

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplanes)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen ein ca. 10,5 ha großes Gebiet, dessen Geltungsbereich im Norden und Osten von der westlichen Randbebauung der Speckwegsiedlung -, im Süden von der Bundesbahn und der Straße "Der Weidenweg" - und im Westen vom Werksgelände der Firma Daimler Benz, das hier zum größten Teil an die geplante Osttangente anschließt, begrenzt wird.

2. Gegenwärtige Nutzung

Bei den im westlichen Teil des Plangebietes liegenden Flächen handelt es sich um teilweise bebaute, gewerblich genutzte Grundstücke. Im östlichen Bereich bestehen bereits 3-geschossige Wohngebäude bzw. 1-geschossige Behelfsheime im Rahmen des sozialen Brennpunktes Hinterer Riedweg. Sämtliche Behelfsheime sollen abgerissen werden. Die beiden ebenfalls in diesem Bereich bestehenden Gebäude des "Soulmen-Club" sollen solange erhalten bleiben, bis das südlich der Oberen Riedstraße ausgewiesene Freizeithaus erstellt ist.

3. Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden und Osten schließt die überwiegend 1 1/2 bis 2-, vereinzelt max. 3-geschossige Wohnbebauung der Speckwegsiedlung an das Plangebiet an. Südöstlich des Plangebietes wechselt Brachland mit teilweise bebauten Flächen ab. Südwestlich folgt dem direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließenden Bahngelände als Industriegebiet bzw. im Bereich der Schreiner-gasse gegenwärtig noch als Wohngebiet genutztes Gelände an. Für den zuletzt genannten Bereich, wird zur Zeit ein Bebauungsplan bearbeitet (Bebauungsplan Nr. 57/5), in dem auch dieses Gebiet als Industriegebiet ausgewiesen wird.

4. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP

Im FNP ist die im Geltungsbereich liegende Fläche im östlichen Bereich als Wohnbaufläche bzw. Parkplatzfläche für Daimler-Benz und im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche GI ausgewiesen. Zwischen Wohngebiet und gewerblicher Baufläche ist

eine Grünfläche als Trennungstreifen eingetragen.

Der FNP ist entsprechend den Neuausweisungen im Bebauungsplan zu ändern.

Bebauungsplan

Für Teile der im Geltungsbereich liegenden Flächen besteht bereits ein am 24. 05. 1980 rechtsverbindlich gewordener Bebauungsplan mit der Bebauungsplan Nr. 73/18 im Rahmen der Siedlungsverdichtung.

5. Grundbesitzverhältnisse

Die von der Planung berührten Grundstücke befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft und der Firma Daimler Benz.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mitbestimmt durch die - sich im Rahmen der geplanten Osttangente ergebende - klare räumliche Trennung zwischen dem bestehenden Wohngebiet der Speckwegsiedlung im Osten und dem vorhandenen Industriegebiet im Westen, liegen die Ziele, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt werden, in der Verwirklichung hauptsächlich folgender Schwerpunkte:

