

Stadtplanungsamt
61.3.2 / Keller / 2460

Mannheim, 04.08.1986
Bebauungsplan 59/12 für das
Gebiet an der Oberen Riedstr.
zwischen den Straßen "Freier
Weg" und "Neues Leben" in
Mannheim-Waldhof-Ost

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des ca. 6,5 ha großen Plangebietes umfaßt im wesentlichen einen Bereich nördlich der Oberen Riedstraße zwischen den Straßen "Freier Weg" und "Neues Leben" sowie einen Geländestreifen südlich der Oberen Riedstraße.

Der weitaus größte Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke wird als Wohnbaufläche genutzt.

Die Bebauung besteht in erster Linie aus 13 Wohnblocks mit insgesamt 440 Einfachstwohnungen. Desweiteren ist im Plangebiet ein Kindergarten sowie ein 1 1/2 geschos-siges Wohnhaus vorhanden.

Auf dem Grundstück 1392/6 besteht ein öffentlicher Spielplatz.

Bis auf die privaten Grundstücke Nr. 1183/1 und 1139/1 südlich der Oberen Riedstraße befinden sich die Grundstücke in städt. Besitz.

Das Grundstück Nr. 1392/2 ist im Erbbaurecht abgegeben.

Teilweise unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen grenzen westlich und nördlich Wohnbauflächen, östlich das Gelände der Theodor-Heuss-Schule und südlich Kleingartenflächen an das Plangebiet an.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

1982 wurde für das betroffene Gebiet im Rahmen des Wohnumfeldprogrammes ein Konzept entwickelt, welches durch Herstellung von Spiel-, Ruhe- und Kommunikationsbereichen sowie durch Verkehrsberuhigung in den Wohnstraßen eine Verbesserung des Wohnumfeldes vorsah. Dieses Konzept soll nicht mehr verwirklicht werden, weil die erforderliche Modernisierung der bestehenden Gebäude bei der nur teilweise möglichen Behebung grundsätzlicher Mängel (offene Laubengänge, mangelnder Lärm- und Schallschutz) zu kostenintensiv ist und darüber hinaus auch städtebaulich keine Verbesserungen erzielt werden können. Statt dessen soll die bestehende Bebauung abgerissen und eine Neubebauung nach den Grundsätzen des kosten- und flächensparenden Bauens (Mannheimer Modell) durchgeführt werden.

Dabei sind insgesamt 13 Wohnhauszeilen vorgesehen, die einander so zugeordnet sein sollen, daß innenliegende begrünte Wohnhöfe entstehen.

Weiterhin soll durch 40-45° Satteldächer, Vor- und Rücksprünge in den Hauszeilen, Dachaufbauten und andere gestalterische Maßnahmen eine harmonische Einfügung in die Umgebung erreicht werden.

In diesem Zusammenhang werden folgende weitere Planungsziele angestrebt:

- Bildung von großzügigen Freiräumen durch entsprechende Gruppierung der einzelnen Baukörper,
- Gestaltung der Freiräume für multifunktionale Aufgaben (Kommunikationsbereiche für alle Altersgruppen)
- Verkehrsberuhigte Innenbereiche
- Fußläufige Anbindung des Gebietes an die angrenzenden Wohngebiete mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen
- Intensive Durchgrünung des Plangebietes
- Markierung der Straßenräume durch die Wohnbebauung

Der bestehende städtische Kindergarten wurde in das Plangebiet aus folgenden Gründen miteinbezogen:

- Er ist durch die Ausweisung von unmittelbar an seine West-, bzw. Südseite angrenzende Spielbereiche direkt betroffen, da hier schon heute Zufahrts- und Andienungsflächen vorhanden sind.
- Durch die planungsrechtlich abgesicherte Zulassung eines Sattel- bzw. Walmdaches mit einer max. Neigung von 35° soll die Möglichkeit für eine bessere Einfügung in die Umgebung geschaffen werden. Dabei bleibt der Bestandsschutz für das vorhandene Flachdach erhalten.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

Die Planung stimmt mit dem am 18. 03. 1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim überein.

