

7312

Stadtplanungsamt

Mannheim, 3. 7. 1970

Bebauungsplan für das Gebiet
östlich der Lichten Zeile und
südlich des Speckweges in
Mannheim-Käfertal

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Gemeinderat am 3.3.1964 beschlossen hat, ist das Gebiet zwischen der Straße Lichte Zeile, der geplanten sogenannten Mittleren Nordtangente, der verlängerten Straße Korbangel und dem Speckweg in Mannheim-Käfertal. Für das bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände bestehen keine Festsetzungen über die Art oder das Maß einer baulichen Nutzung. Lediglich für die Verbreiterung des Speckweges wurde im Jahre 1956 eine Straßenbegrenzungslinie rechtsverbindlich, die im Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben und neu festgesetzt wird. Das auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1 290 stehende eingeschossige Gebäude fällt zum überwiegenden Teil in die Trasse der Mittleren Nordtangente bzw. in den begleitenden Lärmschutzwall. Das auf dem Grundstück Lgb.Nr. 1 315 vorhandene ebenfalls eingeschossige Haus steht einer sinnvollen Neuplanung im Wege. Beide Gebäude stellen einen im Verhältnis zur geplanten Neubebauung geringen Wert dar. Ihr Abbruch wird daher erforderlich.

Das Planungsbereich hat eine Größe von etwa 4,5 ha. Die ausgewiesenen Bauflächen werden bis auf zwei Grundstücke an der Straße Lichte Zeile, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und die der Errichtung von Ladengeschäften dienen sollen, als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Flächen südlich des Speckweges und östlich der ringförmigen Erschließungsstraße sind viergeschossig zu bebauen. Auf den neu zu bildenden Grundstücken östlich der Straße Lichte Zeile ist jeweils die Hälfte eines zweigeschossigen Doppelhauses bzw. im nördlichen Teil ein zweigeschossiges Reihenhaus zu errichten. Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Grundstücke bei der Garagenanlage sind gleichfalls zweigeschossig zu bebauen.

Bei der Doppelhausbebauung werden die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken in Form von Doppelstockgaragen geschaffen. Durch die Anordnung der Doppelstockgaragen wird vermieden, daß entweder relativ große Grundstücke gebildet werden müssen oder der zweite erforderliche Stellplatz außerhalb des Grundstückes in einer Sammelanlage gebildet werden muß. Für die Reihenhausbauung und das Doppelhaus im allgemeinen Wohngebiet werden die Garagen in einer Sammelanlage zusammengefaßt. Für die viergeschossige Bebauung, die voraussichtlich von einem Bauträger ausgeführt werden wird, ist eine bepflanzte Stellplatzfläche zwischen der vorgesehenen Bebauung und der geplanten Mittleren Nordtangente ausgewiesen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über einen öffentlichen Weg. Außerdem wird ein Teil der westlich der Erschließungsstraße gelegenen Garagenanlage der Erfüllung der Einstellplatzverpflichtung für die viergeschossige Bebauung dienen. Das gleiche gilt für die im Straßenraum vorgesehenen Parkbuchten, die bei der Baulandumlegung als Bestandteile der viergeschossig bebaubaren Flächen bzw. an der Straße Lichte Zeile des allgemeinen Wohngebiets ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zum Bau von ungefähr 265 Wohnungen für etwa 800 Menschen. Die Wohnungen werden auf einer Nettobaufläche von ca. 4,0 ha zu rund 19 % (50 WE) in zweigeschossiger und zu rund 81 % (215 WE) in viergeschossiger Bauweise erstellt werden. Für den Flachbau werden etwa 33 % und für den Mittelhochbau etwa 67 % der Nettobaufläche in Anspruch genommen, Die Wohndichte beträgt 200 E/ha Nettowohnbauland bzw. 177 E/ha Bruttowohnbauland.

Die Straße Lichte Zeile hat derzeit eine Breite von nur 7.00 m und kann somit das durch die Neubebauung bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen. Es ist daher erforderlich, die Straße auf das Gesamtmaß von 12,30 m zu verbreitern. Für die Verbreiterung des Speckweges auf die früher geplante Gesamtbreite von 20,50 m, die jedoch nicht durchgeführt wurde, besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine neue Untersuchung hat ergeben, daß eine Verbreiterung auf das Maß von 21.00 m notwendig ist. Die rechtsverbindliche Straßenbegrenzungslinie wird daher im Bereich des Bebauungsplanes aufgehoben und neu festgesetzt. Die Festsetzung der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Korbangel, deren Bau im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohnbaulandes durchgeführt werden muß, ist Gegenstand des Bebauungsplanes für das Gebiet

zwischen Korbangel, Neues Leben, Oberer Riedstraße und geplanter Mittlerer Nordtangente, für den das Genehmigungsverfahren bereits eingeleitet ist.

Die geplante Mittlere Nordtangente ist als überörtliche Verkehrsstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung anzusehen. Um die von dieser Straße ausgehenden Belästigungen von dem neu zu erschließenden Wohngebiet weitgehend fernzuhalten, wird ein Lärmschutzwall aufgeschüttet werden, dessen Dammkrone etwa 3.00 m über den Fahrbahnen liegen soll. Er wird zusätzlich bepflanzt werden. Am Böschungsfuß wird ein Rad- und Fußweg angelegt. Er ist Bestandteil der Fuß- und Radwegverbindung zwischen Herzo- genriedgebiet und Käfertaler Wald ("Grünzug-Nord").

Die Grundstücke Lgb.Nr. 1 293 - 1 303, die an die Ostseite des Planungsgebietes grenzen, werden zunächst nicht in den räumlichen Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes einbezogen. Festsetzungen über die künftige Nutzung dieser Flächen werden durch einen besonderen Bebauungsplan ge- troffen werden, der für das Gebiet nördlich des Speckweges und beider- seits der Mittleren Nordtangente ausgearbeitet werden wird.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungs- verordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Bebauungsplan für das Gebiet
östlich der Lichten Zeile und
südlich des Speckweges in
Mannheim-Käfertal

betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermittelnden Kosten,
die der Stadt durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussicht-
lich entstehen.

Stadtwerke

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------|
| 1 Transformatorstation | 60 000.- DM | |
| Kabelverlegungen | 140 000.- DM | |
| Wasserversorgung | 90 000.- DM | |
| Gasversorgung | 80 000.- DM | |
| Straßenbeleuchtung | <u>72 000.- DM</u> | 442 000.- DM |

Tiefbauamt

| | | |
|----------------------|---------------------|--------------|
| Straßen- und Wegebau | 290 000.- DM | |
| Entwässerungskanäle | <u>220 000.- DM</u> | 510 000.- DM |

Grünflächenamt

| | | |
|--|--|-------------|
| Herstellung des Rad- und Fußweges entlang des Lärm- schutzwalles | | 34 000.- DM |
|--|--|-------------|

zusammen 986 000.- DM

Ein Teil der Kosten für den Straßen- und Wegebau wird nach der Satzung
der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den
Anliegern getragen werden.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor