

Bebauungsplan für das nordwestliche und das nordöstliche Randgebiet des Ortsteiles Käfertal

betr.

Begründung

zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Gebiet in Mannheim-Käfertal zwischen Landesstraße 597 (L 597), Poststraße, Wormser Straße und verlängerter Straße Auf dem Sand einschließlich des westlich hieran angrenzenden Geländes auf dem Abschnitt zwischen Oberer Riedstraße und Wormser Straße. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund des Beschlusses des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 26.7.1965.

Ein Teil der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Grundstücke an der Poststraße, Wormser Straße und Äußerer Wingertstraße ist bereits bebaut. Die für diese Grundstücke getroffenen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem derzeitigen Baubestand, bzw. der bereits bisher zulässigen Nutzung. Die übrigen von der Planung betroffenen Flächen werden derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die in früheren Jahren nördlich der Volksschule und nordwestlich der Äußeren Wingertstraße festgestellten Straßenbegrenzungs- und Baulinien, auf deren Grundlage keine Neuordnung erfolgt ist, werden aufgehoben. Die auf einigen Ackergrundstücken vorhandenen Gebäude, die keine wertvolle Bausubstanz darstellen, konnten bei der Planung nicht berücksichtigt werden und sind deshalb bei der Neuordnung des Geländes abzubauen.

Das Planungsgebiet hat ohne die bereits bebauten Flächen an der Poststraße, Wormser Straße und Äußeren Wingertstraße und ohne die umgebenen vorhandenen Straßen eine Größe von etwa 21 ha. Im nordwestlichen Teil werden größere Flächen zur Weiterführung der bisher bei der Oberen Riedstraße endenden Straße Auf dem Sand und die Knotenpunkte Auf dem Sand/Wormser Straße sowie Auf dem Sand/L 597 in Anspruch ge-

nommen. Die Verlängerung der Straße Auf dem Sand bis zur L 597 führt zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich Käfertal-Nord, Waldhof -Ost, Speckweg und Kuhbuckelsiedlung und ermöglicht u.a. die Aufhebung der das Planungsgebiet durchschneidenden Lampertheimer Straße.

Die nordwestlich der Straße Auf dem Sand gelegenen Flächen, die durch diese überörtliche Verkehrsanlage vom übrigen Wohngebiet getrennt werden, sind wegen der zu erwartenden Verkehrsbelästigungen für eine Wohnbebauung ungeeignet und werden deshalb als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das für eine Wohnbebauung ebenfalls ungeeignete Gelände östlich der Straße Auf dem Sand zwischen L 597 und Wormser Straße wird gleichfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Wegen seiner guten Verkehrslage und der unmittelbaren Nachbarschaft der geplanten dreigeschossigen Wohnbebauung werden hier jedoch nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Alle übrigen Flächen werden als reine Wohngebiete festgesetzt. Für die Folgeeinrichtungen werden entsprechende Flächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zum Bau von etwa 510 Wohnungen für etwa 1 500 Menschen auf einer Gesamtbruttowohnbaufläche von ca. 13 ha. Die Wohnungen werden auf einer Nettowohnbaufläche von etwa 8,5 ha zu rund 17 % im Flachbau, 48 % in Mittelhochbau und 35 % im Hochbau erstellt werden. Für den Flachbau werden rund 42 % der ausgewiesenen Nettowohnbaufläche benötigt, für den Mittelhochbau 34 % und für den Hochbau 24 %. Die Wohndichten betragen 115 E/ha Bruttowohnbauland bzw. 176 E/ha Nettowohnbauland.

Im Anschluß an die vorhandene Wohnbebauung an der Äußeren Wingertstraße wird südlich der Wormser Straße eine Bebauung mit Gartenhofhäusern vorgesehen, die durch Grünflächen weitgehend gegenüber den Verkehrsanlagen abgeschildert ist. Auf den Geländestreifen zwischen den Grundstücken Äußere Wingertstr. 1-21 und der Straße Auf dem Sand ist eine Tankstelle und ein Garagenhaus vorgesehen. Die im Garagenhaus zu schaffenden Stellplätze werden nicht der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für das Neuplanungsgebiet dienen, sondern sollen das Stellplatzangebot für die Bewohner des anschließenden Altbaugebietes vergrößern. Die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl von privaten Stellplätzen bzw. Garagen für die neu zu erstellenden Wohnungen werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf künftigen privatem Gelände geschaffen.

