

Mannheim, den 20. 5. 81

Bebauungsplan-Nr. 82/17 für
das Sportgelände des MFC 08
Lindenhof und angrenzende
Flächen

- Teiländerung der Bebauungs-
pläne Nr. 82/2 und 82/6

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(BPlan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen ein ca. 5 ha großes Gebiet, dessen Geltungsbereich im Norden von der Carl-Goerdeler-Straße mit ihren seitlich anschließenden Wohnwegen und Grünbereichen und den südlich der Schauinslandstraße liegenden Wohnbaugrundstücken-, im Westen vom Gelände des Tennisclub Harmonie 66 und der vorhandenen Kleingartenanlage - die auch den gesamten südlichen Bereich umfaßt - und im Osten von der an den Stollenwörthweiher anschließenden Grünzone begrenzt wird.

2. Gegenwärtige Nutzung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Wohnbaugrundstücke, die bis auf ein Grundstück bebaut sind. Im südlichen Bereich bestehen Sportflächen und ein Vereinshaus des "Mannheimer Fußballclub 1908 Lindenhof" (MFC 08). Zwischen diesen Bereichen verläuft innerhalb eines Grünzuges der Promenadenweg mit Fußweganschlüssen an die Schauinsland- bzw. Carl-Goerdeler- und Eugen-Bolz-Straße.

3. Nutzung angrenzender Flächen

Teilweise unterbrochen durch öffentl. Verkehrsflächen schließt unmittelbar im Norden eine 1-geschossige Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich der Tennisclub Harmonie sowie Kleingärten, die sich auch über den gesamten südlichen Bereich erstrecken. Im Osten liegen Grabelandflächen sowie Gelände der städtischen Baumschule, die verlegt werden soll.

4. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP

Im FNP ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche teils als Grünfläche (mit Sportanlagen), teils als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungspläne

Für Teile der im Geltungsbereich liegenden Flächen bestehen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne mit der Plan-Nr. 82/2 bzw. 82/6.

5. Grundbesitzverhältnisse

Sämtliche Wohnbaugrundstücke sind in privater Hand. Die restlichen Grundstücke sind städtisches Eigentum, wobei die Flächen mit Außensportanlagen, sowie das Grundstück Flst.-Nr. 16 822/1 im Erbbaurecht an den MFC 08 Lindenhof abgegeben sind.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Um den Sportbetrieb optimal weiterführen zu können, bestand und besteht für den MFC 08 Lindenhof die Notwendigkeit,

- a) das vorhandene eingeschossige Vereinshaus zu erweitern und auf 2 Geschosse aufzustocken, sowie
- b) die äußeren Sportflächen um ein zweites Spielfeld bzw. 4 Tennisplätze zu erweitern.

Ferner soll im Bereich zwischen Carl-Goerdeler- und Eugen-Bolz-Straße die Planausweisung nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung angeglichen werden. Die bestehende Wohnbebauung soll durch einen Lärmschutzwall gegenüber der Sportanlage abgeschirmt werden. Weiterhin sollen die rechtlichen Voraussetzungen für folgende Maßnahmen geschaffen werden:

