

Bebauungsplan für die Grundstücke Märker Querschlag 30-34 und 31-35, Rottannenweg 1 a-1 c und 2-6, Weißtannenweg 18-22 in Mannheim-Gartenstadt

betr.

Begründung zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Reichsheimstättengrundstücke Märker Querschlag 30-34 und 31-35, Rottannenweg 1 a-1 c und 2-6 sowie Weißtannenweg 18-22 in Mannheim-Gartenstadt. Ein verbindlicher Bauleitplan mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke besteht nicht. Der bisherigen Nutzung entsprechend sind die Flächen jedoch als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO anzusehen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Anregung der Grundstückseigentümer und beruht auf dem Beschluß des Gemeinderates vom 6.6.1967 und des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 15.9.1969.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den relativ großen Grundstücken handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Wohngebäude, deren Größe und Qualität den Anforderungen der Bewohner nicht mehr entspricht. Eine Vergrößerung der Wohnfläche war bisher nur durch einen bis zu 8.00 m langen Anbau möglich. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Mit dem Bebauungsplan soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden im Rahmen der Festsetzungen neue Wohngebäude zu erstellen.

Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung bedingt die Umwandlung der Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete

gemäß § 3 BauNVO. Die Festsetzungen lassen eine Teilung der Grundstücke und die Bebauung der abgetrennten rückwärtigen Flächen mit eingeschossigen flachgedeckten Gartenhofhäusern zu. Die Gebäude sind bis zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu führen, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Es entsteht somit eine geschlossene Bebauung. Ausnahmen sind aufgrund besonderer schriftlicher Festsetzungen möglich. Für die im Südosten an den räumlichen Geltungsbereich anschließenden Grundstücke am Rottannenweg, Märker Querschlag und Weißtannenweg wird zu gegebener Zeit ein Bebauungsplan mit gleichartigen Festsetzungen ausgearbeitet werden. Im Bereich dieser Grundstücke werden die Baugrenzen ohne Grenzabstand festgesetzt, damit später die geschlossene Bebauung ohne Unterbrechung weitergeführt werden kann.

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über das vordere Grundstück gesichert werden. Um gegebenenfalls die Anlage von zwei nebeneinanderliegenden Zugängen zu vermeiden und die Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen niedrig zu halten, können die Eigentümer durch die Abtrennung eines jeweils 1.50 m breiten Geländestreifens 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, die an den seitlichen, neu zu bildenden Grenzen der Zugangswege errichtet werden können, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen.

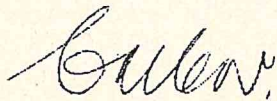
Die bisher mögliche Erweiterung der Reichsheimstätten durch einen bis zu 8.00 m langen rückwärtigen Anbau kann auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgen, wenn das vorhandene eingeschossige Vordergebäude nicht verändert wird. Diese Möglichkeit der Erweiterung konnte im Bebauungs-

plan, 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 und das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen erfordern die Verbreiterung des Rottannenweges, des Märker Querschlages und des Weißtannenweges.

Diese Straßen haben derzeit eine Breite von nur etwa 7.00 m. Die Festsetzungen sehen eine Verbreiterung auf insgesamt 12.00 m vor. Die derzeitige Fahrbahnbreite von 4.70 m wird zunächst beibehalten. Zu einem späteren Zeitpunkt werden die Straßen voraussichtlich Fahrbahnen mit 6.00 m Breite, jeweils 2.00 m breiten Gehwegen und je einen Parkstreifen von 2.00 m Breite erhalten. Bei den Verbindungswegen zwischen Rottannenweg und Märker Querschlag sowie Märker Querschlag und Weißtannenweg handelt es sich um nicht befahrbare Fußwege. Zufahrten zu den geplanten Garagen werden nicht zulässig sein.

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



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Bebauungsplan für die Grundstücke Märker Querschlag 30-34 und 31-35, Rottannenweg 1 a-1 c und 2-6, Weißtannenweg 18-22 in Mannheim-Gartenstadt

betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermittelten Kosten, die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme voraussichtlich entstehen.

Stadtwerke

Umlegung von Kabeln	40 000.- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>3 000.- DM</u>	43 000.- DM

Liegenschaftsamt

Erwerb von Straßengelände; Entschädigung für vorhandene Einfriedigungen; Teilabbruch und Umbau des Gebäudes Rottannenweg 2		113 000.- DM
---	--	--------------

Tiefbauamt

Straßenbau		<u>40 000.- DM</u>
zusammen:		196 000.- DM

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

Becker

Becker
Ltd. StadtbauDirektor