

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 05.02.1990/kl1809pk00  
61.3.3 / Bausch / 3483Bebauungsplan Nr. 66/8 d für das  
Gebiet zwischen Mülhauser Straße  
und Ersteiner StraßeBegründung1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das von der Änderung betroffene Planareal wird im Norden von der Mülhauser Straße bzw. von den Anwesen Mülhauser Straße 43-49, im Osten von den Flurstücken 60201, 60351-60347, 60346c-60345a, im Süden von der Ersteiner Straße und im Westen vom Straßburger Ring umgrenzt. (s. Übersichtsplan, Anlage). Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Plangebiet umfaßt ca. 1,0 ha.

2. Gegenwärtige Nutzung der angrenzenden Flächen

Das Areal wird an 3 Seiten von öffentlichen Straßen und im Osten von einer landwirtschaftlichen Fläche umschlossen. Über die öffentlichen Erschließungsstraßen hinweg schließt eine Wohnbebauung an, die den Gebietscharakter eines "Reinen Wohngebietes" (WR) hat.

Die von der Neukonzeption betroffene Fläche ist bis auf die bereits vorhandenen städteigenen Stichwegeanschlüßungsflächen Eigentum der Gartenstadtgenossenschaft Mannheim e. G. Im Rahmen der Grundstücksübernahme ist eine Neuordnung durchzuführen.

3. Anlaß sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, die Planungskonzeption zu ändern, da die ursprünglichen städtebaulichen Planungsabsichten dem heutigen Wohnbedürfnis nicht mehr entsprechen.

Die ehemals geplante, streng angeordnete Zeilenbauweise und die vorgesehenen Garagenhöfe sollen einer aufgelockerten Bebauung weichen, wobei auch hinsichtlich der Freiflächenverteilung eine Optimierung erreicht wird.

Anstelle der geplanten Sammelgaragen wird nunmehr 1 Stellplatz in Form einer Garage in je eine Hauseinheit integriert. Der weitere erforderliche Stellplatz im Sinne der Stellplatzverpflichtung nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist der Garage vorgelagert, so daß durch diese Anordnung eine Konzentration der Kraftfahrzeuge vermieden wird.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind von der Planänderung nahezu nicht betroffen. Das Plangebiet bleibt weiterhin als WR-Gebiet ausgewiesen, wobei als Maß der baulichen Nutzung die GRZ von 0,4 beibehalten wird. Die GFZ von 0,8 wird auf 0,9 angehoben. Die Erhöhung der GFZ wird damit begründet, daß die Dachgeschosse zum Wohnraum hinzugezogen werden. Das Planungsareal wird von der Ersteiner Straße aus über 3 Stichstraßen erschlossen. Dies entspricht dem Bebauungsplan Nr. 66/8.

In das Plangebiet sollen 17 Gebäudeeinheiten in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach und 3 Gebäudeeinheiten in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet werden. Insgesamt beinhaltet das Plangebiet 37 Wohnungen.

Um die städtebaulichen Ziele in bezug auf die Höhenentwicklung und Stellung der Gebäude zu präzisieren, ist es aus städtebaulichen Belangen erforderlich, die Traufhöhen entlang der Erschließungswege festzuschreiben bzw. die städtebaulich erwünschten Gebäudefluchten durch Baulinien festzusetzen.

4. Flächennutzungs- und bestehende Bebauungspläne

In dem seit dem 18.03.1983 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Planbereich bestehen die seit dem 15.11.78 bzw. 15.09.1984 rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 66/8 und 66/8b "Wasserloch" und "Drei Bäume", die entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 66/8 d teilweise geändert bzw. ergänzt werden.

5. Umweltschutz

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Verbrennungsverbot wurde den neuen Plan betreffend den heutigen Anforderungen angepaßt und lautet wie folgt:

"Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85%ige SO<sub>2</sub>-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden."

## 6. Abwägung der Belange

### 6.1 Belange für die Planung

Die neue Planungskonzeption entspricht bezüglich der Gestaltung der Hauskörper und insbesondere durch die Anordnung derselben den heutigen städtebaulichen Anforderungen.

Die Konzeption berücksichtigt in vollem Umfange die Stellplatzanforderungen der Landesbauordnung (LBO).

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption ergeben sich großzügig bemessene Freiräume, die zur Verbesserung der Wohnqualität beitragen.