Bestehende Bebauungspläne

Für den Teilbereich des neuen Plangebietes zwischen der Hessischen Straße und der Straße "Frohe Zuversicht" (Grundstücke Flst.-Nr. 1392/5 und /6) besteht der am 07. 07. 1978 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 59/4 für das Gebiet zwischen Hessische Straße und Freier Weg. Die betreffenden Flächen waren bislang als Grünfläche bzw. Spiel- und Kickplatz ausgewiesen.

Östlich der Straße Neues Leben besteht der seit 23.07.1971 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 73/6 für das Gebiet zwischen Korbangel, Neues Leben, Obere Riedstraße und gepl. Mittlerer Nordtangente mit dem das Grundstück Flst.-Nr. 1351 als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist. Nunmehr soll ein schmaler Streifen dieses Grundstücks als Fläche für Stellplätze festgesetzt werden.

Die vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind entsprechend der Neuplanung teilweise zu ändern.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden unter Berücksichtigung des ca. 500 m entfernt liegenden vorhandenen Industriegebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dabei sind im Interesse der Wohnnutzung die gemäß § 4 (3) 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Darüberhinaus werden eine Gemeinbedarfsfläche (vorhandener städtischer Kindergarten), eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie in verschiedenen Bereichen Flächen für Stellplätze bzw. Parkplätze entsprechend ihrer Zuordnung (Wohnbaufläche oder private Grünfläche) festgesetzt.

Die Geschößzahl ist bei den Hauszeilen mit III Vollgeschossen als Höchstgrenze, bei dem vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1392/2 in Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung mit II Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Der Dachausbau ist zulässig. Die Dachneigung ist mit 30° bis 35° (II) bzw. 40° bis 45° (III) ausgewiesen. Für das Wohngebiet (WA) beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0.4, die Geschößflächenzahl (GFZ) bei der IIIgeschossigen Bebauung 1.0 und bei der IIgeschossigen Bebauung 0.8. Bei der IIIgeschossigen Bebauung können die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie z. B. Balkone, Erker u. a. um bis zu 2.70 m bei einer max. Breite von 3.00 m überschritten werden.

4.2 Grünordnungsmaßnahmen

Es ist vorrangiges Planungsziel, durch eine sinnvolle Grünplanung eine Symbiose zwischen Freianlagen und Wohnbereich zu erhalten.

Dazu gehört als zentraler Inhalt, daß das gesamte Wohngebiet durch eine entsprechende Orientierung der Wohnhöfe und Spielbereiche an eine stark durchgrünte fußläufige West-Ost-Achse angeschlossen wird.

Auch die das Wohngebiet tangierenden Straßen sollen mit Grün, insbesondere mit Bäumen ausgestattet werden. Dies gilt in erster Linie für die Hessische Straße und die Obere Riedstraße, bei denen der alleeartige Charakter durch beidseitige Baumpflanzungen fortgeführt bzw. erreicht werden soll.

Die in den einzelnen Straßen vorgesehenen Parkbuchten sollen durch Bauminselfen aufgelockert werden.

In den Wohnbereichen selbst sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. Von den dort bereits vorhandenen Bäumen sollen so viele wie möglich erhalten werden. Deshalb wurde nur in solchen Fällen, in denen ein Verbleib eindeutig nicht möglich ist, Bäume als zu entfernend festgesetzt. Alle anderen bestehenden gesunden Bäume sind als zu erhaltend dargestellt, bzw.-bei entsprechender Kennzeichnung im Plan-zu erhalten und zu pflegen, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen. Eine Verpflanzung be-

Stattdessen soll die bestehende Bebauung abgerissen und eine Neubebauung nach den Grundsätzen des kosten- und flächensparenden Bauens (Mannheimer Modell) durchgeführt werden.

Dabei sind insgesamt 13 Wohnhauszeilen vorgesehen, die einander so zugeordnet sein sollen, daß innenliegende begrünte Wohnhöfe entstehen.

Weiterhin soll durch 40-45° Satteldächer, Vor- und Rücksprünge in den Hauszeilen, Dachaufbauten und andere gestalterische Maßnahmen eine harmonische Einfügung in die Umgebung erreicht werden.

