

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 24.5.1983

Bebauungsplan Nr. 82/13
Niederfeld III und IV

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

A) Räumlicher Geltungsbereich

/ Der Planungsbereich (siehe Anlage 1) wird im Norden begrenzt von der Nordgrenze der Grünverbindung "Sonnige Au", im Osten durch die Steubenstraße und im Süden durch die Rheingoldstraße. Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entlang der Gießengrundstücke.

B) Ziele und Zwecke der Planung

(Mit dem Bebauungsplan wird eine dem Ergebnis des Wettbewerbs entsprechende städtebauliche Ordnung angestrebt, die das Ziel hat, neue Bauflächen mit hohem Wohnwert zu erschließen. Neben der Bereitstellung einer großen Zahl von Baugrundstücken für zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, für die eine starke Nachfrage besteht, sollen im Ostteil des Gebietes Flächen für Geschoßwohnungsbau sowie eine Zone für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entlang der Steubenstraße ausgewiesen werden. Die letztgenannten Flächen sollen zugleich einen Schutzabstand der Wohngebiete von der Steubenstraße schaffen. Vorhandene Wohngebäude sind bei der Entwicklung der Siedlungsfläche zum überwiegenden Teil in das städtebauliche Gesamtkonzept eingebunden. Auf die möglichst enge Verzahnung mit den vorhandenen

benachbarten Gebieten und die gute Durchgrünung des Gebietes als Verbindungsglied zu den angrenzenden Sport-, Spiel- und Freizeitbereichen wurde dabei besonderer Wert gelegt.

Grünverbindungen sollen das Gebiet gliedern und gleichzeitig eine gute Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet am Stollenwörthweiher gewährleisten, das im Rahmen der geplanten Neuordnung weiter ausgebaut werden soll. Bei der Verkehrserschließung des Gebietes soll Durchgangsverkehr vermieden werden, für Fußgänger und Radfahrer ist hingegen eine weitgehende Durchlässigkeit des Gebietes anzustreben.

C) Gegenwärtige Nutzung

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig vorwiegend als Garten- und Grabeland gärtnerisch genutzt. Innerhalb des Gebietes sind einige Grundstücke mit Wohngebäuden in Form einer Streubebauung besetzt. Westlich der Steubenstraße befinden sich ein Luftschutzbunker sowie provisorisch gewerblich genutzte Grundstücke.

D) Nutzung angrenzender Grundstücke

Das Niederfeld grenzt unmittelbar an die Stadtteile Lindenhof, Almenhof und Neckarau sowie an die neuen Baugebiete Niederfeld I und II an. Im Nordosten des Gebietes liegt das Gelände des Heinrich-Lanz-Krankenhauses an der Steubenstraße. Im Westen des Planungsbereichs schließt sich das Naherholungsgebiet um den Badensee "Stollenwörthweiher" an. Der zugehörige Bebauungsplan, der eine Weiterentwicklung dieser Erholungszone zum Ziel hat, wurde bereits vom Technischen Ausschuss gebilligt. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich das Wohngebiet "Niederfeld V", für das der Bebauungsplan am 23.05.1981 bereits rechtsverbindlich geworden ist.

E) Grundbesitzverhältnisse

Etwa die Hälfte des Gebietes befindet sich in privatem Besitz, die Stadt Mannheim verfügt über ca. ein Drittel des Geländes. Der Rest verteilt sich auf die Kirchen, Bund und Land sowie Bau- und Versicherungsgesellschaften.

F) Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

1. Flächennutzungsplan

Im am 1.8.3.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg- Mannheim ist die Fläche entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dargestellt.

2. Bebauungspläne

Für das von der Planung betroffene Gebiet gab es bisher keine qualifizierten Bebauungspläne.

G) Verkehrerschließung

Öffentliche Verkehrsmittel

Zur Zeit verlaufen die Buslinien 73, 75 und 91 in der Steubenstraße bzw. im Neckarauer Waldweg. Sie stellen die Verbindungen des Plangebietes mit der Innenstadt bzw. mit Neckarau her.

Mit der Stadtbahnlinie B in der Steubenstraße ist ein Anschluß an das Straßenbahnnetz und damit eine schnellere und bequemere Verbindung zur Innenstadt und den anderen Stadtteilen geplant.

Haltestellen dieser zukünftigen Straßenbahnlinien in der Steubenstraße sind vorgesehen beim Heinrich-Lanz-Krankenhaus und in Höhe der Rottfeldstraße. Am Südende der Steubenstraße wird die B-Linie in einer Wendeschleife enden. An der Endhaltestelle ist eine Umsteigemöglichkeit in der Buslinie Neckarau - Rheingoldstraße - Strandbad eingeplant.

Um die Vorteile des modernen öffentlichen Verkehrsmittels möglichst vielen zukünftigen Bewohnern zukommen zu lassen, sind im Bebauungsplanentwurf die höheren Baudichten mit Geschosswohnungen in der Nähe der Steubenstraße und der Rheingoldstraße vorgesehen. Die B-Linie sollte bis zum Bezug dieser Wohnungen fertiggestellt und in Betrieb sein.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist über Steuben- und Rheingoldstraße an das Straßennetz angeschlossen. Beide Straßen sollen gegenüber dem heutigen noch provisorischen Zustand ausgebaut und mit Bäumen alleeartig bepflanzt werden.

Die Verbindung der beiden Hauptsammelstraßen untereinander sowie mit der Sedanstraße, der Germaniastraße und dem Neckarauer Waldweg und dessen späterer Verlängerung in Richtung Angelstraße wird über eine Platzfolge teilweise mit Einbahnstraßen gelöst. Hierdurch werden zwar alle Verkehrsbeziehungen optimal verknüpft, ohne aber einen Anreiz für einen schnellen Durchgangsverkehr zu bieten. Deshalb wurde auch bewußt keine geradlinige Verbindung Steubenstraße - Neckarauer Waldweg - Aufeldstraße - Plinaustraße vorgesehen, sondern eine mehrfach versetzte Straßenführung.

Die Verkehrsanbindung des Nordteils des Neubaugebietes erfolgt über einen Anschlußpunkt an die Randerschließung Steubenstraße, die des Südteils über zwei Anschlußpunkte an die Randerschließung Rheingoldstraße.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt primär über zwei Sammelstraßen-Schleifen, die untereinander mit einer indirekt geführten Verbindungsstraße verknüpft sind.

Von diesem Hapterschließungssystem zweigen Stichstraßen parallel zu Steuben- und Rheingoldstraße ab, die die Geschossbauten und Gewerbebauten am Rande des Neubaugebietes erschließen. Die Grundstücke werden ausschließlich durch das innere Verkehrsnetz er-

schlossen. Von den gebietsinternen Sammelstraßen zweigen befahrbare Wohnwege ab, deren Einmündungen in der Regel durch paarweise angeordnete Baumpflanzungen hervorgehoben werden sollen. Das gesamte Erschließungsnetz ist mit Gehwegen verbunden, die in einigen wenigen Fällen für die Benutzung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgebaut werden müssen. Fußwege führen auch zur "Sonnigen Au", einem Grünzug am Nordrand des Plangebietes, der eine Ost-West-Verbindung für Fußgänger aus dem Almenhof zum Waldpark herstellt. Eine besondere Ausprägung erfährt der städtebauliche Entwurf durch den diagonalen Grünzug vom Westrand Neckaraus am Ende der Steubenstraße zum Ostufer des Stollenwörthweiher und weiter zum Waldpark.

Besondere Radwege sind entlang der Steubenstraße vorgesehen. Wegen des nur auf die Anlieger bezogenen inneren Straßensystems mit reinem Bewohnerverkehr ist hier eine gesonderte Ausweisung von Radwegen nicht erforderlich.

