

Bebauungsplan Nr. 58/22 für das
Gebiet zwischen Kirchwaldstraße
und Waldfriedhof in Mannheim-
Gartenstadt

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teil des Grundstückes Flst.Nr. 9 033 im nördl. Anschluß an die Wohnbebauung an der Kirchwaldstraße und das bebaute Grundstück Flst.Nr. 9 707, Kirchwaldstraße 30 - 52, in Mannheim-Gartenstadt. Im Westen wird das Planungsgebiet vom Glücksburger Weg, im Osten vom Gelände der Freilichtbühne und im Norden vom Waldfriedhof begrenzt. Die von der Maßnahme betroffene unbebaute Fläche befindet sich im Eigentum der Ev. Pflege Schönau in Heidelberg. Sie wurde im Zuge der Bebauung der Kirchwaldsiedlung aus dem Waldverband ausgeschieden, jedoch seinerzeit nicht in die Bebauung einbezogen. Der Grundstücksteil wird nicht mehr forstwirtschaftlich genutzt und ist mit verwildertem Gehölzbewuchs bestanden. Dadurch bildet er eine ständige Brandgefahr für den angrenzenden Wald. Obwohl der Baumbestand aus forstwirtschaftlicher Sicht nicht sehr wertvoll ist, soll doch bei der vorgesehenen Bebauung versucht werden, so viele Bäume (insbesondere Kiefern) wie möglich zu erhalten und dadurch der neuen Bebauung den Charakter einer Waldsiedlung zu geben.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine 1- oder 2-geschossige Reihen- und Einzelhausbebauung geschaffen, für die durch die Lage des Baugebietes unmittelbar am Rande des Käfertaler Waldes ein hoher Wohnwert gewährleistet ist. Grund-

stücke in ähnlich günstiger Lage stehen in Mannheim nicht mehr zur Verfügung.

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des geplanten Baugebietes wird weitgehend erhalten. Dies geschieht einmal durch die Festsetzung von größeren öffentlichen Grünflächen und zum anderen durch die Ausweisung von Bereichen auf den Baugrundstücken, in denen Bäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm, gemessen 1,00 m über dem Boden, zu erhalten sind.

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt über Stichstraßen, die in den Glücksburger Weg bzw. in die Kirchwaldstraße münden. Zwischen den beiden Wendeschleifen wird eine Fußwegverbindung geschaffen, die für Notfahrzeuge befahrbar sein wird.

Das Planungsgebiet hat ohne das bebaute Grundstück Flst.Nr. 9 707 die Größe von rd. 4,2 ha. Als Straßengelände werden ca. 0,9 ha und als öffentliches Grün ca. 0,75 ha in Anspruch genommen. Als Nettowohnbauland verbleiben rd. 2,55 ha. Auf dieser Fläche können etwa 101 Reihenhäuser oder ca. 85 Reihen- und 7 Einzelhäuser erstellt werden. Die dazugehörigen Einstellplätze (Garagen) sind in Form von Sammelanlagen vorgesehen. Darüberhinaus sind für den Besucherverkehr entlang den Erschließungsstraßen öffentliche Parkbuchten ausgewiesen. Folgeeinrichtungen wie Läden, Kindergärten und eine Grundschule sind in der Kirchwaldsiedlung vorhanden, so daß sich diesbezügliche Geländeausweisungen erübrigen. Versorgungsleitungen und Abwasserkanäle sind im Glücksburger Weg und in der Kirchwaldstraße vorhanden. Zur Entlastung der Abwasserkanäle wird unter der Wendeschleife des verlängerten Glücksburger Weges ein Rückhaltebecken erstellt werden.

Die Ausweisung des von der Maßnahme betroffenen Geländes als Wohnbauland entspricht den Aussagen des vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurfes.

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 und als Anlage 3 ein Datenblatt beigegeben.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 58/22 für das
Gebiet zwischen Kirchwaldstraße
und Waldfriedhof in Mannheim-
Gartenstadt

betr.:

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich
entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke

Stromversorgung	140 000,-- DM	
Wasserversorgung	180 000,-- DM	
Gasversorgung	140 000,-- DM	460 000,-- DM
	<hr/>	

Tiefbauamt

Straßen- u. Wegebau	634 000,-- DM	
Erdarbeiten (Aufschüttungen u. Dünenabtrag)	116 000,-- DM	
Beleuchtungsanlagen	150 000,-- DM	
Kanäle u. Rückhalte- becken	1 800 000,-- DM	2 700 000,-- DM
	<hr/>	

Grünflächenamt

öffentliches Grün landschaftsgärtne- risch überarbeiten	128 000,-- DM	
Pflanzstreifen b. d. Garagenanlage Kirchwaldstraße	12 500,-- DM	140 500,-- DM
	<hr/>	<hr/>
		3 300 500,-- DM

Ein Teil der Erschließungskosten wird nach der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern getragen werden.



Becker
Stadtoberbaudirektor

An die Amts 23, 65, 66 nun am Mannheimer:
31.3.77 K

Stadtplanungsamt

Mannheim, 1.3.1977

Bebauungsplan Nr. 58/22 für
das Gebiet zwischen Kirchwal-
strasse und Waldfriedhof in
Mannheim-Gartenstadt

Anlage 3
zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes ohne
Flurstück Nr. 9 707 und dazuge-
hörige Garagenanlagen (14 700 qm)

4,20 ha = 100 %

Straßengelände

0,90 ha = 21,4 %

Öffentl. Grünflächen

0,75 ha = 17,9 %

Nettowohnbauland

2,55 ha = 60,7 %

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet(WR)

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

0,4

Geschoßflächenzahl

0,8

Die öffentlichen Grünflächen und das private Gartenland ergeben
zusammen 2,2 ha = 52,4%

Es können etwa 101 zweigeschossige Reihenhäuser oder ca. 85 Reihen-
und 7 Einzelhäuser-mit bis zu zwei Wohnungen-errichtet werden.



Becker

Stadtoberbaudirektor