

B6pl. Nr. 87/75

Stadtplanungsamt

Mannheim, 9. 11. 1972

Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Hauptstraße zwischen Schwanenstraße und Neckarstraße (Gewann Kirchfeld) in Mannheim-Feudenheim

betr.

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet südlich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße zwischen der Schwanenstraße und der Neckarstraße in Mannheim-Feudenheim. Es werden Festsetzungen getroffen für das Neuplanungsgebiet nördlich der Spessartstraße (Gewann Kirchfeld) und für das bereits bebaute Gebiet bei der Peter-Rosegger-Straße. Qualifizierte Bebauungspläne für das gesamte von der Maßnahme betroffene Gebiet, das im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben ist, bestehen nicht. Die in früheren Jahren im Bereich des Grundstückes Hauptstraße 55 und an der Neckarstraße festgesetzten Bau- und Straßenbegrenzungslinien, sowie die an der Spessartstraße bestehenden Straßenbegrenzungslinien werden aufgehoben und neu festgesetzt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes beruht auf den Beschlüssen des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 10.9.1962 (Bereich südlich der Spessartstraße) und 17.1.1972 (Gewann Kirchfeld).

Bei der vorhandenen Bebauung im Bereich der Peter-Rosegger-Straße handelt es sich um eingeschossige Gartenhof- und zweigeschossige Reihenhäuser. Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baulinien, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie entsprechen der bisherigen Nutzung bzw. der vorhandenen Bebauung, den bestehenden Grundstücksgrenzen und den Abgrenzungen der örtlichen Verkehrsflächen.

Zwischen der Spessartstraße und der Straße Unteres Kirchfeld, die teilweise die südliche Begrenzung des räumlichen Geltungs-

bereiches bildet, wird ein Kinderspielplatz und ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Der Kirchweihplatz wird um diese Flächen verkleinert, ist aber weiterhin in seiner Größe ausreichend.

Der Planungsbereich nördlich der Spessartstraße hat einschließlich des derzeitigen Schulgeländes eine Größe von etwa 10.2 ha. Die Baulandumlegung wird sich allerdings nur über die Fläche westlich der Straßenbahnlinie erstrecken und erfaßt rund 7.5 ha. Der östliche Teil des Gebietes wird als Gemeinbedarfsfläche für ein Schulzentrum und die westliche etwa gleichgroße Fläche als Wohnbauland ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche besteht aus zwei Teilen, die durch eine vorhandene, im nördlichen Bereich hochgelegene Straßenbahngleisanlage getrennt sein werden. Eine Verbindung ist westlich des vorhandenen Schulgebäudes in Form einer Unterführung vorgesehen. Auf dem Schulgelände wird ein öffentlicher Kickplatz vorgesehen, dessen Lage anlässlich der Schulbauplanung festgelegt werden wird.

Die bestehende Straßenbahnwendeschleife südlich des Schulgebäudes wird entfernt werden. Die Straßenbahnlinie wird in der Odenwaldstraße bis in den Bereich südlich der Ilvesheimer Straße weitergeführt und endet hier zunächst in einer neuen Schleife.

Die Neckarstraße ist eine der Hauptzugangsstraßen zu dem südlich der Odenwald- bzw. Spessartstraße gelegenen Wohngebiet. Die derzeitige Straßenbreite von stellenweise weniger als 9.00 m reicht für einen sicheren Verkehrsablauf nicht aus, so daß die Verbreiterung auf insgesamt 14.00 m durchgeführt werden muß. Die Neckarstraße wird eine 7.00 m breite Fahrbahn, auf der Ostseite einen Parkstreifen von 2.00 m und einen Gehweg von gleichfalls 2.00 m erhalten. Auf der Westseite wird wegen des im Zusammenhang mit dem Bau des Schulzentrums zu erwartenden stärkeren Fußgängerverkehrs ein 3.00 m breiter Gehweg vorgesehen. Die Verbreiterung der Neckarstraße erfolgt wegen der geringeren Bebauung und der damit verbundenen Gebäudeersatz- und Abbruchkosten auf der Westseite. Die nicht als Straßengelände ausgewiesenen Flächen der betroffenen Grundstücke werden in die Gemeinbedarfsfläche einbezogen und zum Teil als Fläche für ein Garagenhaus ausgewiesen.