1. Fertigstellung eines zweiten Spielfeldes des MFC 08 Lindenhof, wobei die Nordkanten der Felder 1 und 2 in einer Flucht liegen werden. An der Nord-Ost-Ecke des zweiten Spielfeldes, das etwa 1,50 m tiefer liegt als der heutige Promenadenweg soll eine Stützmauer aus Gartensteinen, die bepflanzt werden, errichtet werden. Die Stützmauer wird um maximal 1,50 m im Eckpunkt erhöht. Die Flanken sollen gleichmäßig abfallen. Das Gelände zwischen dieser Mauer und dem Promenadenweg wird im Zuge der Gesamtgestaltung des Grünbereiches angeschüttet und in die neue Verschwenkung des Promenadenweges mit einer leichten Neigung eingefügt. Südlich des zweiten Spielfeldes sind 4 Tennisfelder vorgesehen. Die bestehende Hecke entlang des Promenadenweges soll erhalten bleiben und die östliche Grenze des Vereinsgeländes bilden. Die nördliche Grenze verläuft in 5 m Abstand zu den Spielfeldrändern. West- und Südgrenze des Vereins werden durch die bestehende Kleingartenanlage gebildet.
2. Der Promenadenweg wird in seiner Biegung nach Nordosten ausgeschwenkt. Er wird an das zukünftige Wegenetz des Erholungsgebietes Stollenwörtweiher angeschlossen und in Weiterführung dieses Wegenetzes in Richtung Waldpark als Allzweckweg (Geh- und Fahrbereich zusammengefaßt) ausgewiesen. Der bestehende Kiosk muß aufgrund der Verschwenkung des Promenadenweges entfernt werden. Ein Ersatz wird auch wegen der vorhandenen Gaststätte in dem nahegelegenen Vereinshaus des MFC 08 als nicht notwendig angesehen.
3. Das Gelände zwischen Promenadenweg und MFC 08 Lindenhof ist mit Ausnahme von zwei ca. 5 m tiefen Streifen entlang dem Promenadenweg, die insgesamt 41 Stellplätze des MFC 08 Lindenhof aufnehmen sollen städtische Grünanlage. Diese Fläche wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die genannten Stellplätze des Vereins sollen ohne besondere Befestigung angelegt werden. Die Fläche der Stellplätze ist Bestandteil des Vereinsgeländes.

4. Der Raum zwischen Promenadenweg und den Grundstücken an der Carl-Goerdeler- bzw. Schauinslandstraße - ebenfalls städtische Grünanlage - wird entsprechend dem Gelände zwischen Tennisclub Harmonie und Promenadenweg mit einer Geländemodellierung versehen, die eine Höhe von maximal 2,00 m erreichen soll und mit Gehölzen bepflanzt wird. Für einige der südlich an die Carl-Goerdeler-Straße angrenzenden Grundstücke sind, in Anlehnung an bestehende Nachbargrundstücke, Angleichungen der südlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Es handelt sich vor allem um die Grundstücke, die entsprechend der vorhandenen Bebauung als reines Wohngebiet ausgewiesen werden (ehemals WA Gebiet).

7. Erläuterungen zum Planinhalt

a) Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des MFC 08 Lindenhof sowie des westlich an das Plangebiet angrenzenden Tennisclubs Harmonie ist durch den Promenadenweg gesichert. Darüberhinaus ist und wird der Planungsbereich durch ein großzügig angelegtes Wegenetz mit der nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, sowie im Westen, Süden und Osten an die Kleingartenanlage bzw. die Randbereiche des Stollenwörthweihers angebunden.

b) Umweltbeeinflussungen/Grünordnungsmaßnahmen

Durch Abpflanzungen unmittelbar an der nördlichen Grenze des Sportgeländes und weitere umfangreiche Baumpflanzungen sowie Geländemodellierungen wird die Wohnbebauung optimal von den Sportflächen des MFC 08 Lindenhof abgeschirmt werden, so daß Lärmbelästigungen für die Anwohner nicht zu erwarten sind.

Den Planüberlegungen liegen Aussagen von Herrn Dr. Gruschka zugrunde .

c) Flächen

Größe des Plangebietes ca.	5.00 ha
Reines Wohngebiet ca.	0.75 ha
Öffentliche Grünfläche ca.	1.75 ha
Öffentliche Straßenfläche	0.10 ha
Fläche des MFC 08 Li. ca.	2.40 ha

Anlage 1 die Zusammenstellung der Kosten
Anlage 2 ein Ausschnitt aus dem Stadtplan

Gulen.

Stadtplanungsamt

Mannheim, den **20. 5. 81**
Bebauungsplan Nr. 82/17 für
das Sportgelände des
MFC 08 Lindenhof
- Teiländerung des
Bebauungsplanes Nr. 82/2
und 82/6

Anlage 1 zur Begründung des
verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

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

Sport- und Bäderamt

Bau des 2. Spielfeldes	375.000 DM	
Bau der Tennisanlage	232.000 DM	
		<u>607.000 DM</u>

Grünflächenamt

Herstellung der Grünflächen		<u>629.000 DM</u>
-----------------------------	--	-------------------

Stadtwerke Mannheim AG (SMA)

Kabelnetzlegung		30.000 DM
-----------------	--	-----------

Tiefbauamt

Herstellung des Allzweckweges		200.000 DM
		<u>1466.000 DM</u>
		=====

Ballen.

