

Mannheim, 12. 10. 1972

Bebauungsplan für die Grund-
stücke Ahornweg 2-12 in Mannheim-
Waldhof-Ost

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan) 58/20

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 19.7.1971 beschlossen hat, sind die Reichsheimstättengrundstücke Ahornweg 2-12 in Mannheim-Waldhof-Ost. Ein verbindlicher Bebauungsplan mit Angaben über die Art und das Maß der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke besteht nicht. Der bisherigen Nutzung entsprechend sind die Flächen jedoch als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO anzusehen.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den relativ großen Grundstücken handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Gebäude, deren Größe und Qualität den heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht wird. Den Eigentümern soll daher die Möglichkeit gegeben werden neue Wohngebäude mit größerer Grundfläche zu erstellen. Bisher war als bauliche Erweiterung lediglich ein bis zu 12.00 m langer Anbau zulässig. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, deren Größe eine erheblich stärkere Überbauung zuläßt, erhöhen zu können, wird das Kleinsiedlungsgebiet in ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO umgewandelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Teilung der Grundstücke Ahornweg 4-12 zu. Auf den abzutrennenden rückwärtigen Flächen können eingeschossige, flachgedeckte Gartenhofhäuser erstellt werden. Die Gebäude sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zu erstellen, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Das Grundstück Ahornweg 2 ist wegen seiner Form

nicht teilbar. Um eine Teilung des Grundstückes Ahornweg 4 und damit die Bebauung des rückwärtigen Teiles zu ermöglichen wird eine geringe Teilfläche der vorhandenen öffentlichen Grünanlage an der Karlsternstraße abgetrennt und dem neuzubildenden Baugrundstück zugeschlagen.

Die Regelung des Zugangs zu den rückwärtigen Bauflächen bleibt den Eigentümern überlassen. Er kann, wie dies im Bebauungsplan dargestellt ist, über einen 3.00 m breiten privaten Weg erfolgen, der vom vorderen Grundstück abzutrennen ist oder durch die Sicherung eines Übergangs- und Leitungsrechtes über das vordere Grundstück. Um die Anlage von zwei nebeneinander liegenden Zugangswegen zu vermeiden und die Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen für beide Eigentümer niedrig zu halten, kann durch die Abtrennung eines jeweils 1.50 m breiten Geländestreifens der 3.00 m breite Zugangsweg gebildet werden, der sich dann in Gemeinschaftseigentum befindet. Bei der Regelung des Zugangs ist in jedem Fall zu beachten, daß die Zufahrt zu den auf den vorderen Grundstücken vorgesehenen Garagen ebenfalls über den neu zu schaffenden Zugang erfolgen muß.

Die vorhandenen straßenseitigen Wohngebäude können durch zweigeschossige Gebäude mit erheblich größerer Grundfläche ersetzt werden.

Die Verdichtung der Bebauung, die sich auch auf das übrige Siedlungsgebiet erstrecken wird, -zum Teil bestehen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne oder sind in Vorbereitung-, und das dadurch bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen, erfordern die Verbreiterung des zur Zeit nur 7.00 m breiten Ahornweges auf die Gesamtbreite von 12.00 m. Die für diese Maßnahme benötigten Teilflächen der Grundstücke Ahornweg 2-12 werden als Straßengelände ausgewiesen. Die der geplanten Verbreiterung entsprechende westliche Straßenbegrenzungslinie ist bereits verbindlich festgesetzt.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung

erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die
Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig
ermittelt und sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Becker', with a horizontal line drawn through the middle of the letters.

Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Mannheim, 12. 10. 1972

Bebauungsplan für die Grundstücke
Ahornweg 2-12 in Mannheim-Waldhof-
Ost

betr.

Anlage zur Begründung

Zusammenstellung der der Stadt durch die Maßnahme voraussicht-
lich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Liegenschaftsamt

Geländeerwerb	7 500.- DM	
Wertersatz für Einfriedigungen	<u>7 500.- DM</u>	15 000.- DM

Stadtwerke

Umlegung eines 1kV-Kabels		20 000.- DM
---------------------------	--	-------------

Tiefbauamt

Straßenbau		<u>21 000.- DM</u>
		56 000.- DM

Die Straßenverbreiterung wird erst vorgenommen werden, wenn die
Verdichtung der Bebauung des gesamten Gebietes weitgehend abge-
schlossen sein wird. Die angegebenen Kosten werden daher in ab-
sehbarer Zeit nicht anfallen.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor