

Stadtplanungsamt

Mannheim, 16.11.1970

Bebauungsplan für die
Grundstücke Quedlinburger
Weg 2-16 und Wernigeroder
Weg 9-21 in Mannheim-
Blumenau

betr.

Begründung

zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Quedlinburger Weg 2-16 und Wernigeroder Weg 9-21 in Mannheim-Blumenau, die nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO anzusehen sind.

Auf den von der Maßnahme betroffenen Grundstücken befinden sich ein- bis eineinhalbgeschossige Wohngebäude mit relativ kleinem Grundriß. Die Grundstücksgröße läßt dagegen eine erheblich stärkere Überbauung zu, die aber aufgrund der bestehenden Gesetze nur durch eine Änderung der Art der Nutzung erreicht werden kann. Mit dem Bebauungsplan werden die Flächen daher mit Ausnahme des Grundstückes Quedlinburger Weg 2 als reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die vorhandenen Gebäude können durch zweigeschossige Zweifamilienhäuser, die wie die vorhandenen Gebäude als Doppelhäuser errichtet werden müssen, ersetzt werden. Die rückwärtigen Grundstücksteile können abgetrennt und mit Gartenhofhäusern bebaut werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Grundstück Quedlinburger Weg 2. Hier befindet sich eine Erwerbsgärtnerei, die beibehalten werden kann. Das Grundstück wird als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen.

Die neuzubildenden Grundstücke sind jeweils bis zu den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zu bebauen. Ausnahmen, die die Zustimmung der Nachbarn finden müssen, sind durch besondere schriftliche Festsetzungen geregelt. Die Erschließung der rückwärtigen Flächen ist

privatrechtlich zu sichern. Der Zugang kann, wie im Bebauungsplan vorgesehen, über einen privaten Weg, der von den vorderen Grundstücken abzutrennen wäre, erfolgen. Es besteht ferner die Möglichkeit durch eine Grunddienstbarkeit ein Zugangs- und Leitungsrecht zu sichern. Um die Anlage von nebeneinanderliegenden Wegen zu vermeiden und die Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen niedrig zu halten, kann durch die Abtrennung eines jeweils 1,50 m breiten Geländestreifens von den vorderen Grundstücken ein 3,00 m breiter Weg geschaffen werden, der sich im Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke befinden würde. Bei der Regelung des Zugangs ist zu berücksichtigen, daß die Zufahrt zu den Garagen der straßenseitigen Grundstücke, die einer Neubebauung auf den rückwärtigen Teilen dieser Flächen zu erstellen sind, ebenfalls über den möglicherweise neu zu bildenden Weg erfolgen muß.

Die vorhandenen Reichsheimstätten konnten bisher durch einen bis zu 12,00 m langen, eingeschossigen Anbau erweitert werden. Diese Möglichkeit, die zum Teil nicht voll ausgenutzt wurde, bleibt weiterhin bestehen. Wird das Vordergebäude nicht verändert, dann sind die Garagen wie bisher mit ihrer Vorderkante in der rückwärtigen Flucht des Vordergebäudes zu errichten. Im Bebauungsplan, der den erstrebten Endzustand der Bebauung zeigt, konnte sowohl die Möglichkeit der Erweiterung durch einen Anbau als auch die Stellung der Garagen bei der Beibehaltung des Vordergebäudes zeichnerisch nicht erfaßt werden, so daß eine entsprechende schriftliche Festsetzung getroffen wurde.

Die westlichen Baugrenzen auf den Grundstücken Quedlinburger Weg 4 und Wernigeroder Weg 9 wurden jeweils auf den Grundstücksgrenzen festgesetzt, obwohl eine Bebauung der rückwärtigen Flächen der Nachbargrundstücke nicht vorgesehen ist. Da, sobald die Eigentümer dies anregen, für die angrenzenden Grundstücke gleichfalls ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden wird, der die Bebauung der rückwärtigen Flächen vorsieht, kann so vermieden werden, daß durch die Einhaltung von Grenzabständen das Maß der baulichen Nutzung dieser an die Grenze des Geltungsbereiches stoßenden Grundstücke gegenüber den anderen Flächen geringer ist.

Die in früheren Jahren festgestellten Baulinien am Quedlinburger Weg werden teilweise aufgehoben. Die Straßenbegrenzungslinien an der

Braunschweiger Allee werden dem bereits durchgeführten Straßenausbau entsprechend zum Teil neu festgesetzt.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die Grundstücke grenzen an ausgebaute Straßen, in denen alle Versorgungsleitungen vorhanden sind. Der Stadt werden deshalb durch die Maßnahme keine Kosten entstehen.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor