

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst den Ortsteil Neuhermsheim sowie im Norden und Osten angrenzende, bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen bilden der Rangierbahnhof bzw. die Bundesbahnstrecke Mannheim-Frankfurt die Grenze. Im Norden und Osten begrenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen das Planungsgebiet.

Gegenwärtige Nutzungen

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um 1- und 2-geschossige Wohngebäude. An der Nordseite der Hermsheimer Straße befinden sich eine evang. und eine kath. Kirche und an der Südseite des verlängerten Reiterweges ein Alten- und Altenpflegeheim.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurf sind die im Norden und Osten an den Ortsteil Neuhermsheim angrenzenden Flächen als Wohnerverweiterungsgelände ausgewiesen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung überschreitet geringfügig die früher vorgesehene bauliche Abrundung von Neuhermsheim. Eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes ist vorgesehen.

Für Neuhermsheim bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan.

Grundbesitzverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz.

## Ziele und Zwecke der Planung

Um die weitere, geordnete bauliche Entwicklung Neuhermsheims zu sichern, werden die bebauten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ihrer Nutzung entsprechend als reine Wohngebiete festgesetzt. Für das Grundstück Hermsheimer Straße 54, auf dem sich eine Speisewirtschaft befindet, ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Kirchengrundstücke und das Grundstück des Alten- und Altenpflegeheimes werden als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Als Maß der Nutzung der bereits überbauten Wohnbaugrundstücke werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt.

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten ca. 9,1 ha großen Flächen im nördlichen und östlichen Anschluß an Neuhermsheim sollen in Angleichung an die vorhandene Bebauung 1- und 2-geschossige, mit Satteldach zu versehende Einzel-Doppel- und Reihenhäuser erstellt werden. Die Flächen für ca. 200 Wohnungen werden als reine Wohngebiete ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den in der Baunutzungsverordnung angegebenen Werten. Diese betragen bei der 1-geschossigen Bauweise (GRZ/GFZ) 0,4/0,6, bei der 2-geschossigen Bauweise 0,4/0,8.

Mit der Erweiterung Neuhermsheims soll dem Mangel an Bauplätzen für 1- und 2-Familienhäuser entgegengewirkt werden.

Südlich des Altenheimes befindet sich ein Kickplatz, der von der Trasse der geplanten Südtangente berührt wird. Für diesen Platz wird in unmittelbarer Nähe neben anderen Spieleinrichtungen Ersatz geschaffen.

## Erläuterungen zum Planinhalt

### Verkehrerschließung

Der Verkehrsanschluß Neuhermsheims erfolgt derzeit in erster Linie aus nördlicher Richtung von Neuostheim her über die Hermsheimer Straße. Eine weitere Anbindung ist von Süden her an die geplante Südtangente vorgesehen, für die das Planfeststellungsverfahren abgeschlossen ist.

Die Erschließung der Neubauflächen nördlich der Hermsheimer Straße erfolgt durch 6 m breite, u-förmige Allzweckwege. Zur Erschließung des östlichen Erweiterungsgebietes werden die Hermsheimer Straße und der Reiterweg weitergeführt und durch eine neue Straße verbunden, in die wiederum ein Allzweckweg mündet. Außerdem bildet die Weiterführung der Hermsheimer Straße und ihre rechtwinklige Abknickung und Verbindung mit der Südtangente den östlichen Abschluß des Planungsgebietes.

Der Baublock zwischen Hermsheimer Straße, Trossweg, Reiterweg und Marketenderweg weist besonders tiefe Grundstücke aus. Da hier teilweise bereits eine rückwärtige Bebauung vorhanden ist, wurde dieser Baublock nicht mit rückwärtigen Baugrenzen versehen. Damit können auch vergleichbare benachbarte Grundstücke im rückwärtigen Bereich bebaut werden, wenn die vorgeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen eingehalten werden. Hierfür sind keine öffentlichen Erschließungen notwendig.

#### Infrastruktur

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zu einer Erweiterung Neuhermsheim in einem Umfang geschaffen, für den die bereits vorhandenen Einrichtungen ausreichen. Neuhermsheim selbst hat keine Schule. Die Kinder besuchen die Grund- und Hauptschule in Neuostheim. Die jetzt vorgesehene Randerweiterung rechtfertigt nicht den Bau einer eigenen Grundschule in Neuhermsheim. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine erhebliche Erweiterung von Neuhermsheim geplant werden sollte, ist dann ein gesondertes Schulgrundstück außerhalb des Geltungsbereichs auszuweisen.

