

Bebauungsplan für die Grundstücke Waldpforte 102-140 und 146-198, Hainbuchenweg 1-31, 57-63 und 2-28, Föhrenweg 1-15 sowie Am Herrschaftswald 1-17 in Mannheim-Waldhof betr

### Begründung

zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan) 58/16

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Waldpforte 102-140 und 146-198, Hainbuchenweg 1-31, 57-63 und 2-28, Föhrenweg 1-15 sowie Am Herrschaftswald 1-17 und die öffentlichen, waldartig bepflanzten Grünanlagen an der Karlsternstraße. Für die von der Maßnahme betroffenen Flächen besteht kein Bebauungsplan. Der Art und dem Maß der bisherigen Nutzung entsprechend sind die Grundstücke Waldpforte 176-198 jedoch als reine Wohngebiete im Sinne des § 3 Bau NVO und die übrigen Flächen, bei denen es sich überwiegend um Reichsheimstättengrundstücke handelt, als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 Bau NVO anzusehen.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei räumlich getrennten Geltungsbereichen. Da die Bearbeitung der Entwürfe zum Bebauungsplan nur auf Antrag von interessierten Grundstückseigentümern baublockweise vorgenommen wird, wurden vier Entwürfe gefertigt und getrennt dem Technischen Ausschuß des Gemeinderates vorgelegt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans ist daher für das Gebiet nordöstlich der Straße am Herrschaftswald auf den Beschluß vom 27. 7. 1970, für das Gebiet zwischen Märker Querschlag und Am Herrschaftswald auf den Beschluß vom 30. 11. 1970, für das Gebiet zwischen Waldpforte und Hainbuchenweg südlich des Märker Querschlag gleichfalls auf einen Beschluß vom 30. 11. 1970 und für das Gebiet zwischen Hainbuchenweg und Föhrenweg auf den Beschluß vom 7. 6. 1971 zurückzuführen. Für die angrenzenden Gebiete sind gleichartige Bebauungspläne in Vorbereitung.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den relativ großen Reichsheimstättengrundstücken handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Wohngebäude, deren Größe und Qualität oft nicht mehr den heutigen Anforderungen der Bewohner entspricht. Den Eigentümern soll daher die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungs-

planes an Stelle der vorhandenen Wohnhäuser neue zweigeschossige Gebäude in Form von Doppelhäusern zu erstellen. Bei ausreichender Größe ist zudem die Teilung der Grundstücke zulässig. Auf den abzutrennenden rückwärtigen Flächen können eingeschossige, flachgedeckte Gartenhofhäuser errichtet werden. Lediglich bei dem Grundstück Am Herrschaftswald 17 kann, wie dies bei dem Grundstück Am Herrschaftswald 15 bereits geschehen ist, wegen des Zuschnittes des Stammgrundstückes und wegen der Angrenzung an die Straße Hainbuchenweg ein zweigeschossiges Einzelhaus erstellt werden.

Die Teilungsgrenze ist im Bebauungsplan unverbindlich eingetragen. Die Eigentümer haben somit die Möglichkeit, die neue Grundstücksgrenze ihren Vorstellungen entsprechend festzulegen. Es muß dabei allerdings beachtet werden, daß die Größe des straßenseitigen Grundstückes unter Beachtung der Höchstwerte des § 17 Bau NVO im entsprechenden Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche steht, d. h. die Größe der überbaubaren Fläche darf 40 % der Größe des neuen Grundstückes nicht überschreiten. Die Baugrenze des neuen rückwärtigen Grundstückes wird gemäß § 7 Landesbauordnung im Abstand von 3,00 m zur neuen Grundstücksgrenze festgesetzt. Einige Grundstücke sind unter Berücksichtigung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits geteilt worden, bzw. die Teilungsgenehmigung ist beantragt.

Um das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, deren Größe mit wenigen Ausnahmen eine erheblich stärkere Überbauung zuläßt, erhöhen zu können, werden die Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete umgewandelt. Die Grundstücke Waldpforte 176-198 werden ihrer bisherigen Nutzung gemäß gleichfalls als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Baulinien der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinien auf diesen Grundstücken entsprechen dem Baubestand bzw. den bestehenden Straßengrenzen.

