

Mannheim, 12. 10. 1972

Bebauungsplan für die Grundstücke
Speckweg 94-104 in Mannheim-
Waldhof-Ost

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuss des Gemeinderates am 27.7.1970 beschlossen hat, sind die Reichsheimstättengrundstücke Speckweg 94-104 in Mannheim-Waldhof-Ost. Ein verbindlicher Bauleitplan mit Angaben über die Art und das Maß der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke besteht nicht. Der bisherigen Nutzung entsprechend sind die Flächen jedoch als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO anzusehen.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den relativ großen Grundstücken handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Gebäude, deren Größe und Qualität den heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht wird. Den Eigentümern soll daher die Möglichkeit gegeben werden neue Wohngebäude mit größerer Grundfläche zu erstellen. Bisher war als bauliche Erweiterung lediglich ein bis zu 12.00 m langer Anbau zulässig. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, deren Größe eine erheblich stärkere Überbauung zuläßt, erhöhen zu können, werden die Kleinsiedlungsgebiete in reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO umgewandelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Teilung der Grundstücke zu. Auf den abzutrennenden rückwärtigen Flächen der Grundstücke Speckweg 96-102 können eingeschossige flachgedeckte Gartenhofhäuser erstellt werden. Die Gebäude sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Auf den von den Grundstücken Speckweg 94 und 104 abzutrennenden Flächen können wegen der Angrenzung an die Straßen Kleiner Anfang und Zäher Wille zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach erstellt werden.

Die Art des Zugangs zu den eingeschossig bebaubaren 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 Übergangs- und Leitungsrechtes über das vordere Grundstück gesichert werden. Um die Anlage von zwei nebeneinander liegenden Zugängen zu vermeiden und die Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen niedrig zu halten, können die Eigentümer nebeneinander liegender Grundstücke durch die Abtrennung eines jeweils 1,50 m breiten Geländestreifens einen 3.00 m breiten Weg zu bilden, der sich dann in Gemeinschaftseigentum befindet. Die Grundstücke Speckweg 100 und 102 sind bereits geteilt. Die Zugangswege sind hier Bestandteil der rückwärtigen Grundstücke, Leitungsrechte sind daher nicht festgesetzt.

Die vorhandenen straßenseitigen Wohngebäude können durch zweigeschossige Gebäude mit erheblich größerer Grundfläche ersetzt werden. Die Vorgärten am Speckweg werden gleichzeitig von bisher 10.00 m auf 4.00 m reduziert.

Die in früheren Jahren festgestellte Straßenbegrenzungslinie des Speckweges wird beibehalten. An den Straßen Kleiner Anfang und Zäher Wille wird sie auf den bestehenden Grundstücksgrenzen neu festgesetzt. Die möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführenden Straßenverbreiterungen wurden noch nicht aufgenommen. Dies wird einem besonderen Bebauungsplan, der zu gegebener Zeit für das gesamte Gebiet südlich des Speckweges ausgearbeitet werden wird, vorbehalten. Lediglich bei der Festsetzung der Baulinien und der Garagenstandorte wurden die Verbreiterungen berücksichtigt. Sollten die Straßen auf derzeit in Wohngebieten übliche Breiten gebracht werden, dann verbleiben vor den Wohngebäuden ausreichende Vorgärten und vor den Garagen genügend Freiraum.

Die bisher mögliche Erweiterung der Reichsheimstätten durch einen bis zu 12.00 m langen rückwärtigen Anbau kann auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgen, wenn das eingeschossige Vordergebäude nicht verändert wird. Diese Möglichkeit konnte im Bebauungsplan, der den erstrebten Endzu-

stand der Bebauung zeigt, nicht durch zeichnerische Festsetzungen erfaßt werden, so daß eine entsprechende schriftliche Festsetzung (Nr. 7) getroffen werden mußte.

Dem Bebauungsplan sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die den Planungsbereich umgebenden Straßen sind ausgebaut und die notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden, so daß der Stadt lediglich Kosten durch die Versetzung von Beleuchtungsmasten (13 000.- DM) und durch die Herstellung von Gehwegüberfahrten (3 400.- DM) in der Gesamthöhe von 16 400.- DM entstehen.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor