-19 und 8; Bromberger Baumgang 1-25; Haderslebener Straße 3-17, Posener Platz 1-9 und 2-10; Loslauer Weg 6-20; Graudenzer Linie 3-21, 29-53, 57-89 und 6-20; Thorner Straße 21a-45; Dirschauer Weg 2-18 und 3-27; Konitzer Weg 3-15 und 4-26; Stargarder Weg 10-16; Stettiner Straße 2-26 Kulmer Straße 1-35 und 2-58; Alsenweg 20-26; Glücksburger Weg 2-40; Düppelweg 2-10 in Mannheim - Schönau - Waldhof

Sachverhalt:A. Planungsgebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das o.g. Gebiet. Nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist dieses Gebiet überwiegend als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 BauNVO zu betrachten.

B. Zu den Planungsabsichten

Anlaß für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

1. Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 30.11.1977 zur Änderung der Planungsziele im Rahmen der Neukonzeption zur Siedlungsverdichtung.
2. Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 11.4.1978 zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 55/18.

Die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung wird bezüglich Wohnfläche und Bausubstanz heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht. Es soll deshalb den Eigentümern im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden Wohngebäude zu erweitern oder an deren Stelle neue Wohngebäude zu errichten. Die harmonische Einbindung solcher Erweiterungen und Neubauten in das jeweils typische Siedlungsbild soll durch detaillierte Festsetzungen gewährleistet werden. Dabei kann es sich sowohl um eine 1- bis 1 1/2-geschossige, wie auch eine 2-geschossige Bebauung handeln. Entscheidend ist, welcher Baubestand vorliegt und ob städtebauliche Gründe eine Anpassung an vorhandene bauliche Strukturen als erforderlich oder wünschenswert erscheinen lassen.

Wenn für die im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichneten Grundstücke die - in den separaten schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes - geforderten Voraussetzungen erfüllt sind, können diese Grundstücke geteilt und entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen C mit einer rückwärtigen Zweitbebauung versehen werden.

Eine Voraussetzung für eine solche Zweitbebauung ist die Einhaltung bestimmter Mindestabstände zwischen Vorder- und Rückgebäude. Die Festsetzung dieser Mindestabstände soll, in Ergänzung mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Erhalt oder die Schaffung von Grünbereichen und damit ein entscheidendes Stück Wohn- und Erholungswert sichern helfen.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist entsprechend den Möglichkeiten des Hinweises Nr. 5 des Bebauungsplanes öffentlich-rechtlich zu sichern.

#### C. Verkehrerschließung

Es sind entgegen früheren Absichten keine Straßenverbreiterungen mehr vorgesehen.

Entscheidend wird die Abkehr vom ursprünglichen Verkehrser-schließungskonzept dadurch bestimmt, daß eine Veränderung der "gewachsenen" Straßenbreiten, zumindest einen starken Eingriff in das von der Anlage her meist harmonische Gesamtbild des Planungsgebietes zur Folge hätte. Entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 30.11.1977 ist aber gerade der Erhalt des typischen Charakters der Siedlungen das erklärte städtebauliche Ziel.

Auch die Schaffung offener Vorgartenzonen, wie sie im Bebauungsplan ausgewiesen sind, sollen als ergänzende Maßnahmen diese planerische Absicht zur Geltung bringen.

Die Stellplatzverpflichtung muß jeweils auf dem Grundstück selbst erfüllt werden, d.h. es sind auf dem Grundstück je Wohnung ein Stellplatz oder eine Garage zu schaffen.

#### D. Entwässerung

Bei voller Ausschöpfung der Verdichtung in dem im Betreff genannten Gebiet können Rückhalteanlagen für die Entwässerung nicht ausgeschlossen werden.

#### E. Wärmebedarfsdeckung

Im Planungsgebiet kann zur Wärmebedarfsdeckung Erdgas als leitungsgebundene Energie eingesetzt werden, da im gesamten Gebiet - bis auf eine Stichleitung - bereits Gasversorgungsleitungen liegen. Um eine immissionsarme und umweltfreundliche Energieverwertung sicherzustellen, sollen durch diesen Bebauungsplan die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