Bisher war als bauliche Erweiterung der Reichsheimstätten lediglich ein bis zu 12,00 m langer Anbau zulässig. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Diese Art der Erweiterung ist weiterhin möglich, wenn auf die zweigeschossige Bebauung verzichtet wird. Der mögliche Anbau konnte im Bebauungsplan, den den erstrebten Endzustand zeigt, nicht durch zeichnerische Festsetzungen erfaßt werden. Es mußte daher eine entsprechende schriftliche Festsetzung (Nr. 8) getroffen werden.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist privatrechtlich zu regeln. Er kann, wie dies im Bebauungsplan vorgesehen ist, über einen 3,00 m breiten privaten Weg erfolgen, der vom vorderen Grundstück abzutrennen ist, oder er ist durch die Sicherung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes über das vordere Grundstück möglich. Um die Anlage von zwei nebeneinander liegenden Zugangswegen zu vermeiden und die von den Eigentümern zu tragenden Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen niedriger zu halten, können die Eigentümer nebeneinander liegender Grundstücke durch die Abtrennung eines jeweils 1,50 m breiten Geländestreifens den Weg bilden, der sich dann in Gemeinschaftseigentum befinden müßte. Bei der Regelung des Zugangs ist in jedem Fall zu berücksichtigen, daß die Zufahrt zu den Garagen auf den straßenseitigen Grundstücken zum großen Teil ebenfalls über die neu zu bildenden Privatwege erfolgen muß.

Die Verdichtung der Bebauung, die auch in den angrenzenden Gebieten erfolgen wird, und das dadurch bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen, erfordern die Verbreiterung des Hainbuchen- und des Föhrenweges von derzeit 7,00 m auf Gesamtbreiten von 12,00 m. Vorgesehen sind jeweils 2,00 m breite Gehwege, je ein 2,00 m breiter Parkstreifen und 6,00 m breite Fahrbahnen. Die übrigen Straßen sind in ihren Breiten ausreichend.

Die vorhandenen, waldartig bepflanzten Grünflächen an der Karlsternstraße werden als öffentliche Grünanlagen ausgewiesen. Es werden lediglich die nördlichen Grenzen geringfügig verändert um einige neue Bauplätze bilden und einen Kinderspielplatz für den vorhandenen evangelischen Kindergarten ausweisen zu können. Durch einen Geländeausgleich wird eine Verkleinerung der Grünanlage vermieden. Es ist vorgesehen, den Waldstreifen, der eine Grünverbindung zum Käfertaler Wald darstellt und in dem ein Wanderweg hergestellt werden wird, unter Landschaftsschutz zu stellen.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan im M 1:15 000 beigegeben.

*Eckelw.*

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 1.2.1973

Bebauungsplan für die Grundstücke Waldpforte 102-140, 146-198, Hainbuchenweg 1-31, 57-63 und 2-28, Föhrenweg 1-15 sowie Am Herrschaftswald 1-17 in Mannheim-Waldhof betr

Anlage 1 zur Begründung

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Liegenschaftsamt

Erwerb von Straßengelände	55.000,- DM	
Wertersatz für Einfriedigungen	<u>180.000,- DM</u>	235.000,- DM

Stadtwerke

Umlegung von Stromkabeln		150.000,- DM
Straßenbeleuchtung		5.000,- DM

Tiefbauamt

Straßenverbreiterungen		130.000,- DM
------------------------	--	--------------

Grünflächenamt

Teilweise Aufforderung des Waldstreifens	2.600,-	
Herstellung eines Wanderweges		<u>17.500,- 20.100,- DM</u>
		zus. 540.100,- DM
		=====