Beim ev. Altenheim befindet sich ein Kindergarten mit 70 Plätzen, der auch für die jetzt vorgesehene Erweiterung von Neuhermsheim ausreicht. An Spielflächen für Neuhermsheim einschl. der jetzt vorgesehenen Erweiterung werden ein Spielplatz mit Spieleinrichtungen am Nordrand, sowie ein Kickplatz am Südrand vorgesehen. Die Flächengrößen entsprechen den Bedarfsberechnungen des Grünflächenamtes.

In den Bebauungsplan wurde eine schriftliche Festsetzung aufgenommen, wonach in bestimmten Bereichen auf der Südseite der Hermsheimer Str. die Errichtung von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung entspricht dem hier bereits vorhandenen Ansatz Hermsheimer St. 54. Auf diesem Grundstück befindet sich

eine Gaststätte. Dieses Grundstück ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### Umweltbeeinflussungen

Zwischen der geplanten Südtangente und Neuhermsheim wird eine Lärmschutzwand erstellt werden, die nicht nur den Straßenverkehrslärm, sondern auch die von den Gleisanlagen der Bundesbahn ausgehenden Lärmemissionen von den Wohnbaugrundstücken abhalten wird.

Zur Vermeidung von Luftverunreinigungen durch Rauch und Abgase dürfen gemäß schriftlicher Festsetzung in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, Kohle, Öl und Abfälle aller Art nicht verbrannt werden.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Vor der Durchführung der Erschließung des Neubaugebietes ist eine Baulandumlegung nach dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes (Bodenordnung) durchzuführen.

#### Flächen, Wohnungen, Einwohner (Datenblatt)

Gesamtfläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches		ca. 24 ...ha
bereits bebaut		ca. 14,9 ha
davon Wohnbaugelände	14,0 ha	
Alten- und Pflegeheim	0,7 ha	
Kirchengelände	0,2 ha	
Neuplanungsgebiet		9,1 ha
hiervon Netto-Wohnbauland		
für 1-geschossige Bebauung	ca. 2,25 ha	
für 2-geschossige Bebauung	ca. 3,15 ha	

Grünfläche (Spiel- und Kickplatz)	ca. 0,50 ha
Spielplatz in Verlängerung des Hellebardenweges	ca. 0,25 ha
Straßengelände im Erweiterungsgebiet	ca. 2,95 ha

Zahl der Wohnungen

in 1-geschossiger Bauweise	ca. 46
in 2-geschossiger Bauweise	ca. 174
zusammen ca. 220 WE für etwa 600 Bewohner	

Zahl der Bewohner des bebauten Gebietes ca. 1 100.

Die bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan i.M. 1 : 15 000 beigegeben.



Becker  
Stadtdirektor

Anlage 1 zur Begründung  
des verbindlichen Bau-  
leitplanes

(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Maßnahme voraussicht-  
lich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

## Stadtwerke Mannheim AG (SMA)

Umlegung von Hoch- und Nieder- spannungskabeln	140 000,-- DM	
1 Transformatorstation	80 000,-- DM	
Neuverlegung von Kabeln	225 000,-- DM	
Wasserversorgungsleitungen	300 000,-- DM	
Gasversorgungsleitungen	<u>200 000,-- DM</u>	945 000,-- DM

## Tiefbauamt

Flächenkanäle	2 500 000,-- DM	
Verbindungskanal zum Haupt- sammler Süd	4 000 000,-- DM	
Straßen- und Wege	3 650 000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>70 000,-- DM</u>	10 220 000,-- DM

## Grünflächenamt

Spiel- und Grünflächen	300 000,-- DM	
Straßenbäume	<u>35 000,-- DM</u>	335 000,-- DM

---

11 500 000,-- DM

In der Zusammenstellung sind die Herstellungskosten für die geplante Südtangente, die nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, sowie für die Lärmschutzwand zwischen Bundesbahn bzw. Südtangente und Neuhermsheim nicht enthalten. Die Lärmschutzwand wird als Folge der Südtangente aus den Straßenbaukosten finanziert.

*Ballen*



Anlage 2 zur Begründung  
des Bebauungsplanes Nr. 62/1;  
Neuhermsheim

- Ausschnitt aus dem Stadt-  
plan mit der Begrenzung des  
Planungsgebietes.

M 15000

Mannheim, 13. 11. 80  
Stadtplanungsamt

*Becker*

Becker  
Stadtdirektor