

Bebauungsplan Nr. 83/38 für das Gebiet Neckarauer Waldweg 24-54 58-70, 120 - 152, 53 - 81; Friedrichstraße 108 - 142 und Unter den Weiden 2 - 16 sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 11972/4 und 11972/35

B e g r ü n d u n g
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das Gebiet Neckarauer Waldweg 24-54, 58-70, 120-152, 53-81; Friedrichstraße 108-142 und Unter den Weiden 2-16, sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 11972/4 und 11972/35 in Mannheim-Neckarau, das nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 BauNVO zu betrachten ist. Für das Planungsgebiet bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan.

Anlaß für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind

- a) der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 30. 11. 1977 zur Änderung der Planungsziele im Rahmen der Neukonzeption zur Siedlungsverdichtung.
- b) Der Beschluß des Technischen Ausschusses vom 11. 4. 1978 zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Da die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung bezüglich Wohnfläche und Bausubstanz heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht wird, soll den Eigentümern im Rahmen der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden Wohngebäude zu erweitern oder an deren Stelle neue Wohngebäude zu errichten. In beiden Fällen - Erweiterung oder Neubebauung - wird dabei die harmonische Einbindung in das jeweils typische Siedlungsbild durch detaillierte Festsetzungen gewährleistet sein. Dies wird in Einzelbereichen auch zum Erhalt oder der Ergänzung eines bereits 2-geschossigen Baubestandes führen, wie dies durch den vorliegenden Bebauungsplan für die Grundstücke Friedrichstraße 124-142 und Neckarauer Waldweg 152 ausgewiesen ist. Bei der übrigen

vorhandenen Bebauung handelt es sich um 1 bis 1 1/2-geschossige Gebäude.

Wenn für die im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichneten Grundstücke die in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geforderten Voraussetzungen erfüllt sind, können diese Grundstücke geteilt und entsprechend den schriftlichen Festsetzungen

mit einer rückwärtigen Bebauung (Zweitbebauung) versehen werden.

Eine der Voraussetzungen für eine solche Zweitbebauung ist die Einhaltung bestimmter Mindestabstände zwischen Vordergebäude und rückwärtiger Bebauung. Die Festsetzung dieser Mindestabstände, soll in Ergänzung mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes, den Erhalt oder die Schaffung von Grünbereichen und damit ein entscheidendes Stück Wohn- und Erholungswert sichern helfen.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist entsprechend den Möglichkeiten der schriftlichen Festsetzungen 1.1 öffentl.rechtlich zu sichern. Öffentliche Maßnahmen, wie z.B. rückwärtige Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

Die städt. Grundstücke Flst.-Nr. 11972/4 und 11972/35 sollen entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan neu geordnet werden. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan können dann die straßenseitigen Grundstücke mit 1 1/2-geschossigen Gebäuden, die rückwärtigen Grundstücke mit eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach bebaut werden. Die Erschließung der letztgenannten Grundstücke wird durch einen 5,00 m breiten öffentlichen Zufahrtsweg erfolgen.

Zugunsten der Grundstücke Neckarauer Waldweg 144-150 soll von dem städt. Grundstücke Flst.-Nr. 11972/4 ein 3,50 m breiter Geländestreifen abgetrennt werden. Ein weiterer 3,00 m breiter Geländestreifen dieses Grundstückes soll den Grundstücken Unter den Weiden 2-8 zugeschlagen werden.

Zur Schaffung wenigstens minimaler baulicher Erweiterungsmöglichkeit soll auch dem Eigentümer des Grundstückes Neckarauer Waldweg 120, der Erwerb einer Teilfläche des städt. Grundstückes Flst.-Nr. 12180 ermöglicht werden.

Für den Bereich südlich der Rheingoldstraße wird für die Flächen, die von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht gedeckt sind, ein gesonderter Bebauungsplan bearbeitet.

Die Stellplatzverpflichtung muß jeweils auf dem Grundstück selbst erfüllt werden, d. h. es sind auf jedem Grundstück je Wohnung 1 Stellplatz oder eine Garage zu schaffen.

Um die Siedlungsverdichtung durchführen zu können, d. h. um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, muß das Kleinsiedlungsgebiet in ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO umgewandelt werden. Bei bereits bestehender Reichsheimstätteneigenschaft soll diese beibehalten werden und auch auf den angetrennten Grundstücksteil übertragen werden.



