

Bebauungsplan Nr. 77/20 a; Wohnbebauung nördlich Max-Hachenburg-Straße in Mannheim-Feudenheim (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77/20)

### Begründung des verbindlichen Bauleitplanes

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Von der Maßnahme betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nr. 20958/1, 20959/1, 20960/1 an der Max-Hachenburg-Straße in Mannheim-Feudenheim. Die Fläche hat die Größe 1,2 ha.

#### Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Planungsgebietes

Die Grundstücke sind derzeit unbebaut.

#### Nutzung angrenzender Flächen

Bei den im Norden an den räumlichen Geltungsbereich grenzenden Flächen und den Gebieten südlich der Max-Hachenburg-Straße handelt es sich um reine Wohnbauflächen.

Im Westen grenzt eine Grünfläche an das Planungsgebiet, im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Mit dem am 11.12.75 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 77/20 wurden die betroffenen Flächen als Gemeinbedarfsfläche für ein Kindergarten und ein Altenwohnheim ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (Stand August 1981) ist die von der Maßnahme betroffene Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück Flst. Nr. 20958/1 befindet sich im Eigentum der Evang. Kirchengemeinde Mannheim. Die übrigen Flächen befinden sich noch im Eigentum der Stadt. Sie sollen aber im Tausch an die Evang. Pflege Schönau in Heidelberg übergehen.

### Ziele und Zwecke der Planung

Nach eingehenden Erkundigungen bei allen in Frage kommenden Trägern für ein Altenheim zeichnete sich ab, daß kein Träger bereit und in der Lage ist, in absehbarer Zeit an dieser Stelle ein Altenheim zu errichten.

Um für einen möglichen langfristigen Bedarf Vorsorge zu treffen, wird das Stadtplanungsamt im Bereich der verl. Theodor-Storm-Straße einen geeigneten Standort für ein Altenheim ausweisen, der gegenüber der Max-Hachenburg-Straße noch den Vorteil der zentraleren Lage hat.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von 25 Reihenhäusern mit zusammen 25 Wohnungen und den dazugehörigen Garagen geschaffen werden. Die Garagen werden zum Teil in den Wohngebäuden untergebracht. Zwischen den Wohngebäuden im Norden und dem Neubaugebiet wird ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen.

### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung der geplanten Reihenhäuser erfolgt im Bereich der freistehenden Garagen sowie der im Haus integrierten Garagen über 5,50 m - 6,50 m breite befahrbare Wohnwege, ansonsten durch 1,50 m - 2,50 m breite Fußwege. Der im Westen des Plangebietes sowie der in Höhe des Wendeplatzes an der Max-Hachenburg-Straße ausgewiesene befahrbare Wohnweg wird jeweils als 2,50 m breiter Fußweg bis zu dem nördlich an dem Plangebiet vorbeiführenden Weg (Lgb.Nr. 20962/1) weitergeführt, um die im nördlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene öffentliche Parkanlage von der Max-Hachenburg-Straße aus zugänglich zu machen.

*Bullen*