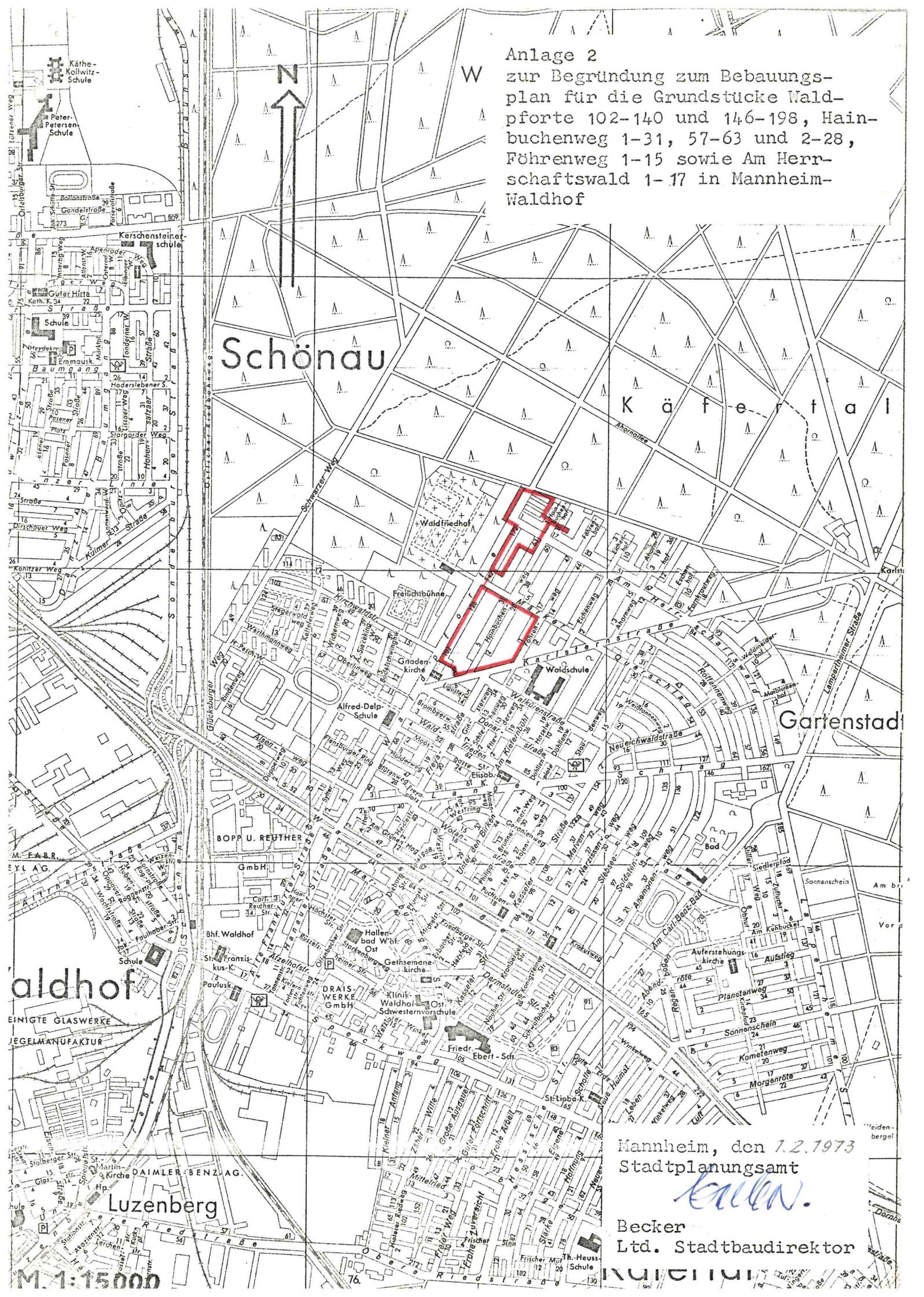
Die Straßenverbreiterungen werden erst vorgenommen, wenn die Verdichtung der Bebauung weitgehend abgeschlossen ist, sodaß die hierfür aufzubringenden Kosten in absehbarer Zeit nicht entstehen werden.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlage 2

zur Begründung zum Bebauungsplan für die Grundstücke Waldpforte 102-140 und 146-198, Hainbuchenweg 1-31, 57-63 und 2-28, Föhrenweg 1-15 sowie Am Herrschaftswald 1-17 in Mannheim-Waldhof



Schönau

Käferfahl

Gartenstadt

Waldhof

EINIGTE GLASWERKE  
JEGELMANUFAKTUR

M. 1:15000

Mannheim, den 7.2.1973  
Stadtplanungsamt

*Kullen.*

Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor

Luzenberg