Diebold
Stadthaudirektor

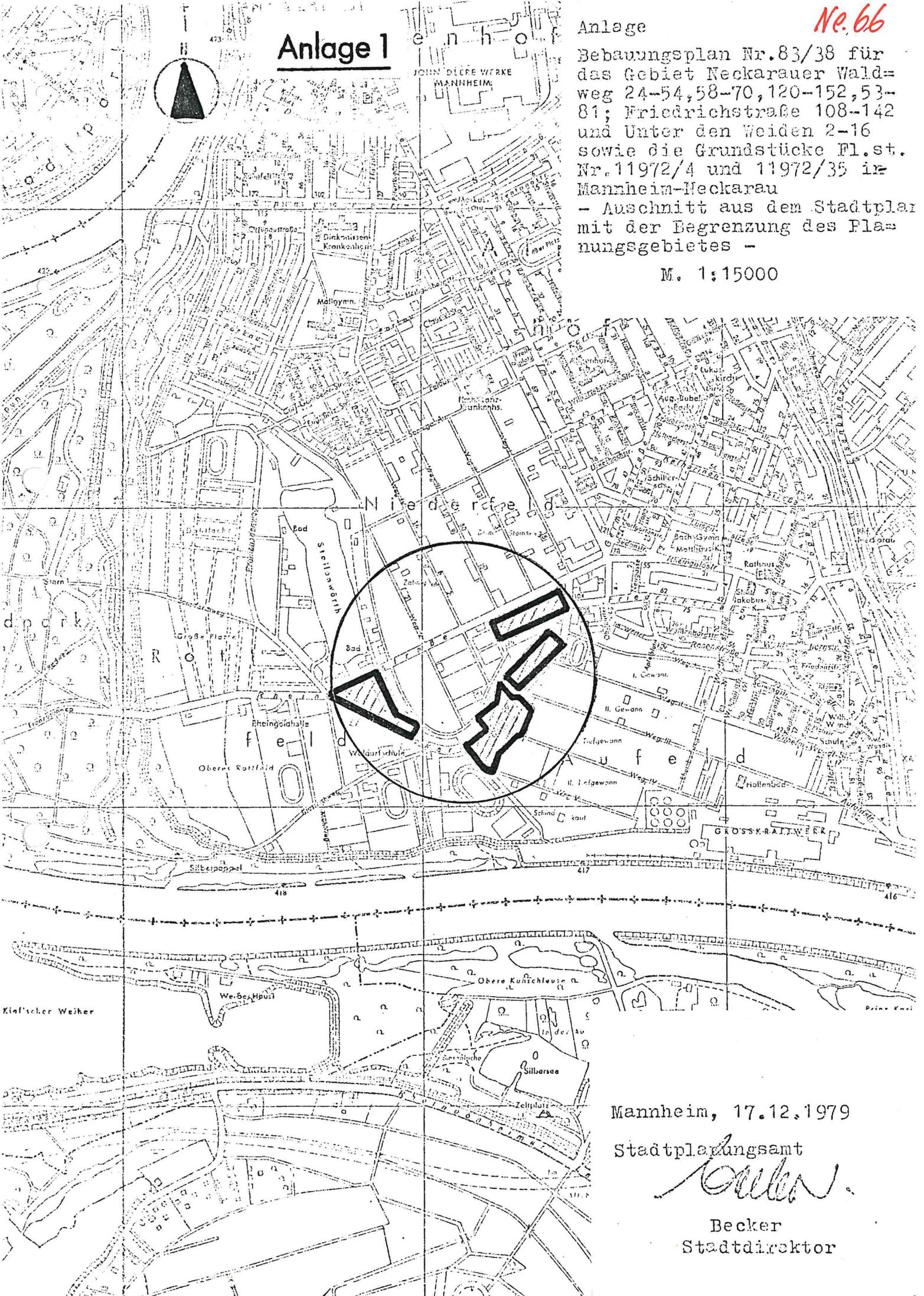
Ne. 66

Anlage

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 83/38 für
 das Gebiet Neckarauer Wald=
 weg 24-54, 58-70, 120-152, 53-
 81; Friedrichstraße 108-142
 und Unter den Weiden 2-16
 sowie die Grundstücke Fl.st.
 Nr. 11972/4 und 11972/35 in
 Mannheim-Neckarau
 - Ausschnitt aus dem Stadtplan
 mit der Begrenzung des Pla-
 nungsgebietes -

M. 1:15000



Mannheim, 17.12.1979

Stadtplanungsamt

Becker

Becker
 Stadtdirektor