

Stadtplanungsamt

54/1
25 57 5a
Mannheim, den 3. März 1964

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen
Quedlinburger Weg und Autobahn in
Mannheim-Blumenau betr.

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

Der Bebauungsplan umfaßt den südlichen Teil der Siedlung Blumenau im Norden der Gemarkung Mannheim. Der räumliche Geltungsbereich enthält das Gebiet zwischen der Braunschweiger Allee bzw. der Straße "Auf der Blumenau" im Westen und den Betriebsflächen der Bundesbahnstrecke Mannheim Frankfurt an der Ostseite, südlich vom Quedlinburger Weg bis zur Autobahn. Außerdem sind im Nordwesten, westlich der Straße "Auf der Blumenau" noch Festsetzungen an der Erfurter Allee und dem Viernheimer Weg in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zur Festsetzung der Erschließung und Bebauung eines neuen Wohngebietes sowie zur Durchführung von Festsetzungsmaßnahmen an vorhandener Altbebauung.

Bei dem zusammenhängenden, sich in Längsrichtung nord-südlich erstreckenden Baugebiet zwischen der Braunschweiger Allee, bzw. der Straße "Auf der Blumenau" und der Bundesbahn handelt es sich nördlich des Mansfelder Weges um die Neubauflächen. Die Erschließung erfolgt aus der Straße "Auf der Blumenau" durch den Clausthaler Ring und den Zellerfelder Weg in Verbindung mit dem Mansfelder Weg.

Im südlichen Teil des Neubaugebietes, zwischen dem west-östlich verlaufenden Straßenstück des Clausthaler Rings und dem Mansfelder Weg ist die Ausscheidung der Straßenflächen vollständig durchgeführt und die vorgesehene zweigeschossige Bebauung mit Doppelhäusern entsprechend dem vom Gemeinderat am 13.4.1959 gebilligten Aufbauplan nahezu abgeschlossen. Die Festsetzungen folgen somit den bereits bestehenden örtlichen Verhältnissen. Vorhandener Waldbestand wurde berücksichtigt. Auf der damit

-/-

gegebenen Freifläche Lgb.Nr. 37034/49 beabsichtigt das Grünflächenamt einen Kickplatz anzulegen. Ein Spielplatz für Kleinkinder soll an der Südseite des Mansfelder Weges auf dem Grundstück Lgb.Nr. 37048 geschaffen werden.

Nördlich des Clausthaler Rings werden Bauflächen für Reihenhäuser ausgewiesen. Darauf ist die Errichtung von vier zweigeschossigen, nord-südlich gestellten Wohnzeilen geplant. Längs der Eingangsseiten sind Wohnwege zwischen dem Clausthaler Ring und einem gleichlaufenden befahrbaren Erschließungsweg vorgesehen. Dieser Weg, in gerader Fortsetzung der Erfurter Allee ostwärts weitergeführt, bildet die nördliche Grenze des Baugebiets. Von einer Bebauung darüber hinaus muß abgesehen werden, weil das anschließende Gelände von den Betrieben der Gärtnersiedlung Blumenau als Zusatzland genutzt wird und langfristig verpachtet ist. Zwischen Mansfelder Weg und Quedlinburger Weg ist entlang der Bundesbahn eine Fußwegverbindung eingeplant.

Die Bauflächen werden nach Art der baulichen Nutzung als reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Die erforderlichen Angaben nach Maß der baulichen Nutzung sind im Plan dargestellt.

Das Neubaugebiet enthält nach Fertigstellung der Bebauung 18 Doppelhäuser und 24 Reihenhäuser mit insgesamt 120 Wohnungen für ca 360 Bewohner.

Zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge können auf den meisten Grundstücken Garagen erstellt werden. Für die Reihenhäuser sind jeweils Garagengruppen hinter den äußeren Baugrundstücken vorgesehen. Ein zusätzlicher Bedarf wird durch Sammelgaragen auf den Grundstücken Lgb.Nr. 37034/22 und 37034/23 am Zellerfelder Weg/ Ecke Mansfelder Weg gedeckt. Die Forderungen der RGAO sind erfüllt.

Das Gebiet südlich vom Mansfelder Weg wurde schon vor dem letzten Krieg in geordneter Weise, jedoch ohne verfahrensgemäße Feststellung der Planung, einer Wohnbebauung zugeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die erforderliche eindeutige Wiedergabe der Rechtslage zur Darstellung kommen. Dabei sind die Festsetzungen der Straßenbegrenzungslinien und Straßenflächen Maßnahmen, die dem Bestand angepaßt vorgenommen werden können. Im gleichen Sinne werden die Bauflächen nach Art

der Nutzung als reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Für die Grundstücksflächen erfolgen bindende Festsetzungen nach Maß der baulichen Nutzung.

Die erforderlichen Garagen können in diesem Bereich auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Bei den Festsetzungen am östlichen Ende des Quedlinburger Weges handelt es sich um Maßnahmen gem. dem Erlaß des Innenministeriums zur Anwendung der Baunutzungsverordnung (Baunutzungserlaß) VI/39: Änderung oder Aufhebung übergeleiteter Bebauungspläne betr.

Für das Gebiet im Nordwesten, westlich der Straße "Auf der Blumenau" gelten dieselben Voraussetzungen wie für das Gebiet südlich des Mansfelder Weges. Die Festsetzungsmaßnahmen müssen jedoch auf die Straßengrenzungslinien an der Erfurter Allee beschränkt bleiben, nachdem für die beiderseits angrenzenden Grundstücke noch Reichsheimstättenverträge bindend sind. Die auch in diesem Abschnitt geplante Erweiterung und Aufstockung der Bebauung wird zurückgestellt, da hierfür eine grundsätzliche Regelung erforderlich und abzuwarten ist. Festsetzungen zur Ausweisung von Bauflächen erfolgen nur im westlichen Anschluß der vorhandenen Siedlerstellen und in Tiefe einer Wendeplatte, mit der die Erfurter Allee geschlossen wird. Die neu zu bildenden Baugrundstücke werden als Bestandteil der Gärtnereisiedlung Blumenau für die Unterbringung von Gartenbaubetrieben bereitgestellt. Die Ausweisung erfolgt dementsprechend als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO.

Aus den Plänen sind alle nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung und dem Ortsstraßengesetz verlangten Angaben zu entnehmen. Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen werden, soweit noch nicht vorhanden, an das bestehende Netz angeschlossen.

Die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.

Guten.

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Quedlinburger Weg und
Autobahn in Mannheim-Blumenau
betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gem. Bundesbaugesetz § 9(6) überschlägig ermittelten
Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maß-
nahmen voraussichtlich entstehen:

Stadt. Tiefbauamt:

Straßenherstellung	DM 543.000	
Kanalisation	" 310.000	
	<hr/>	DM 853.000

Stadtwerke - WGE-Betriebe:

Wasser- und Gasversorgung	DM 445.000	
Stromversorgung u. Straßen- beleuchtung	" 75.000	
	<hr/>	DM 520.000

Grünflächenamt:

Öffentl. Grün mit Spiel- platzanlagen	DM 92.880	
Waldaufforstung Grundstück Lgb.Nr. 37047/5 "	10.120	
	<hr/>	DM 103.000

zusammen	DM 1.476.000
----------	--------------

=====

Bullen.