

Bebauungsplan für das Gebiet Niederfeld, westl. der Steubenstraße, südlich der Parkau in Mannheim-Neckarau betr.

B e g r ü n d u n g  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Das Niederfeld ist ein Neubaugebiet im südlichen Teil der Gemarkung Mannheims, etwa 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Im Anschluß an den Stadtteil Lindenhof, mit der Speyerer Straße als nördlicher Begrenzung, erstreckt es sich in der Längsrichtung nach Süden bis an die Rheingoldstraße. Im Osten grenzt entlang der Steubenstraße das Wohngebiet Almenhof an, im Westen liegen die Freiflächen um den Stollenwörthweiher.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist vorgesehen, das Niederfeldgebiet vorwiegend der Wohnbebauung zuzuführen. Gegen industrielle Störungen ist es durch den Waldpark und die unter Naturschutz stehende Reißinsel weitgehend abgeschirmt und zudem von der freien Rheinlandschaft -im Gegensatz zu fast allen anderen Wohngebieten der Stadt Mannheim- nicht durch Industrie- und Hafenanlagen getrennt. Aus dieser Situation heraus ist es für ein gutes Wohngebiet besonders geeignet.

Das Planungsgebiet ist in drei Abschnitte unterteilt. Diese Gliederung wird durch Grünstreifen unterstrichen, die mit öffentlichen Fußwegen durchzogen sind. Die Erschließung erfolgt von Norden nach Süden auf der Grundlage von Bebauungsplänen, die jeweils für einen Abschnitt gesondert aufgestellt werden. Der Bebauungsplan für den nördlichen Teil bis an die Parkau, das sogenannte Grüngewann, ist bereits mit Datum vom 24.11.1960 rechtswirksam geworden.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist der an das Grüngewann anschließende mittlere Teil mit dem zweiten Erschließungsabschnitt für das Gebiet bis ungefähr zur Verlängerung der Karl-Marx-Straße. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 26,5 ha.

Der Bebauungsplan muß aufgestellt werden, um im Wege des Festsetzungsverfahrens die Voraussetzungen zur Weiterführung der im nördlichen Teil nahezu abgeschlossenen Bebauung zu schaffen. Im Hinblick auf den noch immer sehr großen Bedarf an Wohnbaugelände und die starke Nachfrage nach Baugrundstücken, speziell in diesem Gebiet, wird die Ausweisung und Bereitstellung von Bauflächen dringend erforderlich. Außerdem ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auch im öffentlichen Interesse begründet. Dahingehend enthält der räumliche Geltungsbereich die für den neuen Standort des Heinrich-Lanz-Krankenhauses auszuweisende Gemeinbedarfsfläche, ferner die Gemeinbedarfsflächen zur Unterbringung eines evangelischen Gemeindezentrums mit größerem Einzugsbereich ebenso wie die eines Kindergartens.

Wenn auch die Bauflächen überwiegend als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden, so sind doch, neben den Gemeinbedarfsflächen auch Festsetzungen für andere Zwecke vorzunehmen. Die Einplanung von Ladengeschäften in zentraler Lage und auch einer Gaststätte bedingt u.a. die Ausweisung von Teilflächen als allgemeine Wohngebiete (WA). Gegen die Steubenstraße, die Haupterschließungsfunktion hat, wird dem reinen Wohngebiet ein Gewerbegebiet (GE) vorgelagert. Es soll bevorzugt dem Dienstleistungsgewerbe vorbehalten werden und eine Bebauung mit repräsentativen Büro- und Verwaltungsgebäuden erhalten.

Die im Plan dargestellte Wohnbebauung mit 1- und 2-geschossigen Einzel- und Reihenhäusern, 3-geschossigen Bauzeilen und den beiden 12-geschossigen Hochhausscheiben kann rd. 2500 Bewohner aufnehmen. Die Bruttowohndichte beträgt somit ca. 95 Einwohner je ha. Das dem Krankenhaus zunächst gelegene Hochhaus soll Studentenwohnheim werden.