In diesem Zusammenhang werden folgende weitere Planungsziele angestrebt:

- Bildung von großzügigen Freiräumen durch entsprechende Gruppierung der einzelnen Baukörper,
- Gestaltung der Freiräume für multifunktionale Aufgaben (Kommunikationsbereiche für alle Altersgruppen)
- Verkehrsberuhigte Innenbereiche
- Fußläufige Anbindung des Gebietes an die angrenzenden Wohngebiete mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen
- Intensive Durchgrünung des Plangebietes
- Markierung der Straßenräume durch die Wohnbebauung

Der bestehende städtische Kindergarten wurde in das Plangebiet aus folgenden Gründen miteinbezogen:

- Er ist durch die Ausweisung von unmittelbar an seine West-, bzw. Südseite angrenzende Spielbereiche direkt betroffen, da hier schon heute Zufahrts- und Andienungsflächen vorhanden sind.
- Durch die planungsrechtlich abgesicherte Zulassung eines Sattel- bzw. Walmdaches mit einer max. Neigung von 35° soll die Möglichkeit für eine bessere Einfügung in die Umgebung geschaffen werden. Dabei bleibt der Bestandsschutz für das vorhandene Flachdach erhalten.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

Die Planung stimmt mit dem am 18. 03. 1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim überein.

Bestehende Bebauungspläne

Für den Teilbereich des neuen Plangebietes zwischen der Hessischen Straße und der Straße "Frohe Zuversicht" (Grundstücke Flst.-Nr. 1392/5 und /6) besteht der am 07. 07. 1978 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 59/4 für das Gebiet zwischen Hessische Straße und Freier Weg.

Der genannte Teilbereich ist im wesentlichen als öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Kickplatzausweisung festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 59/4 ist entsprechend der Neuplanung zu ändern.

stehender Bäume kann dann erfolgen, wenn dies aus gestalterischen Gründen erforderlich ist. Als Beurteilungsgrundlage soll u.a. die aufgestellte Baumcheckliste dienen.

Als Ersatz für den heute noch vorhandenen aber im Rahmen der Neubebauung entfallenden Spielplatz zwischen "Froher Zuversicht" und "Hessischer Straße" wird westlich bzw. südlich des vorhandenen Kindergartens ein Spielplatz bzw. ein Spielbereich neu angelegt und nach heutigen Erkenntnissen gestaltet. Die Ausstattung wird dabei auf die Bedürfnisse der für den Spielbetrieb infrage kommenden unterschiedlichen Altersgruppen ausgerichtet. Im Gegensatz zur heutigen Spielplatzanlage wird dieser neue Spielbereich u. a. durch den vorgesehenen (wenn erforderlich signalgesteuerten) Übergang über die Hessische Straße, gefahrlos von allen zukünftigen Wohnquartieren dieses Bereiches zu erreichen sein.

Die Anlage des Spielbereiches südlich des Kindergartens muß so vorgenommen werden, daß eine Andienung des Kindergartens, dessen Haupteingang in diesem Bereich liegt, nach wie vor möglich ist.

Weiterhin muß zu 4 vorhandenen Stellplätzen auf der Westseite des Kindergartens anstelle des dort entfallenden Abschnitts der Straße "Frischer Mut" eine Zufahrt im Randbereich des zukünftigen Kinderspielplatzes verbleiben. Diese Zufahrt ist mit einer wassergebundenen Decke zu versehen und durch eine entsprechende Eingrünung vom Spielbereich abzugrenzen.

4.3 Verkehrerschließung

4.3.1 Individualverkehr und Stellplätze

Entscheidendes Merkmal bei der inneren Erschließung des Wohngebietes ist, daß es weitgehend von Wohnstraßen tangiert aber mit Ausnahme der Hessischen Straße nicht zerschnitten wird. Die einzelnen Wohngebäude sind über Fußwege zu erreichen, die lediglich von Rettungsfahrzeugen und teilweise von Müllfahrzeugen befahren werden dürfen. Die jetzigen Straßenabschnitte "Frohe Zuversicht" westlich der Hessischen Straße sowie "Frischer Mut" östlich der Hessischen Straße (bis zur Straße "Starke Hoffnung") sollen für den fließenden und ruhenden Verkehr geschlossen werden, wobei wie bereits erwähnt, der Abschnitt "Frischer Mut" südlich des vorhandenen Kindergartens als Spielbereich und Zufahrt für den bestehenden Kindergarten genutzt werden soll.