6.2 Belange gegen die Planung

Die Dezentralisierung der Stellplatzflächen führt zu Verkehrsbewegungen innerhalb des Wohnbereiches, die gewisse Lärmbeeinträchtigungen nicht ausschließen.

Die GFZ wird geringfügig überschritten.

6.3 Ergebnis der Abwägung

Die ursprüngliche Plankonzeption beinhaltet ein Parkierungssystem, das aufgrund seiner Randlage Störungen in bezug auf die Wohnruhe ausschloß.

Durch die Ost-Westorientierung der Hauszeilen wurde eine ausreichende Besonnung der Wohnungen garantiert.

Bedingt durch die neue städtebauliche Konzeption können die Sammelstellplatzflächen entfallen, so daß Teile dieser Flächen gärtnerisch genutzt werden können und somit den Freiflächenanteil nicht unerheblich vergrößern.

Durch die Stellung der Baukörper werden platzartige Erschließungsflächen geschaffen, die zum positiven Gestaltungsbild der Bebauung beitragen.

Die eingeschossigen Endhäuser zu den angrenzenden Grundstücken stellen in bezug auf die Abrundung des städtebaulichen Erscheinungsbildes einen harmonischen Abschluß dar.

Die Erhöhung der GFZ führt zwar zur höheren Ausnutzung der Baukörper. Dieses Maß beeinträchtigt jedoch aufgrund ihrer Geringfügigkeit die Wohnqualität nicht, sie dient vielmehr der angemessenen Wohnnutzung im Sinne des heutigen Wohnempfindens.

Nach Abwägung der Belange kann als Ergebnis festgehalten werden, daß die Neuplanung im Hinblick auf den größeren Freiraum, auf das ausreichende Stellplatzangebot und im Sinne des heutigen städtebaulichen Empfindens eine positive Lösung darstellt.

Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 66/8 und 66/8b ausgewiesenen Erschließungsflächen wurden bis zum heutigen Zeitpunkt nicht hergestellt, die Flächen für die neue Erschließung sind geringfügig größer, so daß im Rahmen der Wegeherstellung der Kostenansatz nahezu gleich bleibt.

In den ehemals ausgewiesenen Erschließungsflächen wurden die Entwässerungskanäle seitens der Stadt verlegt. Die neuen Kanalabschnitte werden von der Gartenstadtgenossenschaft hergestellt.

Die Erschließungsstichstraßen bleiben weiterhin öffentlich.

Die Kosten für die Beseitigung bzw. für die Neuverlegung der Wasser-, Gas- und Elektroleitungen werden von der Grundstückseigentümerin getragen.

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 16.01.1990

Bebauungsplan Nr. 66/8 d für das  
Gebiet zwischen Mülhauser Straße,  
Straßburger Ring und Ersteiner  
Straße

Anlage zur Begründung

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten in DM.

|   | Kosten           | städt. Anteil | Beträge/<br>Zuschüsse | Bemerkungen   |
|---|------------------|---------------|-----------------------|---|
| <u>Stadtwerke (Abteilung Netzplanung)</u>                         |                  |               |                       |   |
| 1. Kosten für die Trennung der vorhandenen Wasser- und Gasleitung | 17.700,--        | --            | --                    | Kosten werden von der Grundstückseigentümerin zu 100 % übernommen |
| 2. Kosten für die Neuverlegung der Wasser- und Gasleitung         | 62.200,--        | --            | --                    | Kosten werden von der Grundstückseigentümerin zu 100 % übernommen |
|   | <u>79.900,--</u> |               |                       |   |

|                                     | Kosten    | städt. Anteil | Beträge/<br>Zuschüsse | Bemerkungen  |
|-------------------------------------|-----------|---------------|-----------------------|--|
| Übertrag:                           |           |               |                       |  |
| <u>Stadtwerke (Stromversorgung)</u> | 79.900,-- |               |                       |  |
| 1. 20-kV-Kabelverlegung             | 29.000,-- | ---           | --                    | Kosten werden von<br>der Grundstückseigen-<br>tümerin zu 100 % über-<br>nommen |
| 2. 1-kV-Kabelverlegung              | 13.000,-- |               |                       |  |

Summe der Kosten, die von der Grund-  
stückseigentümerin übernommen werden: 121.900,- DM  
=====

Straßenbau (ohne evtl. zusätzlichen Grunderwerb) 115.000,- DM  
=====