- A) Entschärfung des sogenannten "Sozialen Brennpunktes Hinterer Riedweg" durch Abriß bestehender Behelfsheime und Schaffung ca. 21 neuer Reihenhauswohnungen im Zuge einer wünschenswerten städtebaulichen Abrundung des südwestlichen Randes der Speckwegsiedlung.
Einordnung der im Zusammenhang mit dem sozialen Brennpunkt Hinterer Riedweg genutzten 3-geschössigen Wohnblocks westlich Freier Weg und nördlich Obere Riedstraße in die genannte städtebauliche Zielplanung.
Nutzung sowohl der zukünftigen Reihenhauswohnungen wie der zur Modernisierung vorgesehenen, bestehenden Wohnblocks durch die in diesem Bereich bisher Wohnenden sowie allgemein durch kinderreiche Familien auch aus anderen Bereichen des Stadtgebietes.
- B) Ausweisung von 7 neuen Baugrundstücken im Bereich südlich "Kleiner Anfang" und "Mittelried".
- C) Schaffung öffentlicher Freizeit- und Grünbereiche mit Freizeithaus, Spiel- und Sportanlagen, die neben dem allgemein vorhandenen Bedarf nicht zuletzt der weiteren Harmonisierung des unter A) genannten Bereiches dienen.
- D) Ausführung von umfangreichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzzaun) zur Abschirmung vor allem des Wohngebietes von der zukünftigen Osttangente, dem Parkplatz der Firma Daimler Benz und dem vorhandenen Industriegebiet.
In diesem Zusammenhang wurde in Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern der Grundstücke westlich Kleiner Anfang bzw. südlich Mittelried Einigung über die Errichtung einer Lärmschutzwand zwischen der Osttangente bzw. dem Parkplatz der Firma Daimler Benz und den betroffenen Privatgrundstücken unter Berücksichtigung folgender Voraussetzungen erzielt:
 1. Grundstücke westlich Kleiner Anfang und Mittelried 3-7
Zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und der zu errichtenden Lärmschutzwand liegt ein nichtüberbaubarer 5 m breiter städtischer Geländestreifen. Dieser Geländestreifen wird nutzungsmäßig den Privatgrundstücken zugeordnet, verbleibt aber im Eigentum der Stadt.

2. Grundstücke Mittelried 9-11

Die Lärmschutzwand wird direkt an der rückwärtigen Grenze der genannten Grundstücke errichtet.

- E) Klare räumliche Abgrenzung des Industriegebietes entlang der Trasse der Osttangente.
- F) Ausweisung notwendiger Parkplatzflächen für die Firma Daimler Benz.
- G) Dringend notwendige Entlastung der Wohnstraßen des Speckweggebietes vom Werksverkehr Daimler Benz.

7. Erläuterungen zum Planinhalt

a) Äußere Verkehrserschließung

Die unter 6. A) und B) genannte Wohnbebauung wird über die Obere Riedstraße und die Straße Freier Weg bzw. vom Speckweg aus über die Straßen Kleiner Anfang und Mittelried erschlossen.

Sowohl in der Oberen Riedstraße wie im Speckweg verkehren Buslinien.

Die Anfahrt zum Industriegebiet bzw. zu dem vorgesehenen Parkplatz der Firma Daimler Benz kann nur noch über die Osttangente und die entsprechend ausgewiesenen Zufahrten erfolgen.

b) Innere Verkehrserschließung

Die 7 neuzubildenden Grundstücke südlich Kleiner Anfang und Mittelried können von der U-förmigen Mehrzweckstraße zugefahren werden. Die Reihenhäuser im Südosten des Plangebietes werden über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Im stillen Winkel) erschlossen. Die bestehenden Gebäude des Soulmen-Clubs sind über einen öffentlichen Weg vom Freien Weg bzw. von der Oberen Riedstraße aus zu erreichen.

c) Sonstige Verkehrsflächen und Maßnahmen

Die Obere Riedstraße soll im Bereich der geplanten Osttangente in einer Wendeschleife abgeschlossen werden.

Am westlichen als Wendehammer ausgebildeten Ende der zur öffentlichen Freizeit- und Grünfläche führenden Straße "Der Weidenweg" sind 11 Parkplätze vorgesehen. Weiterhin sind zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung im Rahmen der geplanten Wohnbebauung ca. 22 Stellplätze ausgewiesen.

