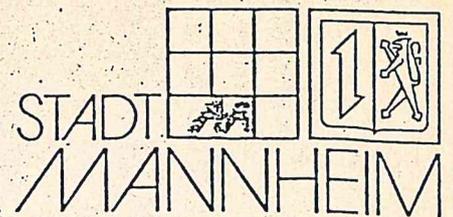


STADTPLANUNGSAMT



Stadt Mannheim · Stadtplanungsamt · Postfach 103051 · 6800 Mannheim 1

B E G R Ü N D U N G

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
- BEBAUUNGSPLAN -

NEUHERMSHEIM -

OSTRAND

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am

Öffentliche Bekanntmachung

am

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs 1 BauGB)

Planauslegung

vom

bis

Bürgerversammlung

am

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB)

vom

bis

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)

am

Öffentliche Bekanntmachung

am

Planauslegung

vom

bis

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

NR. 62/4 (I) a

1.	STÄDTEBAULICHER ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES	2
3.	MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG (MRO)	2
4.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE	2
5.	INHALTE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	3
6.	BESTEHENDE NUTZUNG IM PLANGEBIET UND AUF DEN ANGRENZENDEN FLÄCHEN	4
7.	UMWELTVORSORGE	4
8.	ABWÄGUNG DER BELANGE	4
9.	KOSTEN	5
10.	FLÄCHENBILANZ	5



Mannheim, 17.12.1993
Sachbearbeiter
Mergenthaler
61.3.1

hk1192pl01

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS-
PLAN NR. 62/4 (I) a -
NEUHERMSHEIM-OSTRAND

1. STÄDTEBAULICHER ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62/4 (I) Neuhermsheim-Ost wurde von der Eigentümerin des Grundstücks Flst.Nr. 15172 angeregt, dieses in den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einzubeziehen, da sie den Bau eines weiteren Wohnhauses im südlichen Bereich ihres Grundstückes beabsichtigt.

Diesem Vorhaben stehen weder städtebauliche noch öffentliche Belange entgegen. Die Erweiterung von Neuhermsheim ist Teil des Wohnungsbauförderungsprogrammes und zugleich Wohnungsbauschwerpunkt der Stadt Mannheim. Die Fördermittel des Landes werden nur für die bis Ende 1994 begonnenen, öffentlich geförderten Wohnungen zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grunde wurde das bereits laufende Bebauungsplanverfahren Nr. 62/4 (I) weitergeführt. Die Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes ist am 23.10.1992 eingetreten.

Durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62/4 (I) auf das Grundstück Flst.Nr. 15172 ausgedehnt.



2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet schließt im Norden, Westen und Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62/4 (I) an. Folgende Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches bilden die östliche Grenze: ein Teil des Grundstückes Flst.Nr. 15112, das Grundstück Flst.Nr. 15173 sowie ca. 20 m des Grundstückes Flst.Nr. 15186.

3. MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG (MRO)

Entsprechend der im MRO formulierten Zielsetzung zur Mannheimer Wohnungsbaupolitik, die Bevölkerung mit zeitgemäßem und familiengerechtem Wohnraum zu versorgen, ist die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62/4 (I) positiv zu bewerten.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

In dem am 18.03.83 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Änderungsgebiet als Wohnenerweiterungsfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich greift in den Ostrand des am 23.10.92 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplanes Nr. 62/4 (I) ein und muß in diesem Teilbereich geändert werden.



5. INHALTE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Das am östlichen Rand des Geltungsbereiches liegende Flurstück-Nr. 15172 wird in zwei Grundstücke geteilt. Im südlichen Teil ist allgemeines Wohnen festgeschrieben, für das die Festsetzungen eines A2-Gebietes des rechts-gültigen Bebauungsplanes Nr. 62/4 (I) maßgeblich sind (siehe Anlage).

Es wird ein ca. 7,50 m breites Baufenster festgesetzt, indem das bestehende Wohnhaus und ein weiteres geplantes Wohnhaus Platz finden können. Aus klimatischen Gründen ist der Westrand, mit Ausnahme der Zufahrten, mit einem ca. 2,50 m breiten Streifen aufgelockert, zu begrünen. Bei dichter Heckenbepflanzung wäre der Ost-West-Frisch-luftaustausch behindert. Die Erschließung wird durch den 4 m breiten befestigten Randweg gesichert.

Nördlich der, unter Einhaltung des Mindestabstandes zum bestehenden Nebenhaus, vorgeschlagenen Grundstücksgrenze, wird eine öffentliche Grünfläche für Mutter und Kind aus-gewiesen, da in westlicher Nachbarschaft Wohnhäuser mit kindergerechten Wohnungen entstehen werden. Der öffentli-che Grünflächenanteil wird im Gesamtgebiet Neuhermsheim-Ost erhöht, was als positiv zu beurteilen ist.

Um eine sinnvolle Erreichbarkeit des Spielplatzes zu si-chern, wird die nördliche Carportfläche des B3-Gebietes, in Verlängerung der Ost-West verlaufenden Erschließungs-straße, mit einem Geh- und Leitungsrecht belegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Der 4 m breite befestigte Randweg verläuft geradlinig von Nord nach Süd und wird geringfügig nach Westen verschoben. Der von Nord nach Süd parallel zum Randweg verlaufende 3 m breite Grünstreifen wird im Abschnitt des B3-Gebietes zur Entwässerung des Randweges öffentlich bleiben. Die Grünstreifen entlang der A2-Gebiete werden den privaten Grundstücken zugeschlagen und sind ebenfalls zu begrünen.



6. BESTEHENDE NUTZUNG IM PLANGEBIET UND AUF DEN ANGRENZENDEN FLÄCHEN

Das Grundstück Flst.Nr. 15172 umfaßt eine Fläche von ca. 975 m². Auf dieser befinden sich z. Z. ein Wohn-, ein Nebengebäude sowie eine im Jahre 1980 genehmigte Garage.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 62/4 (I) wird im Westen die geplante Wohnbebauung anschließen.

7. UMWELTVORSORGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 62/4 (I) Neuhermsheim-Ost wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Ebenso wurde ein klimaökologisches Gutachten herangezogen sowie Lärmgutachten und immisionsökologische Gutachten erstellt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind auch für die Bebauungsplanänderung Nr. 62/4 (I) a zutreffend.

Hinsichtlich der Vorbelastung des Plangebietes wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 62/4 (I) "Erweiterung Neuhermsheim-Ost" Teil I unter Ziffer 2.5.2 bis 2.5.5 hingewiesen.

8. ABWÄGUNG DER BELANGE

Gründe, die für die Änderung des Bebauungsplanes Neuhermsheim-Ost sprechen:

- Ein bereits bebautes Grundstück wird für weitere Wohnbauzwecke nutzbar gemacht. Die Schaffung weiteren Wohnraumes ist von öffentlichem Interesse.



- Die Erschließung des neuen Baugrundes ist durch die bestehende Planung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 62/4 (I) gesichert.
- Im Rahmen der vorzunehmenden Umlegung wird der öffentlich zur Verfügung stehende Grünbereich erweitert.
- Durch die zukünftig intensiver zu begrünende Fläche wird ein ausreichender Ausgleich zu der angestrebten Baufläche geschaffen.

9. KOSTEN

Die Kosten für die Erweiterung von Neuhermsheim-Ost wurden im Bebauungsplanverfahren Nr. 62/4 (I) ermittelt. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine weiteren Kosten.

10. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,8 ha

- A2-Gebiet ca. 0,3 ha

- B3-Gebiet ca. 0,5 ha

Öffentliche Grünfläche ca. 0,1 ha

Straßenfläche ca. 0,1 ha

