

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 09.05.1989
61.33-26.1-62/6(5)-Schork-3488Bebauungsplan Nr. 62/6
Spiel- und Freizeitbereich
nördlich von Hochstätt

Begründung

1. Beschreibung des Planungsbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Nutzungen

Vom Geltungsbereich erfaßt bzw. teilweise erfaßt sind die Grundstücke Flst.-Nrn. 52819 bis 52822 und 58992 als Bestandteile der bestehenden Spielplatzanlage. Ferner betroffen sind die derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.-Nrn. 52824 bis 52827 und kleine Teile von 52828 sowie Anteile der öffentlichen Wege Flst.-Nrn. 52823, 52838 und 52225/6 (s. Übersichtsplan, Anlage).

Die Größe des Planungsgebietes beträgt damit 1,9 ha.

1.2 Nutzung angrenzender Flächen

Von Süden her grenzen Wohnbebauung, vor allem aber die dieser zugeordneten Stellplatz- und Garagenanlagen an. Im Nordwesten und Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während nach Osten der Böschungsfuß der mit einer Lärmschutzwand versehenen Autobahn A 6 F-HN den Abschluß bildet.

1.3 Grundbesitzverhältnisse im Planungsgebiet

In städtischem Besitz ist die Fläche der bestehenden Spielplatzanlage. Die von der Planung ebenfalls berührten Grundstücke Flst.-Nr. 52824 bis 52828 sind in privatem Besitz und überwiegen flächenmäßig.

2. Anlaß, Ziele und Randbedingungen der Planung

2.1 Anlaß

Der Stadtteil Hochstätt wurde zur Zeit der großen Wohnungsnot in der Nachkriegszeit als Ergänzung zu einem schon bestehenden kleinen Wohngebiet aus der Jahrhundertwende erstellt.

Auf Ausstattung des Stadtteiles mit infrastrukturellen Einrichtungen, wie heute in neuen Wohngebieten üblich, war damals zugunsten des vorrangigen Zieles zur Linderung der herrschenden Wohnungsnot verzichtet worden.

Die Hauptmängel sind:

- Fehlende Infrastruktureinrichtungen,
- kein gestaltetes, räumlich erlebbares Zentrum,
- fehlende Übergangszonen von Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- fehlende nutzbare Freiflächen.

2.2 Untersuchungen und Planungsziele

Nachdem daraufhin im Jahre 1983 ein von der Stadt Mannheim beauftragtes Planungsinstitut erste Vorschläge zur Ortsrandgestaltung und zur Schaffung von bisher fehlenden Flächen für die Freizeit und Erholung vorgelegt hatte, wurde zusätzlich eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe zur Untersuchung



der sozialen Probleme, der Wohnungsversorgung sowie der Infrastruktureinrichtungen eingesetzt. In einem Bericht listete diese zur Verbesserung der Situation im Stadtteil eine Reihe von Maßnahmen auf. Im Zuge des Bebauungsplanes soll hieraus für folgende Maßnahmen bzw. Zielsetzungen die planungsrechtliche Absicherung erreicht werden:

- Ergänzung des bestehenden Spielplatzes am Rande der Siedlung um ein öffentl. Freizeitgrün mit Wegeanteilen. Mit dieser Maßnahme bekommt auch die Schule die fehlende Freispielfläche,
- damit Verbesserung des Wohnumfeldes durch ortsrandverbessernd begrünte und für die Bewohner nutzbare Freibereiche für Naherholung.
- Offenhaltung des späteren Nutzungs- und Betreuungszusammenhangs zwischen der bestehenden Spielplatzanlage und einem von der Arbeitsgruppe empfohlenen, finanziell aber noch ungewissen Spielhaus.

Zwecks Umsetzung von Planungszielen in finanziell abgesicherte Maßnahmen wurde der Stadtteil Hochstätt 1985 zum "Programm 'Einfache Stadterneuerung" (PES) angemeldet und vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Inzwischen ist die Überleitung in das LSP 1990 und in das SE-Programm 1991 beantragt worden.

Als förderfähige Maßnahme wurde zum PES eine Spiel- und Freizeitanlage mit den nachfolgend aufgeführten Inhalten angemeldet:

a) Spielplatz (Abenteuer-Spielplatz Hochstätt)

Der Spielplatz ist als Abenteuerspielplatz konzipiert worden. Wurde noch während der Bauphase inhaltlich korrigiert und mit Spielgeräten bestückt. Er hat heute neben Sand- und Geräteflächen, einem Aussichtshügel, zwei Tischtennisplatten auch einen Holzbauhof mit Werkzeugwagen und wird spielpädagogisch betreut.