Die städtebauliche Konzeption bezieht sich auf das Gesamtgebiet. Im Anschluß an die öffentliche Bebauung im nördlichen Planungsabschnitt (Grün-gewann), wird durch das evangelische Gemeindezentrum an der Parkau, die Einkaufsstätten im Innengelände und den Kindergarten im Süden der räumliche Geltungsbereich in einen westlichen und einen östlichen Teil gliedert.

Der westliche Teil wird mit Ausnahme der zur Gebietsmitte hin direkt an die Feldbergstraße grenzenden Baufläche, auf der 3-geschossige Nord-Süd-Zeilen ~~vorgeplant~~ <sup>gesehen</sup> sind ganz einer niedrigen, zumeist 1-geschossigen

Bebauung zugeführt. Im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbe-  
reiches ist auf dem südlichen Gelände die Errichtung der Hochhäuser  
geplant, daneben erhält hier das Heinrich-Lanz-Krankenhaus seinen  
neuen Platz. An der Parkau wird ein weiteres Flachbaugebiet bereit-  
gestellt, das ausschließlich 2-geschossige Einzelhäuser aufnehmen  
soll. Zwischen dieser niedrigen Bauweise und dem Komplex der Hoch-  
häuser bzw. des Krankenhauses sind 3-geschossige Wohnzeilen einge-  
ordnet, gegen Norden in West-Ost-Richtung und zu den Hochausscheiben  
hin gleich diesen nord-südlich gestellt.

Zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind für die 3- und mehrges-  
chossige Bebauung Gemeinschaftsanlagen in guter Verkehrsbeziehung  
eingeplant. Dabei kommt auf nicht ganz zwei Wohnungen eine Abstell-  
möglichkeit. Im Falle weiterer Anforderungen ist an den Ausbau der  
Sammelstellplätze in zwei Ebenen gedacht. Im Flachbaugebiet kann auf  
fast allen Grundstücken pro Wohnung eine Garage gebaut bzw. ein Stell-  
platz geschaffen werden. Reserveflächen für einen möglichen zusätzlichen  
Bedarf sind in einer weiteren Garagen-Gemeinschaftsanlage westlich der  
an der Feldbergstraße liegenden vorgesehen.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Osten aus der Steubenstraße und  
von Norden über die von der Spexerer Straße her durch das Grüngewann  
führende Feldbergstraße. Von dieser Wohnsammelstraße aus ist nach  
Norden und Westen ein Wohnstraßensystem entwickelt, das durch Umfahren  
einzelner und zusammengefaßter Bauflächen eine zügige Abwicklung des  
internen Verkehrs gewährleistet. Auf Wendeplätze konnte, abgesehen von  
einer Ausnahme, verzichtet werden.

Als öffentliches Nahverkehrsmittel ist die Straßenbahn mit einer Linien-  
führung durch die Steubenstraße vorgesehen. In Bezug auf die Straßen-  
breite berücksichtigen die vorzunehmenden Festsetzungen den Einbau eines  
eigenen Gleiskörpers. Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im  
Einzugsbereich eines geplanten Straßenbahnanschlusses an der Belchenstraße,  
Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen müssen in dem zu er-  
schließenden Gebiet neu verlegt werden. Anschlußmöglichkeiten an die  
bestehenden Netze sind vorhanden.

Aus den Plänen sind alle nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.

*Eulen.*

8212

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 31. Mai 1965

Bebauungsplan für das Gebiet Niederfeld, westl. der Steubenstraße, südlich der Parkau in Mannheim-Neckarau  
betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gem. Bundesbaugesetz § 9 (6) überschlägig zu ermittelnden Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.

Liegenschaftsamt

Entschädigung und Abbruch DM 580.800,--

Städt. Tiefbauamt

Straßenbusbau DM 1.307.000,--  
Kanalisation DM 920.000,-- DM 2.227.000,--

Stadtwerke -WGE-Betriebe-

Wasserversorgung DM 450.000,--  
Gasversorgung DM 400.000,--  
Stromversorgung DM 765.000,--  
Straßenbeleuchtung DM 197.000,-- 1.812.000,--

Grünflächenamt

Wegebegleitgrün DM 320.000,--  
Kinderspielplatz DM 51.000,-- 371.000,--

zusammen DM 4.990.800,--  
= rd. DM 5.000.000,--

\*\*\*\*\*

*Ballen.*