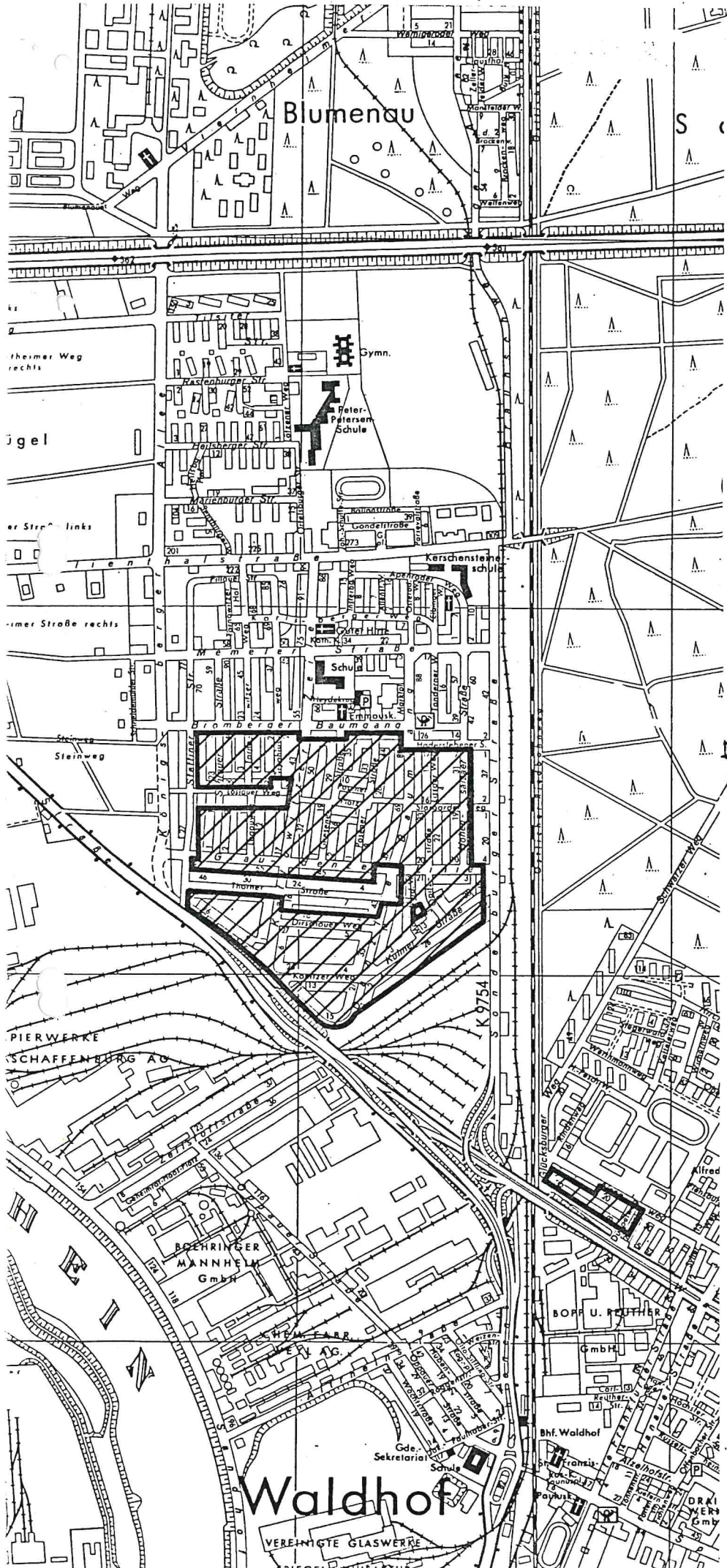
#### F. Sonstiges

Um die Siedlungsverdichtung durchführen zu können, d.h. um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, müssen die Kleinsiedlungsgebiete überwiegend in reine Wohngebiete umgewandelt werden. Bei bestehender Reichsheimstätteneigenschaft soll diese beibehalten und auch auf den abgetrennten Grundstücksteil übertragen werden.

Der Bebauungsplan 55/18 entspricht dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, der vom Gemeinderat am 2.12.1975 beschlossen und dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Im Übrigen reicht der Bebauungsplan dafür aus, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und stellt einen Beitrag für die Bekämpfung der Stadtflucht dar.

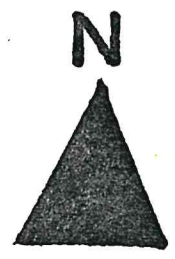
*Boden.*



Mannheim Schönau/Waldhof  
 Bebauungsplan Nr. 55/18 für  
 das Gebiet Sohräuer Str. 1-19  
 23-41 und 2-40; Tarnowitzer  
 Weg 3-21 und 4-22; Gryphius-  
 weg 3-21 und 4-22; Logauweg  
 1-19 und 2-20; Kattowitzer  
 Zeile 1-13, 17-35, 39-53,  
 2-8, 12-14 und 18-60; Gnese-  
 ner Straße 1-19, 21-39, 2-16  
 und 34-40; Posener Straße  
 1-15, 33-43 und 2-44; Danzi-  
 ger Baumgang 1-41, 47-89 und  
 2-26; Lissaer Weg 3-13 und  
 4-14; Opitzstraße 3-13, 19-3  
 4-10 und 16-30; Hohensalzaer  
 Straße 3-33 und 4-34; Sonder-  
 burger Straße 21-29; Marien-  
 werderweg 3-19 und 8; Brom-  
 berger Baumgang 1-25; Ha-  
 derslebener Straße 3-17; Po-  
 sener Platz 1-9 und 2-10; Los-  
 lauer Weg 6-20; Graudener  
 Linie 3-21, 29-53, 57-89 und  
 6-20; Thorner Straße 21a-45;  
 Dirschauer Weg 2-18 und 3-27;  
 Konitzer Weg 3-15 und 4-26;  
 Stettiner Straße 2-26; Külme  
 Straße 1-35 und 2-58; Alsenwe  
 20-26; Glücksburger Weg 2-30  
 Düppelweg 2-10; Stargarder Weg  
 10-16.

-Ausschnitt aus dem Stadt-  
 plan mit der Begrenzung de  
 Planungsgebietes-

M. 1 : 15000



Mannheim, den 17.7.79.....

Stadtplanungsamt

*Becker*

Waldhof

VEREINIGTE GLASWERKE