Der Zuschnitt der ursprünglich beabsichtigten Erweiterung des Spielplatzes ist nicht durchsetzbar; vom Grünflächenamt daraufhin untersuchte Alternativen dazu sind wegen der im Verhältnis zum nur geringen Flächenzugewinn erheblichen Eingriffe in den Bestand und Kosten nicht akzeptabel.

Um so dringlicher geworden ist dadurch die Verwirklichung des vom Jugendamt schon vorher als Bedarf eingebrachten Spielhauses, welches als Neubau allerdings nicht aus PES-Mitteln förderfähig ist.

b) Öffentliche Grünfläche (öffentl. Freizeitgrün) mit Wegeanteilen

Diese Freifläche, in der Größe eines Fußballfeldes, mit Bäumen und Sträuchern zum Lärm- und Sichtschutz umpflanzt, steht der Allgemeinheit zur freien Verfügung und wird als Extensivrasenfläche angelegt. Die Nutzung besteht aus reinen Bewegungsspielen, Sand und Geräte wird es auf der Fläche nicht geben. Neben Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen sollte die Fläche auch der Schule für Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden.

2.3 Randbedingungen zum Bebauungsplan

Um aber die bei der Ungewißheit des Spielhauses damit einhergehenden Problemstellungen aus dem Bebauungsplan herauszuhalten, bleibt sein in Anlehnung an den bestehenden Jugendtreff geplanter Standort vom Geltungsbereich ausgenommen. Zuvor aber wurde mit dem Bauordnungsamt verbindlich abgestimmt, daß eine nachträgliche Realisierung dann auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB möglich sein wird.

Weitere Folge einer Realisierung des Spielhauses wäre der Eingriff in die südlich des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 52227/30 und 31 befindliche Garagen- und Stellplatzanlage. Wegen der vorgesehenen brückenartigen Verbindung des Spielhauses mit dem Abenteuerspielplatz besteht in diesem Fall die betroffene Grundstückseigentümerin Gemeinnützige Baugesellschaft Mannheim (GBG) aus Sicherheitsgründen auf Umwandlung der danach noch verbleibenden offenen



Stellplätze in Garagen, wodurch dort allerdings ca. 12 Baumstandorte entfallen müssen. Im Rahmen der geplanten Spiel- und Freizeitanlage wird jedoch mehr als in vollem Umfang ein Ausgleich geschaffen.

In Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und GBG wurde auf dieser Grundlage ein Nutzungskonzept erarbeitet, nach dem zwar ca. 85 Stellplätze insgesamt entfallen, der in der Anlage enthaltene Garagenanteil aber andererseits sich von 53 auf ca. 130 erhöht.

Die bestehende Garagen- und Stellplatzanlage ist Folge von Stellplatzverpflichtungen aus der umgebenden Wohnbebauung. Während aber beim Garagenanteil Vollvermietung gegeben ist, werden die Stellplätze fast überhaupt nicht angenommen und tragen so auch nicht zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes bei.

Dagegen läßt das zwischen GBG und Stadtplanungsamt abgestimmte Nutzungskonzept aufgrund des erhöhten Garagenanteiles diese Entlastung erwarten. Nur deshalb stimmt auf dieser Grundlage das Bauordnungsamt dem Wegfall von etwa 85 Stellplatzverpflichtungen an dieser Stelle zu.

Da aber ein ersatzloser Wegfall mit Rücksicht auf die Parkplatznot nicht infrage kommt, ist vorgesehen, im Rahmen künftiger Straßenumgestaltungen in Hochstätt zahlenmäßig einen gewissen Ausgleich an neu gewonnenen und dabei noch benutzerfreundlich über das Wohngebiet verteilten Stellplätzen zu schaffen.



3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehenden Bebauungsplänen

3.1 Flächennutzungsplan

Für die zur Verwirklichung des Planungskonzeptes neu einzubeziehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes HD/MA als Nutzung Grünflächen und Kleingärten bzw. Kleintierzucht ausgewiesen. Die Darstellung als Kleingartenfläche stimmt mit dem entsprechenden Fachplan überein.

