

Mannheim, 15.6.1983

Bebauungsplan Nr. 63/29

für das Gebiet zwischen
Neckar/Schloßpark und
Seckenheimer Hauptstraße
in Mannheim-Seckenheim

Begründung

Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch den Schloßpark Seckenheim, im Nordosten durch den Neckar bis zur Gemarkungsgrenze Mannheim, im Südosten durch das Bahnhofsgelände der OEG und im Südwesten durch die Seckenheimer Hauptstraße.

Ziele und Zwecke der Planung

Im Zuge der Neuordnung des Stadtteils Seckenheim ist es wünschenswert, die Wohnbebauung im o.g. Bereich zu ergänzen und zum Neckarufer hin abzurunden. Die Chemischen Lack- und Farbwerke erwägen aus innerbetrieblichen Gründen einen Neubau der Fabrikationsstätten an anderer Stelle.

Zur Klärung der Nutzbarkeit des Areals ist ein Vorentwurf für eine Wohnbebauung hoher Qualität, der hervorragenden Lage am Neckarufer angemessen, erstellt worden. Auf dem Grundstück soll eine zur Landschaft orientierte Bebauung entstehen, die der vorhandenen Bebauung in Seckenheim maßstäblich entspricht und gleichzeitig ein Abschluß der Bebauung am südöstlichen Ortsausgang und am Neckarufer darstellt.

Die für Mannheim einmalige Angrenzung an die freie Neckarlandschaft läßt es wünschenswert erscheinen, möglichst vielen zukünftigen Bewohnern die Vorzüge dieser guten Ausgangssituation zukommen zu lassen. Eine hochwertige Ausnutzung des Grundstückes bei einer geringfügigen Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung § 17 ist aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Lage gerechtfertigt.

Der Charakter der Neckarlandschaft wird durch die vorgesehene Höhenentwicklung und Gestaltung gewahrt (siehe schriftliche Festsetzungen 1.3).

Die Grüngestaltung nimmt den vorhandenen Bestand auf und sorgt für gute Verbindung der Bebauung zum Neckarufer und zum Schloßpark.

Erläuterungen zum Planinhalt

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird für den Kraftfahrzeugverkehr über den vorhandenen Wörthfelderweg und einen internen befahrbaren Allzweckweg erschlossen. Der Wörthfelderweg, bzw. der Straßenabschnitt bis zur K 4138, wird auch in Zukunft nicht zur Ortsstraße ausgebaut werden; jedoch muß der Straßenabschnitt, der häufig durch Hochwasser überspült wird, höher gelegt werden. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge erfolgt über den Schloßpark. Diese Fläche darf nicht versiegelt werden, muß jedoch so befestigt werden, daß ein Befahren mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen (14 t Gesamtgewicht) möglich ist.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind überwiegend in Form von Doppelstockgaragen und offenen Stellplätzen längs der OEG-Trasse bzw. entlang des Allzweckweges und am Wörthfelderweg untergebracht.

Umweltbeeinflussungen

Durch die geplante Bebauung sind keine negativen Umweltbeeinflussungen zu erwarten. Die entlang der OEG-Trasse vorgesehene Garagenbebauung bietet zumindest für die unteren Geschosse der Wohnbebauung einen Schutz gegen Lärmimmission des Straßen- und Schienenverkehrs. (Körperschallschutz muß bei der Baumaßnahme berücksichtigt werden.) Bei den oberen Geschossen wird bereits bei der Grundrißgestaltung darauf geachtet werden müssen, daß besonders die Räume, die vor Verkehrsgeräuschen geschützt werden müssen, nach den ruhigen Seiten orientiert werden. Nur in den Fällen, bei denen aufgrund der besonderen Lage des Baukörpers von beiden Seiten Lärmbelästigung zu erwarten ist, kann der Nachweis der Wohnruhe durch Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechender Lüftung erbracht werden. (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 5).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III A. Damit sind - u. a. - auch ausnahmsweise Tankstellen nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Nicht zur Raumheizung vorgesehene offene Kamine können als Ausnahme zugelassen werden. (siehe schriftliche Festsetzung Nr. 4).

