

Begründung des verbindlichen
Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet wird im Nordosten von der zum Käfertaler Wald führenden Grünverbindung "Am Carl-Benz-Bad", im Osten vom Siedlerpfad bzw. der Straße Obhut, im Süden von der Fußwegverbindung zwischen "Am Kuhbuckel" und der Straße Regenbogen und im Westen von der Straße Regenbogen bzw. von der Bebauung an dieser Straße begrenzt.

Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Planungsgebietes

Das gesamte, von der Maßnahme betroffene Gebiet liegt brach.

Nutzung angrenzender Flächen

Wie bereits erwähnt, befindet sich im Nord-Osten eine Grünverbindung. Bei der Bebauung auf der Ost- und Westseite handelt es sich um Wohngebäude. Das Grundstück an der Südseite ist mit einem evangelischen Kinderheim bebaut.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht auf der Fläche eine Wohnbebauung vor.

Bebauungspläne bestehen weder für das Planungsgebiet, noch für die angrenzenden Bereiche.

Grundbesitzverhältnisse

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich ausschließlich in städtischem Besitz.

Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Fläche soll eine reine Wohnbebauung entstehen. Sie sieht 3-geschossige Wohnhauszeilen mit ausgebautem Dachgeschoß vor. Im östlichen Teil werden 4 Wohnhöfe entstehen. Die diese Wohnhöfe umschließende U-förmige Bebauung ist in 3 Fällen nach Norden geöffnet um im nördlichen Bereich eine städtebaulich günstige abschließende Randbebauung zu erhalten wurde der 4. Wohnhof ausgerichtet. Im westlichen Teil des Grundstückes sind 3 Hauszeilen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen.

Die Zufahrt zu den erforderlichen Stellplätzen bei den U-förmigen Wohngebäuden erfolgt von Osten vom Siedlerpfad und der Straße Obhut aus. Für die 3 Wohnzeilen am Westrand des Planungsgebietes werden Sammelgaragen geplant.

Die öffentlichen Parkplätze liegen im Osten und Westen jeweils parallel zu den bereits ausgebauten Straßen.

Da es sich bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück um städtisches Gelände handelt, ist nach der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer umgehenden Verwirklichung zu rechnen. Die Maßnahme trägt somit zur kurzfristigen Verringerung des Wohnungsfehlbestandes in Mannheim bei.

Äußere Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung - es handelt sich hier ausschließlich um Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten - erfolgt an den Siedlerpfad sowie an die Straßen Obhut und Regenbogen.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich durch Fußwegverbindungen.

Infrastruktur

Die Versorgung der künftigen Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch bestehende Läden gewährleistet. Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. Ebenfalls nahegelegen und fußläufig zu erreichen sind Schule, Kindergarten, Kirche, Freibad und anderes.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahlen sollen 0,4 und als Geschosflächenzahlen 1,0 festgesetzt werden. Diese Werte werden allerdings nicht in jedem Bereich erreicht werden. Alle Baugebiete sollen als reine Wohngebiete ausgewiesen werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Da es sich bei der betroffenen Fläche ausschließlich um städtisches Gelände handelt, ist eine Baulandumlegung nicht durchzuführen. Die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen werden durch ein Meßbriefverfahren ausgedehnt werden.

Flächen, Wohnungen, Einwohner

Größe des Planungsgebietes		2,2 ha
Zahl der Wohnungen	ca. 140	
voraussichtliches Wohngemenge:		
4-Zimmerwohnungen	ca. 28 %	
3-Zimmerwohnungen	ca. 47 %	
2-Zimmerwohnungen	ca. 25 %	

i. Weick

Weick
Stadtbaudirektor