Die nun im Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung als Grün- und Freizeitbereich ist mit dem Grünflächenamt abgestimmt. Möglich ist dies, da durch eine weitere Maßnahme im Rahmen von PES am Ende des Riestenweges in einem ersten Abschnitt etwa 77 Mietergärten als zahlenmäßiger Ausgleich geschaffen werden.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Mit Ausnahme des unter 1.1 beschriebenen Verfahrensstandes zum Bebauungsplan bestehen keine qualifizierten Bebauungspläne.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich von 1,9 ha gliedert sich in ca. 0,65 ha Spielplatzanlage und ca. 1,25 ha öffentliches Freizeitgrün mit Wegeanteilen.



Da südlich außerhalb des Geltungsbereiches der Verkehr von und zur unter 2.3 behandelten Stellplatzanlage die ebenerdige Laufbeziehung zwischen Spielplatzanlage und angestrebtem Spielhaus mit ca. 500 Fahrbewegungen/Tag durchschneiden wird, ist die nicht ebenengleiche Überquerung dieser Fahrbeziehung (z. B. mittels Brücke) im Geltungsbereich festzusetzen (z. B. Rampe).

4.2 Grünordnungsmaßnahmen

In den Bebauungsplan werden die im Nutzungskonzept enthaltenen Zielsetzungen zur Grünordnung übernommen.

4.3 Umweltbelange

4.3.1 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der Autobahn besteht eine zwischen 3 und 5 m hohe Lärmabschirmung in Form einer Wand.

Da der erweiterte Spiel- und Freizeitbereich ca. 2,50 m tiefer liegt als die südlich etwa 50 m entfernte Wohnbebauung, darüber hinaus an seine südliche Grenze bestehende Gemeinschaftsgaragenanlagen mit einer Gesamtlänge von künftig etwa 170 m angrenzen, kann gegenüber dieser vorhandenen Wohnbebauung von einer Lärminderung ausgegangen werden.

4.3.2 Versickerungsflächen und Altlasten

Erstere bleiben durch die Nutzung als begrünter Spiel- und Freizeitbereich ungeschmälert erhalten.

Vorbelastungen des Planungsgebietes durch Altlasten sind nicht bekannt.

4.3.3 Baumbestand und Biotope

Die Bäume im Bereich der bereits bestehenden Spielplatzanlage bleiben erhalten.



4.3.4 Klima

Durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen sind klimatisch günstige Auswirkungen zu erwarten, die durch die zusätzliche Staubfilterwirkung gegenüber der Autobahn verstärkt werden.

4.4 Verkehrserschließung

Im Gegensatz zu Sportflächen (die über PES nicht förderungsfähig wären) bedarf der zudem stadtteilbezogen geplante öffentliche Spiel- und Freizeitbereich keiner allgemeinen Zufahrtsmöglichkeit und auch nicht des Stellplatznachweises.

Gute Zugänglichkeit - auch für Grünpflegefahrzeuge - über die Wendepalte am Ende des Karolingerweges und den nordöstlich verlängerten Kieselgrund ist dennoch gegeben.

Die vom Jugendamt gewünschte direkte Laufbeziehung zwischen Spielplatzanlage und angestrebtem Spielhaus wird gemäß 4.1 gesichert.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Die geplante Erweiterung um einen Spiel- und Freizeitbereich wirkt sich im Sinne des Maßnahmenkataloges der Arbeitsgruppe gemäß Abschnitt 2.2, also auch bezüglich der Ortsrandgestaltung, für die Hochstätt vorteilhaft aus. Daß sich die maßnahmebegleitenden Anpflanzungen klimaverbessernd und immissionshemmend auswirken werden, spricht ebenfalls für die Planung.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.



5.3 Abwägung der Belange

Die Planung bewirkt mit der Ausweisung eines durch die Bewohner nutzbaren, begrünten Spiel- und Freizeitbereiches eine Wohnumfeldverbesserung für den gerade hierin besonders benachteiligten Stadtteil Hochstätt. Trotz zeitlicher Ungewißheit um das Spielhaus stellt sie somit den städtebaulich sinnvollen und notwendigen ersten Schritt innerhalb eines Gesamtzusammenhanges dar. Auch wenn entsprechend große landwirtschaftliche Nutzflächen entfallen, sprechen deshalb die Belange insgesamt für die Planung.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

6.1 Bodenordnung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes macht die Einleitung eines Verfahrens zur Bodenneuordnung erforderlich.

Wajwart:



Anlage

Die Übereinstimmung der
aufgehellten Darstellung der
Grundstücke und Gebäu
Vermessungswerk, Stand vo
wird bestätigt.
Mannheim, den
Vermessungsamt