Als Folgeeinrichtungen für die Wohnbebauung werden ein Kindergarten und zwei Kinderspielflächen, sowie an der Wormser Straße ein Sondergebiet zur Errichtung von Ladengeschäften festgesetzt. Das Gelände der vorhandenen Volksschule wird nach Osten erweitert.

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt von der Wormser- und Poststraße aus. Direkte Anschlüsse an die L 597 und die Straße Auf dem Sand sind nicht vorgesehen. Das Fußwegenetz ist so angeordnet, daß fast alle künftigen Bewohner des Gebietes ohne Kreuzung einer Fahrstraße zu den öffentlichen Einrichtungen und Ladengeschäften gelangen können. Das Gewerbegebiet nordwestlich der Straße Auf dem Sand wird durch eine Stichstraße, die in einem Wendeplatz endet, erschlossen. Unmittelbare Zufahrten von der L 597 und der Straße Auf dem Sand zu den privaten Grundstücken sind nicht zugelassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nur die Tankstellen an der Straße Auf dem Sand.

Die Wohnwege sind zum größten Teil mit Breiten von 3.00 m festgelegt. Da in diesen Wegen nicht alle notwendigen Versorgungsleitungen untergebracht werden können und größere Wegbreiten aus städtebaulichen Gründen zu vermeiden sind, werden an diesen Wegen auf den noch zu bildenden privaten Baugrundstücken Leitungsrechte gemäß § 9 (1) 1 BBauG festgesetzt. Auf der Gewerbebaufläche zwischen L 597 und Wormser Straße liegt ein Hauptentwässerungskanal, der nicht verlegt werden kann. Zum Schutz dieser Leitung ist ein 10.00 m breiter Geländestreifen mit Leitungsrechten versehen worden, der von jeder Bebauung freigehalten werden muß.

Im Bereich des Bebauungsplanes zweigt von der L 597 die in Richtung Luzenberg führende sogenannte Mittlere Nordtangente ab. Um den für diese Maßnahme erforderlichen Straßenraum freizuhalten, wurde die parallel zur L 597 verlaufende Wohnstraße und die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Gewerbegebietes in einem ausreichenden Abstand zur L 597 bzw. zur geplanten Mittleren Nordtangente vorgesehen.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigefügt.



Becker  
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan für das  
nordöstliche und das nord-  
westliche Randgebiet des  
Ortsteiles Käfertal

betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermittelnden Kosten, die der Stadt durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen.

## Tiefbauamt

Wohnstraßen- und Fußwege	950 000.- DM	
Entwässerungsanlagen	<u>560 000.- DM</u>	<u>1 510 000.- DM</u>

## Stadtwerke

5 Trafostationen	300 000.- DM	
Kabelverlegungen	380 000.- DM	
Straßenbeleuchtung	375 000.- DM	
Wasserversorgung	330 000.- DM	
Gasversorgung	<u>350 000.- DM</u>	<u>1 735 000.- DM</u>

## Grünflächenamt


Herstellung der Spielplätze	34 000.- DM
-----------------------------	-------------

## Stadtreinigungs- und Fuhramt

Erstausrüstung mit Müllbehältern und Anteil an entsprechendem Müllwagen	<u>37 700.- DM</u>
zusammen:	3 316 700.- DM

Ein Teil der Kosten für Bau der Wohnstraßen und Fußwege, sowie für die Herstellung der Spielplätze wird nach der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungswaufwandes von den Anliegern getragen werden.

Die Weiterführung der Straße Auf dem Sand mit dem Anschluß der Wormser Straße ist als überörtliche Verkehrsmaßnahme anzusehen, die einen Aufwand von etwa 3 200 000.- DM erfordern wird.



Becker  
Stadtbaudirektor