Grünordnungsmaßnahmen

Die Grünflächen werden weitgehend als privates Grün in Verbindung mit der Wohnbebauung gestaltet. Der Baumbestand am Neckar wird

voll, im Bereich des Lagers der Lackfabrik teilweise erhalten. Der Baumbestand wird bedeutend erweitert durch Neupflanzung. Die Geländeformung entspricht der natürlichen Gestaltung des Neckarufers.

Der Uferbereich muß in der derzeitigen Art erhalten bleiben und darf nicht durch Eingriffe verändert werden, da sich hier ein natürliches bis naturnahes Uferbiotop entwickelt hat. Desweiteren soll die Mauer- und Ritzenvegetation und somit die vorhandene Mauer an der Grundstücksgrenze erhalten bleiben.

Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche entlang des Neckars ist laut Regionalplan Unterer Neckar Bestandteil eines regionalen Grünzuges und soll als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.

Gemeinbedarfsflächen

Der für das Wohngebiet vorzusehende Kinderspielplatz wird in den Kinderspielplatz im Schloßpark integriert, d. h. die entsprechenden Mittel werden dort investiert.

Der Spazierweg am Neckarufer wird im gesamten Planbereich durchgeführt. Der Fußgängerüberweg über die OEG-Trasse wird signal-geregelt erhalten bleiben. Zur OEG-Haltestelle besteht eine Fußwegverbindung, ebenso zum Schloßpark.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,3. Die Bebauung ist max. 3-geschossig mit anrechenbarem Vollgeschoß im Dach. (Dachneigung: Wohnhäuser 50°, EG-Anbauten u. Garagen 35°)

Flächen, Wohnung

Grundstücksfläche Chem. Lack- und Farbenwerke	6 675 m ²
vorgesehene Nettowohnfläche	6 500 m ²

insgesamt entstehen ca. 110 Wohneinheiten
einschl. der Anlieger-Wohnungen.

Die Ausweisung im Bereich des ehemaligen Gasthofes "Zur Linde" läßt auch andere Nutzungen zu. Dieses Gebäude kann erhalten bleiben oder bei Abbruch in Anlehnung an die jetzt vorhandene Baustruktur wieder aufgebaut werden.

Gegenwärtige Nutzung der betroffenen Flächen

Auf dem Plangebiet befinden sich heute die Betriebs- und Verwaltungsgebäude der Chem. Lack- und Farbenwerke. Die nicht überbauten Bereiche werden als Lagerflächen genutzt.

Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Besitz des o. g. Betriebes und der Stadt Mannheim.

Nutzung angrenzender Grundstücke

Im Nordwesten befindet sich ein freier Platz im Schloßpark, der zu öffentlichen Veranstaltungen (Kirchweihe usw.) benutzt wird.

Im Nordosten ist das Neckarufer mit Neckarvorland mit öffentlichem Spazierweg, im Bereich des Wörthfelderweges als öffentliche Straße genutzt. Dieser Bereich ist Teil eines regionalen Grünzuges und soll als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.

Im Südosten befindet sich das Bahnhofsgelände der OEG mit dem Bahnhofsgebäude und einer Haltestelle. Im Südwesten grenzt das Grundstück an die Trasse der OEG, die ihrerseits parallel zur Seckenheimer Hauptstraße liegt.

Bestehende Bebauungspläne und Flächennutzungsplan

Das Gelände ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes von 1982 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Kosten

Aufschlüsselung siehe Anlage 1

Wojewski

Anlage 1 zur
Begründung des verbindl. Bauleitplanes

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden überschlägig ermittelten Kosten.

Tiefbauamt

Entwässerung	ca. 300.000 DM
Wasserleitung (Verlegung)	ca. 20.000 DM
Beleuchtung	ca. 60.000 DM
Straßen und Wege intern	ca. 250.000 DM

Stadtwerke Mannheim AG

Wasserleitung	ca. 100.000 DM
Gasleitung	ca. 135.000 DM
Elektr. Stromversorgung	ca. 60.000 DM

925.000 DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsbeitrages von den Anliegern getragen werden.