Der ca. 1,8 ha große Parkplatz der Firma Daimler Benz wird seine Zu- und Abfahrt ausschließlich von der geplanten Osttangente erhalten.

d) Grünordnungsmaßnahmen

Neben der Ausweisung der bereits genannten Freizeit-, Spiel- und Sportflächen ist auf der Grundlage des Grünordnungsplanes für diesen Bereich u. a. an eine erhebliche Zahl neuzupflanzender Bäume gedacht, wobei die Schwerpunkte dieser Baumpflanzungen im unmittelbaren Bereich des vorgesehenen Lärmschutzwalles und innerhalb der in der Osttangente beabsichtigten begrünten Schutzstreifen gesetzt werden. Über diese Ausweisungen hinaus sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die im Industriegebiet u. a. auch eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzungsline und Einfriedigung vorsehen. Anstelle der gärtnerischen Gestaltung sind dabei auch Baumpflanzungen zulässig. Bei ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

e) Gemeinbedarfsflächen

Südlich der Oberen Riedstraße ist eine Gemeinbedarfsfläche für ein Freizeithaus mit den notwendigen Stellplatzeinrichtungen ausgewiesen. Das neu zu errichtende Freizeithaus zur Betreuung vor allem der jugendlichen Bewohner ist eine Ersatzmaßnahme für die genannten, später abzubrechenden Gebäude des Soulmen-Club westlich des Freien Weges.

f) Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird für das Industriegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 und für das Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei der 2-, 0,7 bei der 1 1/2-geschossigen Bebauung, und eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 für die 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

g) Flächen, Wohnungen

Flächen

Größe des Plangebietes	ca.	10,5	ha
Wohnbauland	ca.	2	ha
Gewerbl. Bauflächen GI	ca.	2,3	ha
Öffentl. Grünflächen	ca.	1,7	ha
Straßen- u. Wegeflächen			

ca. 2,7 ha

Parkplatz der Firma

Daimler Benz ca. 1,8 ha

Wohnungen

1/1/2-geschossige Wohngebäude: 7 WE 10,5 ha

2-geschossige Reihenhaushaltungen: 21 WE

Zur Anzahl der Wohneinheiten bei den 3-geschossigen Wohnblocks kann wegen der dort gegenwärtig laufenden Modernisierungsmaßnahmen, die eine Veränderung der bisherigen Zahl der Wohneinheiten zur Folge haben werden, keine Aussage getroffen werden.

i.V.
2
Blick

Mannheim, 21.09.1983

Ergänzung des Bebauungs-
planes Nr. 59/9 Hinterer
RiedwegBegründung des verbindl.
Bauleitplanes
(Bebauungsplan)Sachverhalt:

Die Stadt Mannheim hat im Jahre 1981 den Bebauungsplan Nr. 59/9, Hinterer Riedweg in Mannheim-Waldhof, aufgestellt. Bei der Planauslegung war in der Nordostecke des Plangebietes ein Kinderspielplatz ausgewiesen, welcher u. a. an das nördlich davon gelegene Privatgrundstück Flst.-Nr.: 1438/1 angrenzt.

Dieser Spielplatz ist zur Versorgung des angrenzenden Wohngebietes erforderlich.

Der Bedarf ist im Fachplan Spielflächen nachgewiesen.

Durch einen Übertragungsfehler wurde der o. a. Spielplatz (Einzeichnung des fraglichen Symbols) versehentlich nicht in den als Satzung zu beschließenden und schließlich vom Regierungspräsidium Karlsruhe zu genehmigenden Bebauungsplan übernommen.

In der Folgezeit wurde der Spielplatz eingerichtet. Auf dem Spielplatz wurde u. a. ein sog. Richterturm (Kletterturm) erstellt. Dadurch fühlten sich die Grundstückseigentümer Flst.-Nr.: 1438/1, 1437/2 und 1437/1 beeinträchtigt und schalteten einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung ihrer Interessen ein. Das Grünflächenamt hat den Richterturm unter Würdigung der vorgetragenen Gründe (besonders intensiver Lärm der Kinder beim Spielen auf dem Richterturm, ferner besondere Einsicht vom Kletterturm herab in die Privatgrundstücke) wieder abbauen lassen.

Mittlerweile haben sich die Beschwerdeführer unterschriftlich mit der Beibehaltung des Spielplatzes in der derzeitigen Form einverstanden erklärt.

Wajerski