Bei der Höhenlage der inneren Erschließungsstraßen wurde bewußt darauf geachtet, möglichst keine hohen Straßendämme anzuschütten. Damit ist zum einen die anzustrebende Möglichkeit gegeben, aus den Erdgeschoßwohnungen ebenerdig in die Wohngärten zu gelangen. Zum anderen ist damit auf die vorhandene Altbebauung Rücksicht genommen worden. Etwa 40 bestehende Wohnhäuser können erhalten werden. Sie sind in die Neuplanung so einbezogen worden, daß sie auch nach einer Neubebauung ihrer Nachbargrundstücke stehen bleiben können. Da diese Altbauten mit ihren Hauseingängen und Garagen auf die heutige Geländehöhe ohne jede Straßenanschüttung bezogen sind, würde bei einer starken Aufhöhung der neuen Straßen nicht nur ein städtebaulich unbefriedigendes Nebeneinander von hoch- und tiefstehenden Wohnhäusern entstehen, es wären auch erhebliche Anpassungsschwierigkeiten durch teilweises Anschütten heutiger Erdgeschoßräume sowie der Abbruch von Gebäudeteilen und Garagen zu erwarten. Die mittlere Straßenanschüttung liegt daher bei 0,70 m. Diese Höhendifferenz kann bei den Altbauten im Vorgartenbereich ausgeglichen werden.

Bei dieser Höhenlage der neuen Straßen ist bei einer Normalunterkellerung der zukünftigen Gebäude nicht mit Grundwasserschwierigkeiten zu rechnen. Der Grundwasserspiegel liegt etwa 3,0 m unter dem Gelände.

H) Stadtgestalterische Maßnahmen

Im Zusammenhang mit der sich auf die Gesamtgestaltung maßgeblich auswirkenden Vermeidung von Straßendammanschüttungen und der damit vermiedenen Ausbildung von tiefliegenden Geländetrögen, enthält der Bebauungsplanentwurf eine Vielzahl gestalterischer Planungselemente.

Aus der Stellung der Häuser zueinander ergeben sich viele in sich geschlossene Wohneinheiten in Form von Wohnhöfen oder abgesetzten Wohnstraßen mit unterschiedlichsten Raumeindrücken und Durchblicken.

Schriftliche Festsetzungen gestalterischer Art sollen bei einem Mindestmaß an Reglementierung ein harmonisches Nebeneinander der Bebauung gewährleisten.

I) Grünordnungsmaßnahmen

Zur Gliederung der Siedlungsfläche wird eine schon erwähnte Grünachse diagonal durch das Planungsgebiet geführt. An diese Anlage werden mehrere Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen angegliedert, so daß sich ein städtebauliches Bindeglied zwischen vorhandenen Wohngebieten im Bereich des Knotenpunktes Steuben-/Rheingoldstraße und dem Erholungsgebiet Stollenwörthweiher entwickeln kann. Die Grünverbindung "Sonnige Au" wird als Spielzone ausgebaut und stellt ein wichtiges Gliederungselement zwischen vorhandenem Wohngebiet und den Neubauflächen dar. Am Westrand des geplanten Wohngebietes wird durch die gewählte Anordnung der Baukörper ein fließender Übergang vom Baugebiet zur Naherholungslandschaft angestrebt. Entlang der Uferzone des Stollenwörthweiher wird die Bereitstellung von Flächen für verschiedenartige Freizeitaktivitäten gesichert. Diese Flächen fallen in den Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Stollenwörthweiher. Innerhalb des Plangebietes Niederfeld III und IV werden unterschiedliche Baumgruppen und Baumreihen festgesetzt, die das städtebauliche Konzept unterstreichen und für die zukünftigen Bewohner unverwechselbare Identifikationsbereiche schaffen sollen.

Im gesamten Plangebiet sind, soweit möglich, die vorhandenen Bäume und Baumgruppen planungsrechtlich geschützt, es sind Neubepflanzungen festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf weist 2 Kickplätze und 9 öffentliche Spielplätze aus. Darüberhinaus sind im Bereich der Geschossbauten private Spielplätze für Kleinkinder nach den Vorschriften der Landesbauordnung anzulegen, die im Plan nicht besonders ausgewiesen werden müssen. Noch weitergehende öffentliche Spielplatzausweisungen erscheinen im Hinblick auf den hohen Anteil von privaten und öffentlichen Grün- und Gartenflächen und auf die Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Waldpark und Sportgebiet Kiesteichweg nicht erforderlich. Die Kickplätze liegen in Randzonen beim Bunker und in der Nähe des Weihers. Ihre Einzugsbereiche decken das Neubaugebiet ab. Die Spielplätze sind in den öffentlichen Grünzonen über das Gesamtgebiet gestreut.

