

Bebauungsplan Nr. 51/3
für das Gebiet zwischen
Pirolweg, Krähenweg und
Spinnereistraße in
Mannheim-Sandhofen

-Teiländerung des Be-
bauungsplanes 51/3

Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ist der Bereich Krähenweg 1-7 und Pirolweg 8-14 (Flst.-Nr.: 30924/3 - teilweise, und 30923/5).

Das Plangebiet ist ca. 0,4 ha groß.

2. Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Die von der Planung berührten Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind unbebaut.

3. Nutzung angrenzender Flächen

Unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen schließt im Westen und Osten eine 2-geschossige -, im Süden eine 4-geschossige Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Norden bestehen zwei Wohngebäude sowie ein Kindergarten der Kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim.

4. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne (BBPL)

FNP

In dem vom Gemeinderat genehmigten Flächennutzungsplanentwurf vom August 1981, ist das von der Maßnahme betroffene Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, in dem die von der Planung berührten Grundstücke

als Gemeinbedarfsfläche (Flst.-Nr.: 30924/3) bzw. reines Wohngebiet (Flst.-Nr.: 30923/5) ausgewiesen sind.

Grundbesitzverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich gegenwärtig noch im Eigentum der Kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim, sollen aber von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft e. G., Familienheim Mannheim erworben werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51/3 entsprechend war von der Kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 30924/3 die Errichtung einer Kirche vorgesehen.

Nach dem von dort diese Absicht nicht mehr besteht, soll nun neben der vorgesehenen Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr.: 30923/5, das bereits als reines Wohngebiet ausgewiesen ist, auch das Grundstück Flst.-Nr.: 30924/3 einer Wohnbebauung zugeführt werden. Unter Berücksichtigung allgemeiner städtebaulicher Gesichtspunkte, wie z. B. Einfügung der Neubebauung in die bereits bestehende umgebende Bebauung, sind durch den Bauherrn, die Gemeinnützige Baugenossenschaft e. G., 14 2-geschossige 2-Familienhäuser mit Satteldach (40° Dachneigung) giebelseitig zur Straße vorgesehen. Die Bebauung soll in offener Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern erfolgen. Dabei ist zur Auflockerung und reizvollen Gestaltung der Gesamtanlage an eine gestaffelte Anordnung der Gebäude gedacht. Die Grundflächenzahl soll 0.4, die Geschoßflächenzahl 0.8 betragen. Die bis zu 6,00 m tiefen Vorgärten erlauben die Ausweisung von PKW-Stellplätzen im Vorgartenbereich. Durch die Verwendung von Rasensteinen bei der Anlage der Stellplatzflächen soll dabei eine optimale Einbindung in die Grüngestaltung der Vorgärten erreicht werden.

Die neben diesen Stellplätzen notwendigen 11 Garagen sind teils als Vierer-Gruppe an der Spinnereistraße -, teils im seitlichen Grenzabstand der geplanten Gebäude Krähenweg 3-7 und Pirolweg 10-14 ausgewiesen.

7. Verkehrserschließung

Äußere Verkehrserschließung

Über die Spinnereistraße und Bürstadter Straße besteht eine nicht zu nahe, aber doch verkehrsgünstige Anbindung an das rechts- und linksrheinische Fernstraßennetz (Bundesstraßen/Autobahn). In der benachbarten Leinen- bzw. Sandhofer Straße verkehren Linien des öffentlichen Personenverkehrs (Bus bzw. Straßenbahn).

Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird über die Spinnereistraße, den Pirolweg und Krähenweg erfolgen.

J. v. Kück

Mannheim, den. 19.1.1902.

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 51/3a
für das Gebiet zwischen
Pirolweg, Krähenweg und
Spinnereistraße in Mhm.
Sandhofen

Anlage 1 zur Begründung des
verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich
entstehenden Kosten:

Tiefbauamt:

Zusätzliche Beleuchtung

ca.

6.000,-DM

Bullen

Anlage 2.....

Übersichtsplan zum BBPl.
Nr. 51/3a für den Bereich
Krähenweg 1-7 und Pirolweg
8-14 (Grundstücke Flst.-
Nr.: 30924/3 - teilweise,
und 30923/5) in Mannheim-
Sandhofen

- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 51/3 -

Plangebiet



M. 1 : 15 000

Sandhofen

Wai

Mannheim, den 25.1.82
Stadtplanungsamt

Gallen

Becker
Stadtdirektor

Umweltbeschreibung des Baugebietes					
	Umweltfaktoren		Ausgangssituation	Zustandsveränderung des BBPL/ Gegenstand der Planfeststellung	Bemerkungen
1	Oberflächengestalt				61
2	W A S E R	offene Gewässer	(32) nicht vorhanden	(32) keine Veränderung	32
3		Wirkung auf oberirdische Gewässer			32
4		Anteil an Versickerungsfläche	(32) bedeutend, soweit noch unbebaut	(32) wird d. Bebauung erheblich vermindert	32
5		Wirkung am Grundwasserhaushalt	(32) unerheblich, da inmitten des Siedlungsbereiches	(32) keine Veränderung	32
6	Biotop		(32) unbebaute Brachfläche mit wildwachsenden Pflanzen u. Sämlingen (67) Brachgelände	(32) nein (67) Wohnbebauung mit Hausgärten	32
7	Grünbestand/Baumschutz		(32) nur Baum- u. Strauchsämlinge, keine Bäume	(32) Begrünung der Vorgärten	32
8	Stadtklima		(67) Brachgelände	(67) Wohnbebauung mit Hausgärten	6
9	Schutzgebiet im Status		(32) nein	(32) nein	32
10	Nutzung				6
11	Benachbare Nutzung				6
12	Leitungsgebundene Energieversorgung				32
13	I M M I S S I O N E N	L Kfz. Abgase	(32) minimal, geringer Verkehr im Umfeld	(32) leichte Ansteigen bei Zunahme d. Wohnbevölkerung	3
14		U Geruch	(32) nur Stadtteilbedingt	(32) keine Veränderung	3
15		F Staub	(32) nein	(32) keine Veränderung	3
16		T andere Emissionen	(32) nur winbedingt b. Vermischungen u. Inversionen aus Industriegeb.	(32) keine Veränderung	3
17		L Straße	(61) Spinnereistr. TW: 60dB(A) NW: 50dB(A)	(61) keine Veränderung	61 gr. Abend- u. Morgenspitzen durch d. Berufsverkehr
18		Ä Schiene			6
19		R Flug			6
20		M Gewerbe oder Industrie	(32) nein, Industriegebiete liegen ü. 500m entfernt	(32) keine Veränderung	3
21		L Kfz. Abgase			6
22		U Geruch	(32) nein	(32) keine Veränderung	3
23	E M I S S I O N E N	F Staub	(32) nein	(32) keine Veränderung (61) Ziel u. Quellverkehr	3
24		T andere Emissionen	(32) nein	(32) keine Veränderung	3
25		L Straße			6
26		Ä Schiene			6
27		R Flug			6
28		M Gewerbe oder Industrie	(32) nein	(32) keine Veränderung	3
29	Verkehrsbelastung an anderer Stelle				6
30	Visuelle Einwirkungen		(32) dichtbewachsene Freifläche inmitten guter u. offener Wohnbebauung	(32) Wohnbebauung wird geschlossen	3
31	Erschütterungen Zerschneidung		(32) nein	(32) keine Rundstücke werden eingezäunt	3