Die Ausweisung der Fläche für ein Garagenhaus an der Ecke Neckarstraße/Spessartstraße erfolgt aufgrund des Beschlusses des Gemein-

derates vom 18.5.1971. Dieser Beschluß besagt, daß in den Vororten, ähnlich wie dies vor Jahren in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten geschehen ist, Grundstücke der Errichtung von Garagenhäusern vorzubehalten und entsprechende Bebauungspläne auszuarbeiten sind. Mit der Maßnahme sollen auch in den Vororten die Voraussetzungen zur Befreiung von der Stellplatzverpflichtung geschaffen werden. Dies ist vor allem bei baulichen Veränderungen an der Altbebauung von Bedeutung, weil hier wegen der Grundstücksverhältnisse oft nicht die erforderliche Zahl an Stellplätzen geschaffen werden kann. Laut Beschluß müssen in Feudenheim für sechs weitere Garagenhäuser Flächen ausgewiesen werden.

Der westliche Teil des Gewannes Kirchfeld wird als Wohnbauland erschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt von der in diesem Bereich noch nicht ausgebauten Spessartstraße aus in Form von Stichstraßen mit Wendeschleifen. Ein Fahrstraßenanschluß in nördlicher Richtung an die Hauptstraße ist wegen der vorhandenen Bebauung und der unterschiedlichen Geländehöhen nicht möglich. Außerdem soll das Wohnbaugebiet von jedem nicht zugeordneten Verkehr freigehalten werden. Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser können sowohl in ein- als auch in zweigeschossiger Bauweise erstellt werden, wobei als Dachform Flach- und Satteldächer zulässig sind. Gemäß schriftlicher Festsetzung Nr. 5 müssen sich die künftigen Eigentümer von Doppelhausgrundstücken allerdings auf die gleiche Geschoßzahl und die gleiche Dachform einigen. Die Festsetzungen lassen die Errichtung von 50 Wohngebäuden zu. Unter Berücksichtigung der variablen Gebäudehöhe können somit zwischen 50 und 100 Wohnungen für etwa 150 - 300 Bewohner erstellt werden.

Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden Untersuchungen angestellt über den Zuteilungsanspruch der im Neuordnungsgebiet vertretenen privaten Grundstückseigentümer. Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstücksgrenzen entsprechen den dabei ermittelten, zum Teil sehr unterschiedlichen Bauplatzgrößen.

In Verlängerung der Schwanenstraße und der Körnerstraße wurden Fußgängerverbindungen zum Altbaugelände vorgesehen. Während bei der Schwanenstraße im Bereich der Altbebauung der Weg bereits vorhanden ist und in der Fortsetzung anlässlich der Baulandumlegung

ausgewiesen werden wird, muß in Verlängerung der Körnerstraße eine Teilfläche des Grundstückes Lgb.Nr. 20 044/1, Schwanenstraße 2, erworben und ein vorhandenes eingeschossiges Gebäude abgebrochen werden. In der Fortsetzung wird der Weg auch hier anlässlich der Bodenneuordnung gebildet werden. Zwischen der Altbebauung an der Hauptstraße und der geplanten Bebauung bzw. dem Erweiterungsteil der Schule wird eine Fußgängerverbindung innerhalb einer öffentlichen Grünanlage hergestellt werden.

Von den im westlichen Bereich gelegenen Ackergrundstücken Lgb.Nr. 21 600 - 21 606 werden wegen des ungünstigen Geländequerschnittes nur Teile in die Neuordnung einbezogen. Die Restflächen bleiben der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Eine Änderung kann durch einen besonderen Bebauungsplan erfolgen. Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Bau-nutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1:15 000 beigegeben.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor

Mannheim, 9. 11. 1972

Bebauungsplan für das Gebiet  
 südlich der Hauptstraße zwischen  
 Schwanenstraße und Neckarstraße  
 (Gewann Kirchfeld) in Mannheim-  
 Feudenheim

betr.

Anlage 1 zur Begründung

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme  
 voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Liegenschaftsamt

Erwerb von Grundstücken an der Neckarstraße	400 000.- DM	
Gebäudeabbruchkosten	<u>100 000.- DM</u>	500 000.- DM

Stadtwerke

Wasserversorgung	70 000.- DM	
Gasversorgung	50 000.- DM	
Neuverlegung von Nieder- spannungskabeln	150 000.- DM	
Neuverlegung von Hoch- spannungskabeln	30 000.- DM	
Umlegung von Kabeln (verl. Schwanenstraße)	50 000.- DM	
Umlegung von Kabeln in der Neckarstraße	15 000.- DM	
Straßenbeleuchtung	105 000.- DM	
1 Trafostation	<u>60 000.- DM</u>	530 000.- DM