Der im überörtlichen Grünzug zwischen Stollenwörthweiher und angrenzender Wohnbebauung liegende Kinderspielplatz nördlich der Rheingoldstraße sowie der Bolzplatz südlich der Julius-Leber-Straße, werden dem Plangebiet Niederfeld III und IV zugeordnet.

K) Umweltbeeinflussungen

Von dem ca. 1,0 km südöstlich des Niederfeldes liegenden Großkraftwerk gehen Lärmemissionen aus (Dr. Gruschka, Schalltechnische Untersuchung, November 1976).

Im Bereich der dem Großkraftwerk am nächsten liegenden Wohnbebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen (schalldämmende Fenster, Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der, der Lärmquelle abgewandten Seite). Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei den Lärmemissionen, die von der Steubenstraße ausgehen können, ist durch Abstufung der zulässigen Nutzung (Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) und durch abschirmende Gebäudeanordnung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Staub-, Rauch- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, daß für das gesamte Gebiet ein Verbrennungsverbot aufgenommen wurde und die Beheizung über Fernwärme erfolgt.

Die Umweltschutzcheckliste ist als Anlage 2 beigelegt.

L) Infrastruktur, Gemeinbedarfsflächen

Für die Versorgung des Neubaugebietes sind je zwei Grundstücke für Kindergärten und Einrichtungen der Kirchen vorgesehen. Angrenzend an den Naherholungsbereich Stollenwörthweiher ist ein Grundstück für eine Grundschule ausgewiesen. In kurzer Entfernung zum geplanten Endhaltepunkt der Straßenbahn wird eine Fläche für ein Altenpflegeheim planungsrechtlich gesichert.

Zur Versorgung der Bevölkerung können Läden und Gaststätten in den allgemeinen Wohngebieten und im Einzugsbereich der Endhaltestelle Steubenstraße und an der Steubenstraße selbst errichtet werden. Für die nördliche Randzone kann auch das bestehende Einkaufszentrum Niederfeld II einen Teil dieser Versorgung mit übernehmen.

M) Art und Maß der baulichen Nutzung privater Grundstücke

Innerhalb des Baugebietes sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise sieben Gebiete zu unterscheiden:

A und A⁺-Gebiete sind als Reine Wohngebiete (WR) mit offener Bauweise festgesetzt. In den A-Gebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser, in den A⁺-Gebieten sind nur Hausgruppen zulässig (GRZ 0,3/GFZ 0,8/Z (II)).

B-Gebiete sind ebenfalls Reine Wohngebiete (WR), jedoch in geschlossener Bauweise für den Bau von Reihenhäusern ausgewiesen (GRZ 0,4/GFZ 0,9/Z (II)).

C-Gebiete sind als Reine Wohngebiete (WR) mit abweichender Bauweise festgesetzt, die eine Kettenhausbebauung ermöglicht (GRZ 0,3/GFZ 0,8/Z (II)).

D und E-Gebiete sind für drei- bzw. viergeschossigen Geschoßwohnungsbau vorwiegend am östlichen Rand des Wohngebietes in geschlossener Bauweise festgesetzt (D: WA/GRZ 0,4/GFZ 1,1/Z (III) , E: WA/GRZ 0,4/GFZ 1,4/Z (IV)).

Für diese Gebiete ist die Überschreitung der zulässigen baulichen Nutzung (§ 17 (1), BauNVO) entsprechend § 17 (1o) als Ausnahme gerechtfertigt, um den erwünschten Dachausbau der Geschoßbauten zu ermöglichen.

Die höhere Ausnutzung wird ausgeglichen durch einen hohen Freiflächenanteil der Grundstücke, großzügig ausgebauten Straßenraum sowie durch die unmittelbar benachbarten überörtlichen öffentlichen Grünzüge und das reichhaltig ausgestattete Naherholungsgebiet.

