

Bebauungsplan Nr. 63/17 für den
Baublock zwischen Kehler Straße
Seckenheimer Hauptstraße und
Brückenauffahrt in Mannheim-
Seckenheim

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Die städtebauliche Bedeutung Seckenheims im Mannheimer Raum wird weniger bestimmt durch den Besitz von besonders wertvollen historischen Einzelobjekten, als vielmehr durch das leider nur noch teilweise erhaltene Ortsbild dieses einst wohlhabensten Dorfes Badens.

Sinnfälliger Ausdruck dieses Wohlstandes waren und sind die Bauernhöfe, vertreten überwiegend durch den Typ des "Fränkischen Gehöftes" des 18. und 19. Jahrhunderts. Die gesamte Hausanlage bildet ein wehrhaftes Viereck, bestehend aus Wohnhaus, Seitenbau (Altenteil), Ställen und der hohen Scheune, dazwischen der große langgestreckte rechtseckige Hof; hinter der Scheune der Hausgarten.

Nahezu geschlossen ist diese alte Bauform - mit bemerkenswerter Gestaltung der Giebelfassade - in der Freiburger Straße zwischen Seckenheimer Hauptstraße und Zähringer Straße und zu beiden Seiten der Seckenheimer Planken (Rathausplatz) noch vorzufinden. Ortsbildprägend sind die hohen Steildächer der Tabakscheunen, die nach den Gartenseiten zu - und ganz besonders an der Neckarseite zwischen Schloßpark und Kehler Straße zusammen mit Schloß und Kirche - ein Ensemble erhaltenswerter Geschlossenheit ergeben.

In den letzten Jahrzehnten wandelte sich das Bauerndorf zum Bestandteil einer großen Stadt. Die meisten Tabakscheunen verloren ihre ursprüngliche Nutzung (Trockenspeicher).

Es ist nur eine Frage der Zeit, wann die hohen Dächer oder ^{die} ganzen Scheunen abgebrochen und aus dem Ortsbild verschwunden sein werden.

Besonders für das Ortsbild am Neckarufer würde diese Entwicklung unwiderbringlich die Zerstörung eines in seiner Eigenart einmaligen Ensembles bedeuten, und gleichzeitig einen Schritt weiter zur Uniformität unserer Siedlungsbereiche. Gerade diese Bereiche, unverwechselbar in Atmosphäre und Erscheinungsbild, sind dazu angetan, das zu ermöglichen, was in vielen, meist neuen Siedlungen nicht erreicht werden kann, nämlich die Identifikation des Menschen mit seiner Wohn-Umwelt.

In diesem Zusammenhng wurde untersucht, in welcher Weise der alte Ortskern Seckenheims regeneriert und in Bezug auf Wohnen verdichtet werden kann. (2/3 der Wirtschaftsgebäude sind nur mäßig oder nicht genutzt).

Durch Umnutzung von Wirtschaftsfläche in Wohnfläche könnte diese traditionelle Bauform zeitgemäßen Bedürfnissen zugeordnet werden.

Untersuchungen im rückwärtigen Teil der dem Neckar zugewandten Seite der Seckenheimer Planken, zwischen Brückenauffahrt und Kehler Straße, die Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sind, haben ergeben, daß sich durch Umbau oder Abbruch der Scheunen und Wiederverstellung der Baukörper in Anlehnung an die ursprüngliche äußere Gestalt Bereiche mit hohem Wohnwert erschließen lassen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine 2-geschossige, geschlossene Bebauung der neckarseitigen Grundstücksteile getroffen. Die Gebäude sind mit Satteldach (Neigung 60°) zu versehen. Die Dachneigung entspricht der der vorhandenen Scheunendächer.

Nach der Südwestseite, zum ruhigen Innenhof, kann die Dachfläche weitgehend geöffnet werden. Nach der Nordostseite, orientiert zur Flusslandschaft, sollen ruhige durch bandartig zusammengefaßte Öffnungen gegliederte Dachflächen den Ortsrand im ursprünglichen Sinn definieren.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken erfolgt von der Hauptstraße aus und wird im Bereich der bebauten Grundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Bei dem hohen Anteil an zur Verfügung stehendem umbauten Raum können Haustypen entwickelt werden, die den Stellplatzbedarf teilweise innerhalb der Baukörper decken.

Die vorhandenen, straßenseitigen Gebäude auf den Grundstücken Hauptstr. 86 bis 90 und Kehler Str. 6 und 8 sowie ein Teil der rückwärtigen Gebäude auf dem Grundstück Hauptstr. 94 und die Natursteinmauer an der Kehler Straße und an der Neckarseite stehen unter Denkmalschutz. Sie sind im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Gemäß § 8 und § 19 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz bedürfen bauliche Veränderungen der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde. Für die betroffenen Gebäude erübrigt sich daher die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform. Die rückwärtige Bebauung des Grundstückes Hauptstr. 94 wurde in den Denkmalschutzbereich einbezogen, weil sie zusammen mit der vorhandenen Bebauung an der Kehler Straße (einschl. Rathaus und Mauer) eine städtebauliche Einheit bildet, die erhaltenswert ist. Um das geschlossene Bild zu wahren, ist auch der auf dem Grundstück vorhandene Baum (Buche) zu erhalten.

Das Grundstück Hauptstr. 84 wurde nach dem Abbruch der alten Baulichkeiten neu bebaut. Wegen der Lage des Grundstückes unmittelbar an der Brückenauffahrt war es aus städtebaulichen Gründen erwünscht, an der sehr breiten Front möglichst eine geschlossene Bebauung zu erhalten, die der früheren Baumasse entsprechen sollte. Dies führte allerdings zur Überschreitung der zulässigen Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der Neubebauung.

Mit der Ausweisung der Grundstücke als WR- und WA-Gebiete sollen vorhandene landwirtschaftliche Betriebe nicht verdrängt oder in ihrer Funktion eingeschränkt werden. Sie können erhalten bleiben, bis auf Wunsch der derzeitigen Eigentümer eine andere Nutzung erfolgen soll.

Der vom Gemeinderat gebilligte Flächennutzungsplanentwurf weist die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Grundstücke als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung aus.

Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplanentwurf entsprechend geändert werden.

Der Stadt werden durch die Maßnahme voraussichtlich keine Kosten entstehen. Dieser Begründung ist ein Übersichtsplan i. M. 1 : 5 000 beigelegt.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Becker'.

B e c k e r

Stadtoberbaudirektor