

Bebauungsplan für die Grundstücke Märker Querschlag 67-73, Rottannenweg 42-68 und 49-63 sowie Am Herrschaftswald 152-162 in Mannheim-Waldhof-Ost

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan) 58/15

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Reichsheimstättengrundstücke Märker Querschlag 67-73, Rottannenweg 42-68 und 49-63 sowie Am Herrschaftswald 152-162 in Mannheim-Waldhof-Ost. Ein verbindlicher Bauleitplan mit Angaben über die Art und das Maß der baulichen Nutzung der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke besteht nicht. Der bisherigen Nutzung entsprechend können die Flächen jedoch als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO angesehen werden. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund einer Anregung der Mehrheit der Grundstückseigentümer und beruht auf dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 14.7.1969.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den relativ großen Grundstücken handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Gebäude, deren Qualität den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Den Eigentümern soll daher die Möglichkeit gegeben werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes neue Wohngebäude zu erstellen. Bisher war als bauliche Erweiterung lediglich ein bis zu 12.00 m langer eingeschossiger Anbau zulässig. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, deren Größe eine erheblich stärkere Überbauung zuläßt, erhöhen zu können, werden die Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO umgewandelt.

Die Festsetzungen lassen eine Teilung der Grundstücke zu. Auf den rückwärtigen Flächen kann ein eingeschossiges flachgedecktes Gartenhofhaus erstellt werden. Die Gebäude sind bis an die seitlichen Grenzen zu führen, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zu-

lassen, so daß eine geschlossene Bebauung entsteht. Ausnahmen sind aufgrund entsprechender schriftlicher Festsetzungen zulässig.

Die Art des Zugangs zu den rückwärtigen Grundstücken ist von den Eigentümern zu regeln. Er kann, wie dies im Bebauungsplan dargestellt ist, über einen 3.00 m breiten privaten Weg erfolgen, der vom vorderen Grundstück abzutrennen ist, oder er kann durch die Vereinbarung eines Leitungs- und Übergangsrechtes über das vordere Grundstück gesichert werden. Um die Anlage von zwei nebeneinanderliegenden Zugängen zu vermeiden und die Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen niedrig zu halten, können die Eigentümer nebeneinanderliegender Flächen durch die Abtrennung eines jeweils 1.50 m breiten Geländestreifens von den vorderen Grundstücken einen 3.00 m breiten Weg bilden, der sich dann in Gemeinschaftseigentum befindet.

Die vorhandenen straßenseitigen Wohngebäude können durch zweigeschossige Gebäude mit erheblich größerem Grundriß ersetzt werden. Am Märker Querschlag können diese an den seitlichen Grenzen erstellt werden, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen.

Die bisher mögliche Erweiterung der Reichsheimstätten durch einen bis zu 12.00 m langen rückwärtigen Anbau kann auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgen, wenn das eingeschossige Vordergebäude nicht verändert wird. Diese Möglichkeit der Erweiterung konnte im Bebauungsplan, der den erstrebten Endzustand der Bebauung zeigt, nicht durch zeichnerische Festsetzungen erfaßt werden, so daß eine entsprechende schriftliche Festsetzung (Nr. 8) getroffen werden mußte.

Die Verdichtung der Bebauung am Märker Querschlag und am Rottannenweg, die auch für die nördlich anschließenden Grundstücke vorgesehen ist, und das dadurch bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen erfordern die Verbreiterung der beiden derzeit nur 7.00 m breiten Straßen auf das Gesamtmaß von 10.00 bzw. 12.00 m. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie an der Westseite des Märker Querschlages ist Gegenstand des für das anschließende Gebiet ausgearbeiteten Bebauungsplanes, für welchen das Genehmigungsverfahren bereits eingeleitet ist. Die Voraussetzungen zur Verbreiterung des Rottannenweges nach Osten sowie beider Straßen im nördlichen Anschluß werden zu gegebener Zeit durch besondere Bebauungspläne

geschaffen werden. Die Straße Am Herrschaftswald hat eine Gesamtbreite von 13.00 m, so daß eine Veränderung der bestehenden Straßengrenzen nicht erforderlich ist.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigefügt.


Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Mannheim, 13. 4. 1971

Bebauungsplan für die Grundstücke
Märker Querschlag 67-73, Rottannen-
weg 42-68 und 49-63 sowie Am Herr-
schaftswald 152-162 in Mannheim-
Waldhof-Ost

betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermittelnden
Kosten, die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme voraussicht-
lich entstehen.

Liegenschaftsamt

Erwerb von Straßengelände

Wertersatz für Einfriedigungen

Aufwuchsentzündungen

62 000.-- DM

Stadtwerke

Stromversorgung

35 000.-- DM

Straßenbeleuchtung

5 200.-- DM 40 200.-- DM

Tiefbauamt

Straßenbau

40 000.-- DMzusammen: 142 200.-- DM

Die angegebenen Kosten werden in absehbarer Zeit nicht entstehen,
weil die Straßenverbreiterungen erst vorgenommen werden, wenn die
Verdichtung der Bebauung weitgehend abgeschlossen sein wird.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor