

Anlage 1.2

Stadtplanungsamt
61.3.2 - Keller

Mannheim, 15.06.1983

Bebauungsplan Nr. 32/21 c
für das Grundstück Flst.-
Nr. 2320 nördlich der
Gertrud-Bäumer-Straße in
Mannheim-Neckarstadt

- Teiländerung des Bebauungs-
planes -

Begründung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das private Grundstück Flst.-Nr. 2320 nördlich der Gertrud-Bäumer-Straße.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das von der Planung berührte Grundstück Flst.-Nr. 2320 befindet sich im Zentrum des Wohngebietes Herzogenried IV, nördlich der Gertrud-Bäumer-Straße. Dieses ca. 2730 qm große Grundstück liegt gegenwärtig brach, da die Verwirklichung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32/21, Herzogenried IV festgesetzten Nutzung als Gemeinschaftsfläche für eingeschossige Gemeinschaftsbäude, Spielen und Forum - wegen des in unmittelbarer Nachbarschaft an der Herzogenriedstraße von der Stadt errichteten Jugendfreizeithauses so nicht mehr notwendig ist.

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung nicht verwirklicht wird, gibt es im wesentlichen drei Möglichkeiten einer anderen Nutzung:

- a) Das Grundstück wird insgesamt als private oder öffentliche Grünfläche angelegt. Damit würde das Freiflächenangebot im Plangebiet Herzogenried vergrößert.
- b) Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude
- c) Kombination von a) und b)

Auf der Grundlage des unter c) genannten Nutzungsvorschlags soll nun von dem insgesamt ca. 2.230 qm großen Grundstück Flst.-Nr. 2320 die ca. 500 qm große westliche Dreiecksfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Der östliche ca. 1.730 qm große Grundstücksteil soll als Wohnbaufläche ausgewiesen und für eine neue viergeschossige Bebauung mit ca. 12 Wohneinheiten vorgesehen werden. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Die Gebäude sollen Sattel- bzw. Pultdächer mit Ziegeleindeckung erhalten, um so einen Verbund mit den benachbarten Sonderwohnformen südlich der Gertrud-Bäumer-Straße herzustellen.

In Anpassung an die für die angrenzende Bebauung ausgewiesenen Nutzungswerte, soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt werden. Weiterhin soll eine offene Bauweise ausgewiesen werden. Mit diesen Festsetzungen wird die städtebauliche Einfügung in die bereits bestehende umgebende Bebauung erreicht und durch ergänzende Maßnahmen wie zum Beispiel einer gärtnerischen Gestaltung der die zukünftige Bebauung umgebenden Grünbereiche, der bereits erwähnte parkähnliche Grundcharakter des Wohngebietes unterstrichen.

3. Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden, Süden, Westen und Osten grenzen mit max. 4-geschossigen Gebäuden bebaute Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet an.

4. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP

Der Bebauungsplan stimmt mit dem am 18.03.1983 verbindlich gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim überein.

Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 32/21 für das Wohngebiet nördlich der Herzogenriedstraße und östlich der Waldhofstraße.

Südlich der Gertrud-Bäumer-Straße (direkt an das Plangebiet angrenzend) besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 32/21 a.

5. Grundbesitzverhältnisse

Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 2320 und der angrenzenden Grundstücke ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Mannheim (GBG).

6. Erläuterungen zum Planinhalt

a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über die Gertrud-Bäumer-Straße mit ihrer Anbindung an die Hermann-Hesse-Straße bzw. Herzogenriedstraße erschlossen werden.

b) Sonstige Verkehrsflächen und Maßnahmen

Die Stellplatzverpflichtung soll teilweise auf dem Grundstück, teilweise in anderen Bereichen des Wohngebietes erfüllt werden.

7. Grünordnungsmaßnahmen

In Fortführung der für das gesamte Wohngebiet typischen Grüngestaltung sollen auch die die Neubebauung umgebenden Freiflächen gärtnerisch gestaltet werden. An der Nord- bzw. Ostseite der vorgesehenen öffentlichen Grünanlage bzw. der Gertrud-Bäumer-Straße ist eine Baumreihe vorgesehen.

Wojewski

Umweltfaktoren		Ausgangssituation	Zustandsveränderung des BBPL/ Gegenstand der Planfeststellung	Bemerkungen
1	Oberflächengestalt			
2	W A S E R	offene Gewässer		
3		Wirkung auf ober- irdische Gewässer		
4		Anteil an Ver- sickerungsfläche	100%	60-70%
5		Wirkung am Grundwasserhaushalt	50%	30%
6	Biotop			
7	Grünbestand/Baumschutz			zur Wohnbebauung gehören Grünbestände
8	Stadtklima			
9	Schutzgebiet im Status			
10	Nutzung			
11	Benachbarte Nutzung			
12	Leitungsgebundene Energieversorgung			
13	I M M I S S I O N E N	L Kfz. Abgase		geringfügig, sofern Fahrstraßen angegliedert werden.
14		U Geruch	liegt im Einflußbereich der BASF	nach wie vor
15		F Staub		
16		T andere Immissionen		
17		L Straße		
18		Ä Schiene		
19		R Flug		
20		M Gewerbe oder Industrie	reine Wohngegend	nach wie vor
21		L Kfz. Abgase		
22		U Geruch		
23	S T R A ß E	F Staub		
24		T andere Emissionen		
25		L Straße		
26		Ä Schiene		
27	E N T W E R T U N G	R Flug		
28		M Gewerbe oder Industrie		
29	Verkehrsbelastung an anderer Stelle			
30	Visuelle Einwirkungen			
31	Erschütterungen Zerschneidung Barrierebildung			

Anlage 1.3


Anlage 1.1

Übersichtsplan zum Bauungsplan Nr. 32/21 für das Grundstück Flst.-Nr. 2320 nördlich der Gertrud-Bäumer-Straße in Mannheim-Neckarstadt
-Teiländerung des Bauungsplanes Nr. 32/

M. 1:15000

INDUSTRIEHAFEN

Luzenberg

 -Geltungsbereich

Wohlflegen

Neck

Mannheim, den 28.1.1983

Stadtplanungsamt

Wojewitz
Stadtbaudirektor