

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Lage des Baugebietes

Das Baugebiet Seckenheim-West ist im Norden begrenzt von der Loretto-Kaserne und der 3-geschossigen Bebauung des Wohngebietes an der Sinsheimer-/ Pforzheimer Straße. Im Osten grenzt die Badener Straße bzw. deren teilweise vorhandene westliche 2- und 3-geschossige Wohnbebauung das Gebiet ab. Südlich wird die Begrenzung durch den Breiten Weg, südwestlich durch die Sportanlage des SV 98/07 Seckenheim gebildet. Die Begrenzung im Westen ergibt sich durch den erforderlichen 33 m breiten seitlichen Schutzstreifen entlang der östlichen der 5 bestehenden Hochspannungsfreileitungen. Dieser Streifen liegt zwischen der künftigen B 37 als Ortsumgehung von Seckenheim und dem Baugebiet.

Das Spielfeld der bestehenden Sportanlage liegt um ca. 5 m tiefer als das künftige Wohngebiet. Bei der Planung des Wohngebietes muß darauf geachtet werden, daß sich denkbare Störungen aus dem Spiel- und Trainingsbetrieb so wenig wie möglich auswirken.

Entsprechend muß in der Planung auch die Nachbarschaft zur nördlich an das Baugebiet anschließenden Loretto-Kaserne berücksichtigt werden.

Die geplante B 37 könnte zu einer weiteren Quelle von Störungen für das zukünftige Wohngebiet werden. Es ist deshalb geboten,

diesen Störungen durch geeignete schalltechnische Maßnahmen (Lärmschutzwall, Verlauf der Trasse möglichst im Geländeeinschnitt) zu begegnen.

Es ist beabsichtigt, das gesonderte Planfeststellungsverfahren für die Umgehungsstraße B 37 mit dem Bebauungsplanverfahren für das Wohngebiet parallel laufen zu lassen.

Das Baugebiet selbst umfaßt ca. 15 ha, und weist leichte Geländebewegungen auf. Es wird gegenwärtig vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

An das Sportgelände grenzt östlich eine Geflügelzuchtanlage und südlich ein kleines Gewerbegebiet an. Die Verlegung der Geflügelzuchtanlage ist in das Gewann Wasenstücke westlich der Kloppenheimer Straße vorgesehen.

Planung

Das offene Feldgelände zwischen künftiger Umgehungsstraße (B 37) und der Autobahn stellt für ganz Seckenheim einen häufig aufgesuchten Naherholungsbereich dar. Erreicht wird das Gebiet bevorzugt über den Weg nördlich des Sportplatzes. Daher wurde eine großzügig eingegrünte Fußwegverbindung mit Spielplätzen und Sitzgelegenheiten durch das zukünftige Wohngebiet bzw. zwischen diesem und dem Sportgelände eingeplant. Sie soll den bestehenden Ortsteil über den ebenfalls eingegrünten Schutzstreifen längs der Freileitungen und weiter über die Querung der B 37 (neu) beim Alten Mannheimer Weg mit dem Naherholungsbereich verbinden.

Außer durch diese reine Fußwegverbindung wird das Baugebiet straßenmäßig vom Breiten Weg und der verlängerten Zähringer Straße her erschlossen. Der Verkehr wird reiner Anliegerverkehr sein und ein ruhiges Wohnen gewährleisten.

Um zu erschweren, daß das bestehende Wohngebiet westlich der Loretto-Kaserne und das Neubaugebiet über Pforzheimer Straße bzw. verlängerte Zähringer Straße durchfahren werden, darf der Anschluß der Sinsheimer Straße an die verlängerte Zähringer Straße nicht zügig vorgenommen werden. Dementsprechend ist der westliche Anschluß des Neubaugebietes versetzt vorgesehen. Der

nördliche Abschnitt der Pforzheimer Straße endet entsprechend dieser Planung künftig schon vor der Brettener Straße in einer Wendeplatte. Die Möglichkeit für Fußgänger und Radfahrer überzuwechseln bleibt jedoch bestehen.

Die Querung der B 37 (neu) am westlichen Ende der Zähringer Straße soll ausschließlich landwirtschaftlichem Verkehr und Fußgängern bzw. Radfahrern vorbehalten sein. Die Ausführung als Überquerung ist anzustreben; es hängt jedoch von der endgültigen Gradienten der B 37 (neu) ab, wie im Bereich des Durchlaufes der Hochspannungsfreileitungen alle erforderlichen Durchfahrthöhen eingehalten werden können.

Eine in der Achse der verlängerten Zähringer Straße vorhandene Wasserleitung (350 mm) muß ab der Pforzheimer Straße westwärts durch Verlegung nach Süden in die Achse des Straßenabschnittes zwischen letzterer und der Überführung abgelenkt werden.

Das Neubaugebiet von insgesamt ca. 15 ha (brutto) teilt sich auf in ca. 12 ha reines Wohngebiet und in ca. 1.1 bzw. ca. 1.9 ha für nicht störendes und ausschließlich auf die Bedürfnisse der nahegelegenen Wohngebiete zugeschnittenes Gewerbe.

