Stadtplanungsamt

Mannheim, den o1.12.1985
Bechtel/61.3.1/2633

Bebauungsplan Nr. 71/31 für die Mannheimer Straße zwischen Rollbühlstraße und ehemaligem Rathaus in Mannheim-Käfertal

Begründung

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Grundstücke beiderseits der Mannheimer Straße zwischen Rollbühlstraße und Ladenburger Straße und den Bereich um das ehemalige Rathaus in Käfertal. Im einzelnen: Mannheimer Straße 3-69 und 2-68, Obere Riedstraße 3-5, Wormser Straße 2-4, Ladenburger Straße 2-2b und den Stempelpark.

1.2 Bestehende Nutzung der betroffenen und angrenzenden Flächen

Die Nutzung des Planungsbereiches entspricht der Vielfalt eines Stadtteilzentrums in einem historisch gewachsenen Dorfkern, d.h. in den Erdgeschossen an den öffentlichen Straßen Einzelhandel, private Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerksbetriebe, öffentliche Einrichtungen (z.B. Polizei, Post usw.), in den Obergeschossen Wohnungen, in den rückwärtigen Grundstücksteilen gewerbliche Nutzung, in wenigen Fällen eine landwirtschaftliche Nutzung, auf vielen Grundstücken leerstehende früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude wie Scheunen, Schuppen und Ställe.

Im Anschluß an die westliche Randbebauung der Mannheimer Straße liegt der Stempelpark, eine öffentliche Grün- und Spielanlage mit dem Kulturhaus als Stadtteilzentrum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt einen Ausschnitt des Stadtteilzentrums dar, d.h. die angrenzenden Nutzungen entsprechen den oben beschriebenen Nutzungen.

1.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privater Hand.

Städtischer Besitz: Stempelpark, städtischer Kindergarten, unbebaute Grundstücke beim ehemaligen Rathaus.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Am 22.o1.198o hat der Gemeinderat beschlossen, für den Bereich der Mannheimer Straße 4-48, Obere Riedstraße 3-5 und Wormser Straße 2-4 eine Veränderungssperre zu erlas-

sen. Damit waren die Voraussetzungen geschaffen, für den Ortskern von Käfertal mit Hilfe eines Bebauungsplanes folgende städtebauliche Zielsetzung zu realisieren:

Durch den beabsichtigten Bau von Entlastungsstraßen wird der Durchgangsverkehr aus dem Ortskern herausgenommen, d.h. die Verkehrsbelastung der Mannheimer Straße und des Rathausbereichs wird erheblich reduziert werden. Ebenso sollen der Engpaß und die damit verbundene Personengefährdung durch die hohe Zahl der Busfahrten in der Mannheimer Straße zwischen Reben- und Oberer Riedstraße behoben werden.

Durch diese angestrebte Verkehrsverdünnung werden sich neue städtebauliche und strukturelle Entwicklungsmöglichkeiten für diesen zentralen Bereich Käfertals bieten. Damit kann die Mannheimer Straße und der Bereich um das Rathaus wieder ausgeprägter zum Ortsmittelpunkt gestaltet werden. Der historische Grundriß von Alt-Käfertal soll erhalten bleiben, und das an vielen Stellen noch reizvolle Ortsbild kann durch behutsame Erhaltung und Einfügung von Neubauten wieder aufgewertet werden. Demnach soll die aufgrund des rechtsverbindlichen Bau- und Straßenfluchtenplanes vom 01.08.1953 beschlossene Verbreiterung der Mannheimer Straße, zumindest in weiten Teilen, nicht mehr weiter verfolgt werden. Damit werden sich auch langwierige Grundstückserwerbungen und die damit verbundenen schwierigen Umsetzungen von Einwohnern und Betrieben erübrigen.

Der Bebauungsplan soll für folgende Maßnahmen die rechtlichen Voraussetzungen schaffen:

Neubebauung der Baulücke zwischen Unionstraße und Ladenburger Straße (räumliche Neugestaltung eines Rathausplatzes);

städtebauliche Ordnung von Um- und Erweiterungsbauten beiderseits der Straßen im Geltungsbereich;

Verdichtung im Sinne einer Wohnnutzungserweiterung in den rückwärtigen Bereichen geeigneter Grundstücke durch Um- und Neubauten;

Umgestaltung des Stempelparks.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche aus.

Für den Bereich der Mannheimer Straße bestehen die seit dem o1.o8.1953 bzw. 17.1o.1961 rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 71/4 und 71/8, die teilweise zu ändern sind.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Grundstücke rechts und links der Mannheimer Straße ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die bebaubaren Flächen können je nach Lage 2-3geschossig mit einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl bis 1,o bebaut werden. Die Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen ist je nach Größe des Grundstückes bis zu 2 Geschossen mit ausbaufähigem Dach bei einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl bis 1,o möglich. Im Geltungsbereich liegt die zentrale Grün- und Spielanlage des Stadtteiles, der Stempelpark. Am Südende des Stempelparks befindet sich ein städt. Kindergarten, am Westrand des Stempelparks das Kulturhaus. Beide Einrichtungen sind bereits Bestand. Der evangelische Kindergarten an der Unionstraße soll bis zur Mannheimer Straße eine bauliche Erweiterung erhalten. Das ehemalige Rathaus ist als Gemeindesekretariat des Stadtteils eingerichtet.

4.2 Ortsbildgestaltung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird überwiegend geprägt durch steile Satteldächer, die in einer typischen Giebelstellung als Überreste der früheren landwirtschaftlichen Hofanlagen abschnittsweise den Straßenraum der Mannheimer Straße prägen. Diese typische Bauform soll als Gruppe zwischen der Äußeren Querstraße und der Gartenstraße beibehalten werden, ansonsten wird die in den übrigen Straßenabschnitten vorhandene Traufstellung aufgenommen, wobei die Dachneigung entsprechend der vorhandenen Dachgestaltung übernommen werden soll. Ferner soll das Dachdeckungsmaterial einheitlich gewählt werden.

Die rückwärtigen Gebäude, die als Ergänzung und Übernahme der für diesen Bereich typischen Scheunenstellung gedacht sind, sollen auch bei einer Neubebauung mit einem steilen Satteldach bebaut werden.

4.3 Denkmalschutz

Folgende Gebäude im Planungsbereich stehen unter Denkmalschutz (siehe: Die Kunstdenkmäler in Baden-Württemberg, Stadtkreis Mannheim, Band 2): Mannheimer Straße 23, 68; Wormser Straße 2, 4; Lindenstraße 1; das ehem. Rathaus.

Archäologische Belange:

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 2o DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.

Mit Rücksicht auf den Grundriß des Ortskerns und um die Gebäude und Nutzungen weitgehend erhalten zu können, werden die Baufluchten im Abschnitt zwischen Lindenstraße und ehemaligem Rathaus geringfügig verändert. Es ist erforderlich, trotz Reduzierung der Fahrbahn auf 6 m, für den Fußgänger breitere Gehwegbereiche zu schaffen. Aus diesem Grunde sollen die Häuser Mannheimer Straße 6 und 8 auf der gesamten Breite längs der Straße ca. 2,oo m tief arkadisiert werden.

4.4 Grünordnungsmaßnahmen

Die Grünflächen werden weitgehend als privates Grün in Verbindung mit der Wohnbebauung gestaltet. Im Bereich des öffentlichen Straßenraums wird der Baumbestand ergänzt, dies insbesondere im Bereich des Rathausplatzes. der Stempelpark wird neu gestaltet.

4.5 Verkehrserschließung

Alle Grundstücke grenzen an den öffentlichen Straßenraum. Die zur Verdichtung vorgesehenen rückwärtigen Grundstücksteile werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit den öffentlichen Straßen verbunden.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Süden von der Straßenbahn und der OEG unmittelbar tangiert, mit einer Umsteigehaltestelle zu den Bussen in den Norden von Mannheim; zum weiteren ist im Bereich des Rathauses ein Verflechtungspunkt von mehreren Buslinien vorgesehen.

4.6 Ruhender Verkehr

Die durch die vorgesehenen Nutzungserweiterungen notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden müssen. Sammelstellplätze oder -garagen sind nicht vorgesehen.

4.7 Lärmschutz

Durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Mannheimer Straße und der Ladenburger Straße wird die Lärmimmission reduziert. Dennoch ist es erforderlich, an den an die Mannheimer Straße angrenzenden Gebäuden, die einer Wohnnutzung dienen, besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Orientierung der lärmempfindlichen Räume zu der dem Verkehr abgewandten Seite, ausnahmsweise Schallschutzfenster).

4.8 Verbrennungsverbot

Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Brennstellen und deren späteren Umbau, oder Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe, sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

4.9 Umweltbeeinflussung

Durch die geplanten Erweiterungsmaßnahmen sind keine negativen Umweltbeeinflussungen zu erwarten, da es sich in den meisten Fällen nicht um eine zusätzliche Erweiterung der Baumassen oder eine weitere Versiegelung des Bodens handelt, sondern um einen Austausch der Nutzungen in Form von Umbau oder durch Abbruch und Neubau.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahme

5.1 Bei den Eintragungen der Baukörper handelt es sich um unverbindliche Darstellungen, mit der die städtebauliche Zielvorstellung markiert werden soll.

5.2 Bei den dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden bedürfen bauliche Veränderungen gemäß § 7 Abs. 3, § 8 und § 19 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

5.3 Bei der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen mit Baumwuchs sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim zu beachten.

6. Flächenbilanz

6.1	Gesamtgebiet	ca. 9,5 ha
	Allgemeines Wohngebiet (ohne Straßenflächen)	ca. 5,2 ha
	Stempelpark mit Kulturhaus und Kindergarten	2,7 ha

7. Kosten siehe Anlage 1.1

8. Abwägung der Belange

Für den neuen Bebauungsplan spricht die Aufhebung des alten Fluchtenplanes, der einen großen Eingriff in die privaten Grundstücke verursacht.

Zum weiteren wird der Bau von Wohnhäusern in den rückwärtigen Grundstücksteilen ermöglicht.

Der geringe Eingriff in private Grundstücke und die Arkadisierung von zwei Gebäuden werden durch die Ziele des Bebauungsplanes gerechtfertigt.

Damit kann eine Modernisierung und neue Entwicklung des Ortskernes beginnen.

Wojewski

NS.:

In der Zeit der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist es gelungen, den Ortskern Käfertal in das Wohnumfeldprogramm Baden-Württemberg für 1987 ff aufzunehmen. Deshalb werden Finanzierungsmittel für die durch den Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 01.12.1985

Anlage 1.1

Bebauungsplan Nr. 71/31

Überschlägig ermittelte Kosten zum Bebauungsplan 71/31 (Stand 8/83):

Hochbauamt

Umlegearbeiten für Fernmeldekabel	ca.	7.000,-- DM
Abriß, Rückvergütung, Arkardisierung, Wiederaufbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen	ca.	650.000,-- DM

Tiefbauamt

Straßenumbau im Bereich des Rathauses	ca.	550.000,-- DM

Stadtwerke

Umlegearbeiten für Niederspannungskabel	ca.	5.000,-- DM
insgesamt:	ca.	1.212.000,-- DM

Hajewski