

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Wotanstraße, Anemonen-
weg, Krokusweg und Soldatenweg
in Mannheim-Waldhof

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan) 58/26

Für die von der Maßnahme betroffenen Grundstücke wurde am 2.8.1961 ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, dessen Festsetzungen eine 2-geschossige Reihenhausbebauung vorsahen. Auf den Grundstücken sollten im Zusammenhang mit der zwischen Krokusweg und Waldstraße geplanten Feuerwache Betriebswohnungen erstellt werden. Nachdem für die Feuerwache-Nord ein Standort in Käfertal gewählt wurde und deshalb die Betriebswohnungen an dieser Stelle nicht mehr benötigt werden, kann das Gelände einer normalen Wohnnutzung zugeführt werden. Die Größe der Baufläche läßt eine von der ursprünglichen Planung abweichende, konzentriertere Bebauung zu, ohne daß der Wohnwert der umgebenden, bis zu zweigeschossigen Bebauung beeinträchtigt wird.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine 3-geschossige Bebauung an der Wotanstraße, für eine 3- und 4-geschossige Bebauung am Krokusweg und für eine 6- und 7-geschossige Bebauung am Anemonenweg geschaffen werden. Es entsteht so ein hufeisenförmiger Baukörper in gestaffelter Bauhöhe.

Die umgebende Gartenstadt stellt eine relativ weitläufige Stadtrandsiedlung dar, die überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern bebaut ist. Es ist dringend erwünscht, in diese breitgelagerte gleichförmige lockere und wenig gegliederte Bebauung an geeigneten Stellen durch Verdichtung Schwerpunkte zu setzen, die gleichzeitig auch Orientierungspunkte und Identifikationsmerkmale sind. Eine der hierfür geeigneten

Stellen ist das Gelände westlich des Anemonenweges, da auf der Ostseite dieses Weges ein die Gesamtsiedlung durchziehender Grünbereich mit Sportanlagen, Schwimmbad und öffentlicher Bebauung vorhanden ist. Mit dem Neubau der Eduard-Spranger-Schule ist ein entsprechender, den Grünzug unterstreichender baulicher Ansatz bereits vorhanden.

Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Form einer Tiefgarage geschaffen. Lediglich an der Wotanstraße und am Soldatenweg werden einige Stellflächen auf der Geländeoberfläche geschaffen, die in erster Linie Besuchern der Wohnanlage zur Verfügung stehen sollten. Diese Stellplätze sind allseits vom Straßenraum umgeben, und werden mit Leitungsrechten versehen. Durch den Bau der Tiefgarage, deren Zu- und Ausfahrt am Soldatenweg liegt, ist gewährleistet, daß die Wohnbebauung keine Störungen erfährt und die nicht überbaubaren Flächen vollständig begrünt werden können. Damit ist eine Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) gerechtfertigt. Die Flächen der unter der Geländeoberflächen entstehenden Garagen können deshalb gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO der zulässigen Geschoßfläche zugeschlagen werden, höchstens jedoch um 30 % der Größe des Grundstückes. Die sich damit ergebende GFZ 1,5 wird einerseits durch die relativ große Grünfläche innerhalb des Baublocks und andererseits durch den sich von der Waldstraße bis zum Käfertaler Wald erstreckenden Grünzug, in dem nur eine Sportanlage und ein Sommerbad untergebracht sind, ausgeglichen. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit gewährleistet.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse, lassen bei Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange keine Beeinträchtigung von Privatinteressen der Eigentümer umgebender Grundstücke erkennen.

Die rechtsverbindlich festgesetzten Straßenbegrenzungslinien werden nur im Bereich der beiden geplanten privaten Parkbuchten verändert. Die bestehenden Baulinien und Baugrenzen werden aufgehoben und der Planung entsprechend neu festgesetzt.

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



Becker
Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, 30. 1. 1974

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Wotanstraße, Anemonenweg,
Krokusweg und Soldatenweg in
Mannheim-Waldhof

betr.