Übertrag: 1 030 000.- DM

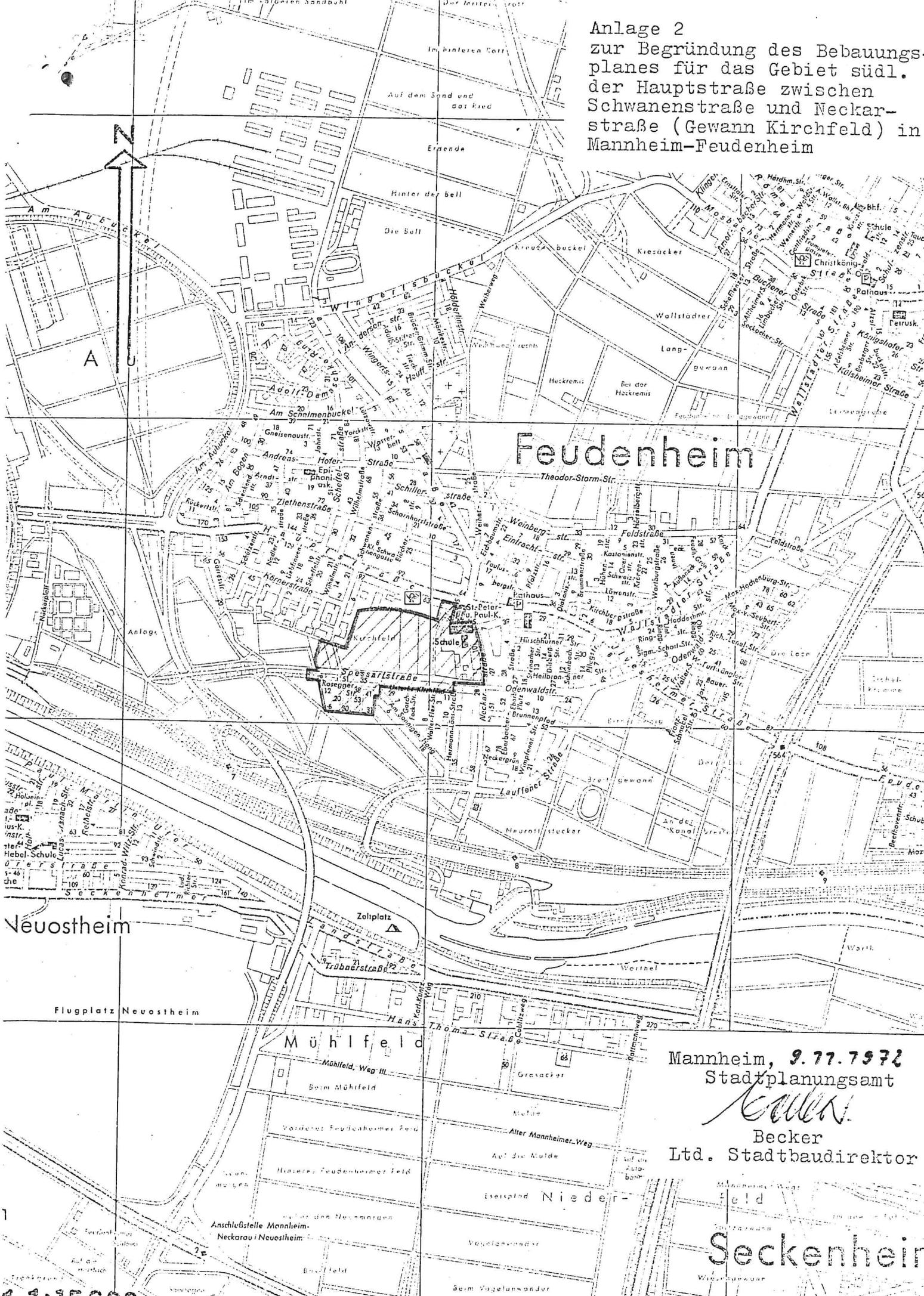
Übertrag: 1 030 000.- DM

Tiefbauamt			
Straßen- und Wegebau	780 000.- DM		
Kanalisation	720 000.- DM		
Straßenbahnbrücke	<u>950 000.- DM</u>	2 450 000.- DM	
Verkehrsbetriebe			
Änderung der Straßenbahngleis- anlage		150 000.- DM	
Grünflächenamt			
Kinderspielplatz	51 750.- DM		
öffentlicher Kickplatz	52 500.- DM		
Grünanlage	<u>108 750.- DM</u>	<u>213 000.- DM</u>	
	zusammen:	3 843 000.- DM	

Ein Teil der Kosten für den Bau der Wohnstraßen und Fußwege, sowie für die Herstellung der Spielplätze und Grünanlagen wird nach der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern getragen werden.

  
Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlage 2  
 zur Begründung des Bebauungs-  
 planes für das Gebiet südl.  
 der Hauptstraße zwischen  
 Schwanenstraße und Neckar-  
 straße (Gewann Kirchfeld) in  
 Mannheim-Feudenheim



Mannheim, 9. 7. 1972  
 Stadtplanungsamt  
*Becker*  
 Becker  
 Ltd. Stadtbaudirektor