Das Teilstück der Straße "Neues Leben" zwischen der Oberen Riedstraße und "Frischer Mut" soll für den Durchgangsverkehr geschlossen werden (siehe auch Abwägung der Belange 5.).

Der am nördlichen Rand des Plangebietes zwischen "Freier Weg" und "Hessische Straße" vorhandene öffentliche Weg (Flst.-Nr. 1392/3) muß teilweise aufgehoben werden, da er wegen der dort vorgesehenen Stellplätze für die Neubebauung aus Sicherheitsgründen für die bisherige Mit-

nutzung als Schulweg nicht mehr in Frage kommen kann. Dieser Schulweg soll ca. 50 m weiter südlich durch das Wohngebiet und - wenn erforderlich gesichert durch eine Signalanlage (Druckampel) - über die Hessische Straße geführt werden.

Das ca. 35 m lange Reststück des genannten öffentlichen Weges Flst.-Nr. 1392/3 soll als Erschließungsmöglichkeit bei einer evtl. Teilung des Wohnbaugrundstückes Flst.-Nr. 1591, auf dem 2 Wohngebäude stehen, erhalten bleiben. Weiterhin ist es für dieses letztgenannte Grundstück notwendig, die heute zur Straße "Frohe Zuversicht" hin vorhandene Zufahrt zur bestehenden Garage solange auch über die neue Stellplatzanlage zu ermöglichen, bis eine neue Zufahrt von der Straße "Grüner Winkel" durch Umorientierung der Garage möglich ist.

Die Stellplätze für das Wohngebiet sollen weitgehend in den Randbereichen des Plangebietes nördlich und südlich der Oberen Riedstraße, an der Hessischen Straße, dem Freien Weg und der Straße "Neues Leben" als Längs-, Senkrecht- und Schrägparkbuchten bzw. als Stellplatzanlagen errichtet werden. In diesem Zusammenhang muß auch ein Geländestreifen des Grundstückes Nr. 1351 (Theodor-Heuss-Schule) in Anspruch genommen werden. Da die Herstellung der Stellplätze entsprechend der konkreten Bedarfsentwicklung in Etappen erfolgen soll ist davon auszugehen, daß die Obere Riedstraße, die sich heute in einem sehr guten baulichen Zustand befindet, erst zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend der Bebauungsplanausweisung umgebaut werden muß.

Insgesamt handelt es sich um ca. 320 Stellplätze für Pkw und 12 Stellplätze für Wohnwagen (Straße "Neues Leben").

Entsprechend der bereits in anderen Bereichen bewährten Handhabung durch den Bauträger sollen die Pkw-Stellplätze auch als "öffentliche Parkplätze" für Besucher zur Verfügung stehen. Bezogen auf die vorgesehenen ca. 330 Wohneinheiten ergibt sich ein Stellplatzverhältnis von nahezu 1 : 1, allerdings ohne die erwähnte öffentliche Nutzung (siehe hierzu 5. Abwägung der Belange).

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt heute durch die Buslinie 91 über den Speckweg, die Hessische Straße, die Obere Riedstraße und Käfertal.

Es ist seit Jahrzehnten beabsichtigt eine Straßenbahn abzweigend von der Friedrich-Ebert-Straße über die Hochuferstraße, das 10. und 12. Sandgewann, vorbei am Carl-Benz-Bad bis zur Lampertheimer Straße zu führen. Die Trasse wurde dafür soweit wie möglich freigehalten. Die Fläche für die Endschleife liegt unmittelbar nördlich des Carl-Benz-Bades.

Zur Zeit wird untersucht, ob nicht eine O-Bahn (System der Firma Daimler-Benz) als Versuchs- und Ergänzungslinie die gleiche Aufgabe übernehmen kann. Hierfür soll ebenfalls die bereits genannte Freihaltetrasse der Straßenbahn benutzt werden. Die Gesamtstrecke ist in Einzelstrecken aufgeteilt. Dabei wird die O-Bahn zum Teil in der Straße geführt, zum Teil wird sie auf besonderem Bahnkörper mit Spurführung verlaufen. Es ist deshalb in jedem Fall erforderlich, die Einmündung der Hessischen Straße in die Obere Riedstraße aufzuweiten, so daß dort eine Haltestelle angelegt werden kann (entweder für eine Straßenbahn auf besonderem Bahnkörper oder für die spurgeführte O-Bahn). Eine Haltestelleninsel anstelle der heute vorhandenen Bushaltestelle am Straßenrand wird erforderlich, um Straßenbahn oder O-Bahn bevorzugt, signalgeregelt über die Obere Riedstraße in das 12. Sandgewann zu führen.

Für die in der Hessischen Straße dargestellte Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn oder O-Bahn) ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz durchzuführen.

4.4 Umweltbeeinflussungen

4.4.1 Verbrennungsverbot

Im Plangebiet ist eine Versorgung mit umweltfreundlicher Energie (Gas-Strom) möglich. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Bundesbaugesetz soll deshalb in den Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot aufgenommen werden, um die Hausbrandemissionen weiter einzuschränken und dadurch die Luftbelastung zu verringern.

4.4.2 Lärmsituation

Die Obere Riedstraße erzeugt heute mit einem durchschnittlichen Tagesverkehrsaufkommen zwischen 4 465 Kfz/24 h westlich der Hessischen Straße und 6 313 Kfz/24 h östlich der Hessischen Straße einen Mittelungspegel vor den nächstgelegenen Gebäudefronten von etwa 53,5 bis 54,5 dB(A) über den Nachtzeitraum und von etwa 64 - 65 dB(A) über den Tagzeitraum. Die Hessische Straße erzeugt heute einen Mittelungspegel von rd. 50 dB(A) in der Nacht und von rd. 60 dB(A) am Tag vor den sie flankierenden Gebäuden.

Unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrssituation sind bei den dort geplanten Gebäuden auf der der Oberen Riedstraße zugewandten Seite bis zu einem Abstand von 25 m ab Straßenmitte Schallschutzfenster einzubauen, da hier die Grenzwerte um ca. 1 - 2 dB(A) im Mittel überschritten werden. Gleiches gilt für die Bebauung in der Hessischen Straße in einem Abstand von 40 m von der Straßenachse Hessische Straße/Obere Riedstraße. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die geplante "Mittlere Nordtangente" bzw. "Osttangente" wird, aufgrund der sich dadurch ergebenden neuen Erschließung der Daimler-Benz-Parkplätze über diese Straßen, eine wesentliche Verkehrsentslastung für die dann "abgehängte" Obere Riedstraße erfolgen. Der Mittelungspegel könnte sich dann

um annähernd 5 dB(A) nach unten verändern. Dies hätte zur Folge, daß im gesamten Bereich des neuen Wohngebietes die geforderten Grenzwerte von 50 dB(A) in der Nacht und von 60 dB(A) am Tag eingehalten werden. Auch die Schallimmissionen der geplanten Nordtangente übersteigen diese Werte nicht. Damit wäre, bezogen auf die künftige Planungssituation unter Einbeziehung der Mittleren Nordtangente, ein Schallschutz als Folge der Verkehrsbelastung der Oberen Riedstraße im allgemeinen nicht erforderlich. Allerdings ist der Zeitpunkt dafür langfristig anzusetzen.

