

Mannheim, 13. 4. 1971

Bebauungsplan für die Grundstücke Soldatenweg 108-138 und 109-135 in Mannheim-Waldhof-Ost

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 16.3.1970 beschlossen hat, betreffen die Grundstücke Soldatenweg 108-138 und 109-135 in Mannheim-Waldhof-Ost. Die Grundstücke Soldatenweg 109-119 und 108-122 sind mit Reichsheimstätten bebaut. Bei den Gebäuden Soldatenweg 121-135 (Grundstück Lgb.Nr. 17 339/22) und 124-138 (Grundstück Lgb.Nr. 17 341/15) handelt es sich um Volkswohnungen, die sich im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim befinden. Für das Planungsgebiet wurde in früheren Jahren ein Fluchtenplan rechtsverbindlich, der allerdings keine Angaben über die Art und das Maß der baulichen Nutzung enthält. Der bisherigen Nutzung entsprechend können die Flächen jedoch als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO angesehen werden.

Die ein- bis eineinhalbgeschossigen Reichsheimstätten und Volkswohnungen werden in ihrer Größe und Bauausführung den Anforderungen durch die Bewohner nicht mehr gerecht, so daß von seiten der Eigentümer der Wunsch geäußert wurde, die gesetzlichen Voraussetzungen für bauliche Veränderungen zu schaffen. Die Größe der Grundstücke läßt eine erheblich stärkere Bebauung zu, so daß dieser Anregung entsprochen werden kann.

Um das zulässige Maß der baulichen Nutzung erhöhen zu können, müssen die Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO umgewandelt werden. Die Reichsheimstätteneigenschaft kann weiterhin beibehalten werden.

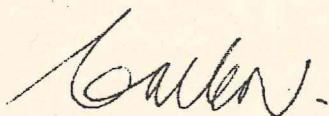
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Erstellung von zweigeschossigen Zweifamilienhäusern zu, die mit Ausnahme der Ein-

zelhäuser auf den Grundstücken Soldatenweg 113 und 115, deren Festsetzung auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer erfolgt ist, in Doppelhausform erstellt werden.

Die bisher mögliche Erweiterung der Reichsheimstätten durch einen bis zu 12.00 m langen eingeschossigen Anbau kann auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes vorgenommen werden, wenn auf die zweigeschossige Bebauung verzichtet wird. Diese Möglichkeit der Erweiterung konnte im Bebauungsplan, der den erstrebten Endzustand der Bebauung zeigt, nicht zeichnerisch erfaßt werden, so daß eine entsprechende schriftliche Festsetzung (Nr. 1) getroffen werden mußte.

Der Soldatenweg ist ausgebaut und hat, der geringen Verkehrsbedeutung dieser Straße entsprechend, einen ausreichend breiten Ausbauquerschnitt. Eine Änderung der Straßenbegrenzungslinien ist daher nicht erforderlich.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Durch die vorgesehene Maßnahme werden der Stadt keine Kosten entstehen.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor