Stadtplanungsamt

Mannheim, den

19.4.1963

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Poststrasse, Wasserwerkstrasse und Malastrasse südlich des Friedhofes in Mannheim-Käfertal

## Begründung zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan)

Gegenstand der Vorlage ist ein Gebiet an Nordostrand des Ortsteils Käfertal, südlich vom Friedhof und westlich der Wasserwerkstrasse. Der räumliche Geltungsbereich wird durch Geländeflächen, die von Planungsmaßnahmen nicht berührt sind, in zwei getrennte Teile aufgegliedert.

Der nördlich Teil zwischen der Poststrasse im Westen, der Wasserwerkstrasse im Osten, dem Friedhof im Norden und den Altbaugrundstücken im Süden, wird von der Umgehungsstrasse Käfertal-Nord durchschnitten.

Für eineWohnbebauung kommt nur das Gelände südlich der Umgehungsstrasse in Betracht. Es handelt sich um einen Teil der nördlichen Erweiterung von Käfertal. Nach Art der baulichen Mutsung werden die Wohnbauflächen als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Ausscheidung der Strassenflächen ist bereits vollständig durchgeführt und die Bebauung entsprechend dem von Gemeinderat gebilligten
Aufbauplan zum grossen Teil naheru abgeschlossen. Neben den zweigeschossigen Doppel- und Reihonhäusern zwischen Post- und Braustrasse
werden zurzeit auch die drei 4-geschossigen Zeilen der Randbebauung
parallel zur Umgehungsstrasse erstellt. Insgesamt können hier 130
Wohnungen für etwa 450 Menschen errichtet werden. Die zu überbauende
Bruttogeländefläche umfasst 3,2 ha. Das entspricht einer Besiedlungsdichte von 140 Einwohnern je ha.

Zur Erschliessung des Innengeländes werden die Hopfen- und Braustrasse durch das zweigeschossig bebaute Gebiet bis zur Grenze des Grundsstückes Lgb.Nr. 7782 in gerader Fortsetzung weitergeführt, dort miteingnder verbunden und so zu einer Wendestrasse ausgebildet. Damit wird zugleich

die Fahrverkehrserschlieszung des Grundstückes Lgb.Nr. 7782 hergestellt, auf das die viergeschossigen Wohnzeilen zu stehen kommen, deren vordere Baulinien jedoch gegen die Umgehungsstrasse festgesetzt werden. Zwischen der Poststrasse und der Hopfenstrasse ist ein befahrbarer Weg ausgewiesen, an dessen Südseite eine Garagenreihe in Verbindung mit einer Trafostation eingeplant ist. An der nördlichen Wegseite sind Stellplätze auf dem Grundstück Lgb.Nr. 7782 vorgesehen. Zur Wasserwerkstrasse ist ein Verbindungsweg für Fussgänger offengehalten. Für die Erschliessung der quergestellten zweigeschossigen Reihenhäuser zwischen Post- und Hopfenstrasse wurden Wohnwege entlang den Eingangsseiten ausgeschieden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind 84 Garagen bzw. Stellplätze untergebracht. Die RGaO ist somit erfüllt.

Die früher festgestellten Baufluchten an der Ostseite der Poststrasse sowie die Bau- und Strassenfluchten einer Querstrassenmündung sind gegenstandslos geworden und werden aufgehoben. Die Querstrasse wird geschlossen.

Das Gelände nördlich der Umgehungsstrasse liegt vor der Eingangsseite des Friedhofes Käfertal. Es wird flächennässig neu gegliedert um hier, zugleich mit der Erweiterung der Verkehrsflächen, eine geordnete Bebauung auf den Grundstücken des hier schon vorhandenen Friedhofgewerbes sicherzustellen. Längs der bis jetzt noch nicht festgesetzten Strasse an Friedhof ist ein ca. 25 m breiter Geländestreifen für die Verkehrsflächen auszuweisen und zwar als Vorplatz zur Leichenhalle, für Parkplätze und einen Gehweg vor den Verkaufsstellen des Friedhofsgewerbes, das auf dem übrigen Gelände zusarmengefasst werden soll. Das Bauland ist von einer 110 KV Freileitung diagonal überspannt. Die von der Freihaltezone nicht berührten Flächen werden als Mischgebiet (MJ) gemäß § 6 BauMVO festgesetzt. Die Bebauung darf zwei Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über eine parallel zur Umgehungsstrasse geplante Beschickungsstrasse mit Wendeplatte. Mit der Festsetzung von Vorgartenflächen, zum Toil 10 m broit, wird eine hier besonders ansustrebende Durchgrünung erreicht. Entlang des Cohweges an der Mordseite der Gewerbegrundstücke können die Vorgartenflächen für Ausstellungszwecke des Friedhofgewerbes benutzt werden.

Der südliche Abschnitt des räumlichen Geltungsbereiches enthält Änderungen und Neufestsetzungen an der Malzstrasse, fermer an der Wasserwerk- und Braustrasse südlich der Malzstrasse sowie an der Westseite der Poststrasse. Auf Grund des vorhandenen Baubestandes und der gegebenen Nutzung wird hier eine Gliederung der Bauflächen in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, sowie deren Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) bzw. Mischgebiet (MJ) gemäß §§ 3 und 6 der Baunvo erforderlich. Die Änderungsmaßnahmen entsprechen dem Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Baunutzungsverordnung (Baunutzungserlaß) vom 27.8.1962, Kapitel VI.

Das reine Wohngebiet betreffend werden bei Anpassung an den vorhandenen Baubestand die Baufluchten der bisher gemeinsemen Bau- und Strassenfluchten aufgehoben und bei bereits zurückgesetzter Bebauung mit Hinzufügung der seitlichen und hinteren Baugrenzon als Baulinien neu festgesetzt. Im Mischgebiet ist, soweit es sich um rein gewerblich genutzte Grundstücke oder Grundstücksteile handelt, die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 Baunyo vorgesehen.

Aus den Plänen sind alle nach den Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung unddem Ortestrassengesetz verlangten Angeben zu entnehmen.
Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen werden an das bestehende
Netz angeschlossen. Die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Mosten
sind in einer Anlage dieser Begründung beigefügt.

Salla.