Für den Kreuzungsbereich Hessische Straße/Obere Riedstraße ergibt sich allerdings auch unter den vorgenannten Voraussetzungen eine andere Beurteilung der Lärmsituation, wenn dort eine signalgesteuerte Verkehrsregelung erfolgt (z. B. bedingt durch den öffentlichen Personennahverkehr). In diesem Fall muß im Nahbereich der Kreuzung wieder mit spürbaren Lärmpegelerhöhungen und Überschreitung der Grenzwerte (50/60 dB(A)) gerechnet werden. In diesem Fall sind im 40 m Bereich der Kreuzung nach wie vor objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht:

- a) Sie stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.
- b) Es soll eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Plangebietes u. a. mit dem Ziel erfolgen, für die heute dort wohnende Bevölkerung eine generelle Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse zu erreichen.
- c) Durch die teilweise Aufhebung von bisher durch das Plangebiet führenden öffentlichen Verkehrsflächen, die Ausweisung der notwendigen Stellplätze in den Randbereichen der Wohnquartiere und eine insgesamt starke Durchgrünung, wird eine wesentliche Verbesserung für die Wohninnenbereiche erreicht.
- d) Durch die Aufnahme eines Verbrennungsverbotes für bestimmte, die Umwelt wesentlich belastende Brennstoffe, wird die Luftbelastung verringert.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht:

- a) Der bestehende Spielplatz entfällt bevor der neue Spielplatz angelegt ist;
- b) die Höhe der neuen Bebauung;
- c) das Verhältnis der Wohneinheiten/Stellplätze von weniger als 1 : 1 bei teilweise öffentlicher Nutzung privater Stellplätze.
- d) Teilweise Schließung der Straßen "Neues Leben" und "Frischer Mut"
- e) Ein Teil des Baumbestandes muß entfernt werden.

5.3 Ergebnis der Abwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, durch Abriß der bestehenden Gebäude und die Errichtung einer neuen, nach heutigen konstruktiven, gestalterischen und städtebaulichen Gesichtspunkte konzipierten Bebauung mit verkehrsberuhigten Zonen, Wohnhöfen und insgesamt starker Durchgrünung eine grundlegende Verbesserung der Wohnverhältnisse in diesem Bereich zu erreichen.

Da diese neue Wohnanlage in erster Linie für die heute dort wohnende Bevölkerung errichtet wird, und somit die erzielten Verbesserungen des gesamten Wohnumfeldes vorwiegend diesem Personenkreis dienen, ist die Verwirklichung der vorliegenden Planung nicht nur städtebaulich sondern auch sozialpolitisch relevant.

Die im Rahmen dieser Verwirklichung notwendig werdende Inanspruchnahme des heutigen Spielplatzes ist erforderlich, da nach Bebauung dieses Bereiches Bewohner anderer Blöcke erst umgesetzt werden müssen, um die dann leerstehenden Gebäude abreißen zu können. Der neue Spielplatz östlich der Hessischen Straße sowie der dort vorgesehene „Spielweg“ werden sowohl vom Wohnbereich westlich der Hessischen Straße wie auch vom östlichen Wohnbereich aus leicht und sicher zu erreichen sein.

(Druckkempelgesicherter Fußgängerüberweg über die Hessische Straße - **wenn erforderlich**)

Die Höhenentwicklung der Neubebauung wird mit ihren drei Vollgeschossen (der Dachausbau des Dachgeschosses ist zulässig) über der heute vorhandenen Gebäudehöhe liegen und sich somit auch weiterhin von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung abheben. Dies ist in Anbetracht der Randlage des Plangebietes städtebaulich durchaus vertretbar, zumal durch die Abkehr von den bisher dort vorhandenen Flachdächern und die Übernahme geneigter Dachformen eine Anlehnung an die Dachlandschaft der vorhandenen umgebenden Bebauung erfolgt.