Anlage 1
zur Begründung des Bebauungsplanes

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

Stadtwerke

Wasserleitungen	8 000.-- DM	
Gasleitungen	15 000.-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>8 000.-- DM</u>	31 000.-- DM

Tiefbauamt

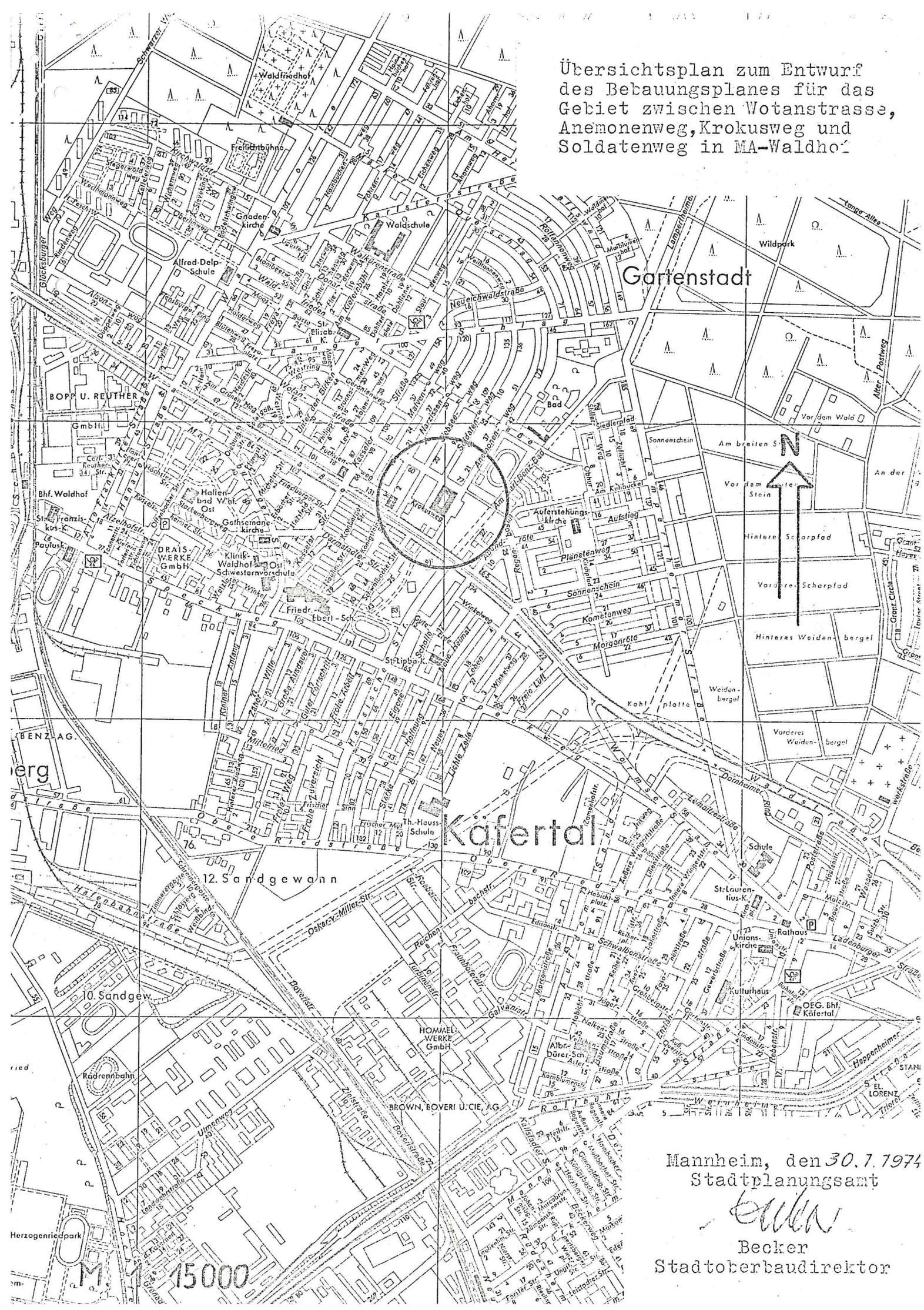
Straßenumbau		<u>10 000.-- DM</u>
--------------	--	---------------------

zusammen: 41 000.-- DM



Becker
Stadtoberbaudirektor

Übersichtsplan zum Entwurf
 des Bebauungsplanes für das
 Gebiet zwischen Wotanstrasse,
 Anemonenweg, Krokusweg und
 Soldatenweg in MA-Waldhof



Mannheim, den 30.7.1974
 Stadtplanungsamt

Becker
 Becker
 Stadtoberbaudirektor

M 1:15000