Die Ausweisung des reinen Wohngebietes (WR) entspricht dem im Dezember 1975 vom Gemeinderat beschlossenen Flächennutzungsplan, während die Ausweisung der eingeschränkten Gewerbeflächen davon abweicht. Deren Lage und der Bedarf danach begründen die abweichende Ausweisung. Störende und umfangreiche Betriebe mit entsprechend größerem Einzugsgebiet können im nahegelegenen neuen Gewerbegebiet Friedrichsfeld angesiedelt werden. Dagegen können kleinere -wegen beengter Verhältnisse im Ortskern Seckenheims aber verlagerungswillige- und den täglichen Bedürfnissen dienende Betriebe ortsansässig bleiben.

Das kleinere der beiden eingeschränkten Gewerbegebiete grenzt südlich an die Loretto-Kaserne und schirmt das Wohngebiet gegen die Kaserne ab.

Das größere Gewerbegebiet liegt südlich in dem für den Wohnbau wenig geeigneten Dreieck mit bereits vorhandenem Gewerbeansatz

zwischen Sportplatz, Breitem Weg und künftigem Anschlußbauwerk an die B 37 (neu).

Für das reine Wohngebiet werden Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO (§ 17) vom 15.9.1977 festgelegt.

Maß der Nutzung - GRZ 0,4 bzw. 0,6 beim Gartenhofhäusern

GFZ 0,5 - 1,0

in Abhängigkeit von der Geschöszahl.

Die Planung sieht vorwiegend 1- und 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Gartenhofhausbebauung vor.

Die 1-geschossigen Gartenhofhäuser sind in der Umgebung der Sportanlage vorgesehen, da diese Wohnform am geringsten Störungen von außen unterworfen ist. Im Osten des Baugebietes -entlang der Badener Straße- ist in Angleichung an den Baubestand 2-geschossige Bebauung mit als zusätzlichem Vollgeschosß ausgebautem Dachraum vorgesehen.

Insgesamt können ca. 305 Wohneinheiten gebaut werden, die ca. 825 Bewohner aufnehmen werden.

Die Nettowohndichte beträgt ca. 96 EW/ha.

Die Grundstücke sind so angeordnet, daß die darauf zu erstellenden Gebäude eine bestmögliche Besonnung erhalten. Die Gebäude orientieren sich vorwiegend mit der Hauptwohnseite -d.h. der Gartenseite- nach Südosten, Süden und Südwesten.

Als Dachform ist durchweg das Satteldach gewählt worden, auch bei den 1-geschossigen Gartenhofhäusern.

Die für dieses Wohngebiet erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind ebenso wie auch Einkaufsmöglichkeiten im bestehenden Stadtteil Seckenheim in vertretbarer Entfernung vorhanden.

Kinderspielflächen und Sitzgelegenheiten werden in der zwischen Sportplatz und Bebauung angeordneten Grünverbindung vorgesehen. Den Jugendlichen stellt der SV 98/07 Seckenheim einen Teil seiner Anlage als Kickplatz zur Verfügung. Zusätzlich wurde

zwischen beabsichtigter Sportgeländeerweiterung und künftiger B 37 im Zusammenhang mit dem modellierten Lärmschutzwall ein Bereich für Jugendliche vorgesehen. Dieser Standort wurde auch mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des bestehenden Wohngebietes westl. der Kaserne gewählt.

Dieser Begründung sind als Anlagen ein Datenblatt und ein Übersichtsplan beigelegt.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes ca. 23,30 ha

Nettowohnbauland

(ohne bebaute Fläche südl. Brettener
Straße - einschl. Garagenanlage -
1,6 ha)

ca. 7,55 ha

Gewerbegebiete

ca. 2,20 ha

Straßen- und Wegeflächen

ca. 3,75 ha

Öffentliche Grünflächen

ca. 4,20 ha

Sportflächen

ca. 4,00 ha

Zahl der Wohneinheiten (WE) insgesamt ca. 313

WE in Reihenhäusern (2-geschossig) ca. 50

WE in Einzel- und Doppelhäusern (2-geschossig) ca. 241

WE in Gartenhofhäusern (1-geschossig) ca. 22



Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Tiefbauamt

Gebietsentwässerung	3 000 000.- DM	
Vorflutkanal zum Haupt- zuleitungskanal-Süd	5 700 000.- DM	
Straßen- und Wegebau	3 200 000.- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>200 000.- DM</u>	12 100 000.- DM

SMA

Wasserversorgung	370 000.- DM	
Gasversorgung	200 000.- DM	
Stromversorgung	500 000.- DM	
Trafostationen	<u>110 000.- DM</u>	1 180 000.- DM

Liegenschaftsamt

Verlegung des Geflügel- zuchtvereins Seckenheim		600 000.- DM
--	--	--------------

Grünflächenamt

Kinderspielplatz	100 000.- DM	
Öffentl. Grünflächen und Verbindungswege	213 000.- DM	
Randzone gegen Umgehungs- straße	402 000.- DM	
Begrünung des Schutzwalles	227 000.- DM	
Straßenbäume an öffentl. Straßen	63 000.- DM	
Bäume auf Privatgelände	<u>34 000.- DM</u>	1 039 000.- DM
		14 919 000.- DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern getragen werden.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes
Nr. 63/24;
"Seckenheim-West"



Mannheim, 77.3.1978
Stadtplanungsamt

Becker

Becker
Stadtoberbaudirektor