Im Plangebiet sind ca. 320 Stellplätze für ca. 330 Wohnungen ausgewiesen. Dies entspricht mit 1 : 0,96 nahezu dem geforderten Verhältnis von 1 : 1. In der Praxis sollen diese Stellplätze auch "als öffentliche Parkplätze" von Besuchern genutzt werden können. Eine solche partielle Doppelnutzung ist aus folgenden Gründen vertretbar:

- a) Wegen der gegenwärtigen Sozialstruktur im Planungsbereich ist nicht zu erwarten, daß das üblicherweise zu fordernde Stellplatzverhältnis von mindestens 1 : 1 kurz oder mittelfristig erreicht werden kann.
- b) Es erfolgt keine feste Zuordnung von einzelnen Stellplätzen zu bestimmten Wohnungen. Dadurch ist zu erwarten, daß die sich auf den gesamten Planbereich verteilenden freien Stellplätze entsprechend dem spontanen Bedarf einer "öffentlichen Nutzung" zugeführt werden können. Dabei ist es durchaus denkbar, daß

unter Berücksichtigung des unter 1. genannten zu erwartenden kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Stellplätzen ein größerer "öffentlicher" Stellplatzanteil für Besucher bleibt, als der im Garagenerlaß geforderte Anteil von mindestens 10 %.

Die Aufnahme eines Verbrennungsverbotes und damit die Nutzung umweltfreundlicher Energieformen für Heizzwecke wie Gas, Elektrizität u. a. ist als Beitrag zum Umweltschutz dringend geboten. Dies um so mehr, als die Luft im Raum Mannheim besonders stark durch Industrie, Verkehr aber auch durch Immissionen, die von Feuerstätten herrühren, belastet ist. Der Gesetzgeber hat mit der Bundesbaugesetznovelle 1976 nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 den Gemeinden ermöglicht, in Bebauungsplänen Gebiete festzusetzen, "in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen."

In der Begründung dazu ist festgehalten, daß die Gemeinden durch die neue Festsetzungsmöglichkeit in die Lage versetzt werden, "stärker als bisher in Bebauungsplänen dem Umweltschutz Rechnung zu tragen.

Bei der Zulassung von Einzelvorhaben müsse aber sicher sein, daß die Versorgung z. B. mit Wärme auf andere Weise möglich sei. Hierfür kämen insbesondere zentrale Einrichtungen der Wärmeversorgung in Betracht."

Für das Plangebiet kann eine solche immissionsarme, umweltfreundliche Energieversorgung mit Gas und Strom sichergestellt werden.

In den Bebauungsplan soll deshalb eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden.

Bestehende Feuerstätten und deren Erweiterung sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

Trockenes, naturbelassenes Holz ist als Ausnahme zulässig. Damit ist die Betreibung von offenen Kaminen, Kachelöfen u. ä. weiterhin zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

Durch die teilweise Schließung der Straßen "Neues Leben" und "Frischer Mut" ergeben sich für die Anwohner der Straßen "Neues Leben", "Starke Hoffnung" und "Eigene Scholle" aus Richtung Süden (Obere Riedstraße) teilweise längere Fahrwege über die Hessische Straße und die "Korbangel" zu ihren Grundstücken. Diese Umwege sind im Interesse der notwendigen Abschirmung des Plangebietes zumutbar.

Es ist nicht zu vermeiden, daß im Rahmen der Verwirklichung der Planung ein Teil der vorhandenen Bäume entfernt werden muß. Dies ist in erster Linie damit zu begründen, daß es sich um ein bestehendes Wohngebiet mit Einfachstwohnungen handelt, das im Rahmen einer "Flächensanierung" mit neuen Gebäuden für etwa die gleiche Anzahl von Bewohnern bebaut werden soll, die heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Dafür ist ein höherer Anteil an überbaubaren Flächen erforderlich. Dazu kommt, daß auch öffentliche Verkehrsflächen mit entsprechenden Auswirkungen auf den Baumbestand erweitert werden müssen. Unabhängig davon bleibt durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet, daß neben den vorgesehenen umfangreichen Baumpflanzungen durch weitgehendsten Schutz des Baumbestandes eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes gesichert ist.

6. Flächenbilanz / Wohneinheiten (WE)

<u>Größe des Plangebietes</u>	<u>ca. 6.45 ha</u>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.00 ha
Öffentliches Grün	ca. 0.25 ha
Privates Grün (Stellplätze für Dauerkleingärten)	ca. 0.20 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.65 ha
Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)	ca. 0.35 ha
<u>Wohneinheiten (WE)</u>	<u>ca. 3 30 WE</u>

Wajewsky