Der Ausbau von Dachgeschossen und Souterrainräumen für zusätzlichen Wohnraum soll möglich sein. Dem Bebauungsplan liegt ein über 30 J. beobachteter Zeitraum des höchsten Grundwasserstandes zugrunde (91.00 ü. NN). Der Sicherheitsabstand bis Oberkante Untergeschoßfußboden beträgt im ungünstigsten Fall 0,80m. Es wird deshalb im Bebauungsplan unter Hinweis darauf aufmerksam gemacht, daß im Extremfall eine Überschreitung des höchsten Grundwasserstandes möglich ist.

F-Gebiete sind Baugebiete für nicht wesentlich störendes Gewerbe. Derartige Gebiete (GEx / GRZ 0,8 / GFZ 2,4 / Zahl der Vollgeschosse: I bis VI) sind an der Steubenstraße ausgewiesen. Hier können insbesondere Verwaltungsgebäude, aber auch Handwerks- und Handelsbetriebe entstehen.

Der Bebauungsplan ist mit seinen übrigen Festsetzungen so ausgestaltet, daß in der Gegend um die künftige Straßenbahndschleife die Standortbedingungen für Einzelhandelsgeschäft, besonders für solche mit Lebensmittelsortiment, optimal sind. Hier soll der Versorgungsschwerpunkt für das Baugebiet entstehen. Um diesen Planungsgedanken auch konsequent durchsetzen zu können, wurde eine schriftliche Festsetzung, daß in den GEx-Gebieten keine Einzelhandelsgeschäfte mit Lebensmittelsortiment zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf diese Weise wird das gesamte Plangebiet in sich so gegliedert, daß für Geschäfte, die der Versorgung dienen, der Bereich an der Straßenbahndschleife u.a. durch die Ausweisung WA ausgeformt ist und besonders für Verwaltungseinrichtungen der verschiedensten Art die GEx-Gebiete vorgehalten werden können.

Das entspricht den Planungszielen des am 18.3.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes HD-MA.

Dort heißt es:

- 4.4: Zuordnung von Arbeitsstätten des nicht störenden Gewerbes und tertiären Sektors zu Wohngebieten.
- 5.1: Erhaltung oder Schaffung einer sinnvollen Mischung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeitgestaltung. Dadurch soll eine zu starke Funktionenteilung vermieden werden, die zu sozialen Problemen und unnötigem Verkehr führen kann.

1.) Bodenordnende Maßnahmen

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ist zur Verwirklichung der Planung eine Neuordnung der Grundstücke (Umlegung) erforderlich.

C) Flächen, Wohnungen und Einwohner sowie Kosten

Größe des Geltungsbereiches:	<u>49,84 ha</u>
davon: Wohnbauflächen:	27,52 ha
Gewerbe-Bauflächen:	1,31 ha
Gemeinbedarfsflächen:	2,36 ha
Grün- und Spielflächen:	4,86 ha
Verkehrsflächen:	13,79 ha

Wohngemeinde:

in zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen:	ca.	715 WE	
in zweigeschossigen Reihenhäusern:	ca.	115 WE	915 = 63 %
in zweigeschossigen Kettenhäusern:	ca.	85 WE	
in dreigeschossigen Gebäuden mit Geschoßbau:	ca.	330 WE	
in viergeschossigen Gebäuden mit Geschoßbau:			540 = 37 %
	<u>ca.</u>	<u>210 WE</u>	
Zahl der neu entstehenden Wohnungen:	ca.	<u>1.455 WE</u>	= 100 %

Diese Wohngemeinde entspricht weitgehend der Zielsetzung, die beim Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes am 18.01.1977 vorgegeben wurde. Es sollte möglichst ein Gemeinde von 60/40 % (Wohnungen in 1- und 2-geschossigen Häusern / Wohnungen im Geschoßbau) erreicht werden.

Zahl der zukünftigen Bewohner: ca. 3.800

Etwa 40 ein- und zweigeschossige Wohngebäude bleiben erhalten.

/ Die bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden und überschlägig ermittelten Kosten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Wajerski