

Stadtplanungsamt
61.3.2/Keller/24 60

Mannheim, den 26.01.1983

Bebauungsplan Nr. 58/39 für
das Gebiet Hainbuchenhof,
Eichenhof und Eschenhof in
Mannheim-Gartenstadt

Begründung

zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen ein Gebiet am Hainbuchenhof, Eichenhof und Eschenhof, das im Norden vom Käfertaler Wald, im Süden, Osten und Westen durch die Randbebauung der Gartenstadt begrenzt wird.

Das Gebiet ist 4,7 ha groß.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von ein-, zwei- geschossigen Reihenhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß geschaffen werden. Die dazugehörigen Garagen sind auf dem Grundstück bzw. in den Gebäuden unterzubringen.

Die Grundflächenzahl soll generell 0,4, die Geschößflächenzahl 0,6 bei der ein-geschossigen Bebauung und 0,8 bei der zwei-geschossigen Bebauung betragen.

Bei der im Bebauungsplan I+Da geschossig ausgewiesenen Bebauung ist eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet eine Überschreitung der durch den § 17 (1) 4 festgesetzten Werte. Diese Überschreitung wird wie folgt begründet:

a) Durch die besondere Lage des Baugebietes direkt am Nah-

erholungsgebiet Käfertaler Wald und die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Spielbereiche sind ausreichende Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

- b) Die vorhandene Infrastruktureinrichtungen sind auch bei einer festgesetzten GFZ von 0,6 ausreichend.
- c) Die Alternative zur ausgewiesenen I+Da Bebauung wäre eine II+Da geschossige Bebauung mit einer GFZ von 0,8 gewesen. Wegen der dann nicht gegebenen städtebaulichen Einfügung in den Gesamtplanungsbereich (also auch der umgebenden Bebauung) wurde davon Abstand genommen.
- d) Bei der aus städtebaulichen Gründen notwendigen Ausweisung eines Satteldaches mit einer Neigung von 40° - 50° mußte bei der I+Da geschossigen Bebauung die GFZ mit 0,6 festgesetzt werden, um bei Ausnutzung des Dachraumes eine den heutigen Wohnansprüchen gemäße Wohnfläche zu erreichen.

Diese vorgenannten Gründe rechtfertigen die nach § 17 Abs. 10 Baunutzungsverordnung zulässigen, und im Bebauungsplan auch eingetragenen höheren Nutzungswerte.

Die nördliche Grenzlinie der Bebauung ist aus Sicherheitsgründen 25 m vom Waldrand abgerückt. Zwischen der Bebauung und dem Käfertaler Wald sind Parkanlagen vorgesehen.

3. Gegenwärtige Nutzung

Die von der Planung betroffenen Grundstücke liegen brach.

4. Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden grenzt der Käfertaler Wald, im Süden, Osten und Westen eine max. 1 - 1 1/2-geschossige Wohnbebauung an das Planungsgebiet an.

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das von der Maßnahme betroffene Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

6. Grundbesitzverhältnisse

Die im Geltungsbereich liegende Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim mbH.

7. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung zu den einzelnen Höfen erfolgt von der Straße "Am Herrschaftswald".

Wagensk