

Mannheim, den 2. 10. 1978

Bebauungsplan Nr. 71/29
für das Gebiet östlich der
Lampertheimer Straße und süd-
lich des Käfertaler Waldes in
Mannheim-Käfertal
-Sonnenschein-

61.3.21

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ^{ist das} ~~sind die~~ Gewanne "Sonnenschein", ~~"Am Breiten Stein"~~ und ~~"Vor dem Breiten Stein"~~ in Mannheim-Käfertal. Im Westen wird das Planungsgebiet von der Lampertheimer Straße, im Norden vom Käfertaler Wald, im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen und im Süden von der Bebauung an der Lampertheimer Straße sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Der von der Maßnahme betroffene Bereich, für den bisher kein Bebauungsplan bestand, wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei einem Teil des Gewannes "Sonnenschein" handelt es sich um Brachland.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Ausweisung von Gelände zur Ansiedlung der Stadtgärtnerei, zur Anlage eines Betriebshofes des Grünflächenamtes und zur Erschließung von Wohnbauland getroffen.

Die Stadtgärtnerei, die sich derzeit an der Theodor-Heuss-Anlage in der Oststadt befindet, muß verlegt werden, weil das bisher genutzte Gelände für ein Hallen- und Freibad freigemacht werden soll. Für die Verlegung der Baulichkeiten der Stadtgärtnerei und des Betriebshofes des Grünflächenamtes wird westlich des Weges "Am Weidenbergel" das erforderliche Gelände ausgewiesen. Die benötigten Aufzuchtflächen werden östlich des Weges vorgesehen. Für diese Maßnahme wird zu einem späteren Zeitpunkt ein besonderer Bebauungsplan ausgearbeitet werden.

Das Gelände an der Lampertheimer Straße und südlich des Käfertaler Waldes wird als Wohnbauland ausgewiesen.

In den nördlichen Stadtteilen Mannheims steht der Stadt seit Jahren nur sehr wenig für den Bau von 1- und 2-Familienhäusern geeignetes Gelände zur Verfügung, so daß die Bauwünsche der dortigen Bevölkerung durch die Abgabe städtischer Baugrundstücke nicht befriedigt werden konnten.

Die Flächen südlich des Käfertaler Waldes bieten sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Lampertheimer Straße und wegen der guten Lage am Waldrand als Abrundungsgebiet für eine Wohnbebauung an. Für den nördlichen Teil des Gewannes "Sonnenschein" und für einen Geländestreifen entlang der Lampertheimer Straße werden deshalb Festsetzungen getroffen, die die Erschließung von Baugelände für eine 1- und 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung zulassen.

Es werden die Voraussetzungen zum Bau von 13 2-geschossigen Doppelhäusern mit 52 Wohnungen, 12 1-geschossigen Doppelhäusern mit 24 Wohnungen und 11 1-geschossigen Einzelhäusern geschaffen. Insgesamt können 87 Wohnungen erstellt werden. Folgeeinrichtungen sind im Wohngebiet westlich der Lampertheimer Straße vorhanden, so daß sich diesbezügliche Ausweisungen erübrigen.

Das Gewann "Sonnenschein" ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche deklariert. Die Ausweisung erfolgte als Reservefläche ohne eine konkrete Zweckbestimmung. Ein Bedarf hierfür ist nicht erkennbar. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert werden.

Die Verkehrserschließung sowohl der Gemeinbedarfsfläche als auch des Wohngebietes erfolgt von der Lampertheimer Straße aus. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt die Erschließung über einen ringförmigen, 7.00 m breiten Allzweckweg. Der Weg "Am Weidenbergel" wird beibehalten. Um Fußgängern aus den angrenzenden Wohngebieten fußläufige Verbindungen zu diesem Weg anbieten zu können, wird über das Gelände der Stadtgärtnerei ein Gehrecht festgesetzt und beim geplanten Wohngebiet ein Fußweg vorgesehen.

Zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Waldrand wird ein Geländestreifen als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Es wird so vermieden, daß die neuen Nutzungen bis unmittelbar an den Waldrand reichen.

Das Planungsgebiet wird von einer 2 x 110 KV-Freileitung und einer 4 KV-Freileitung der Stadtwerke überspannt. Die 4 KV-Freileitung wird etwa ab dem Weg "Am Weidenbergel" in westlicher Richtung verkabelt werden.

Dieser Begründung sind als Anlage 1 die Zusammenstellung der bei der Erschließung des Gebietes voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten, als Anlage 2 ein Datenblatt und als Anlage 3 ein Übersichtsplan beigelegt.



B e c k e r
Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, 2.10.1978


Bebauungsplan Nr. 71/29

für das Gebiet östlich der
Lampertheimer Straße und süd-
lich des Käfertaler Waldes
in Mannheim-Käfertal

Anlage 2 zur Begründung des
verbindlichen Bauleitplanes

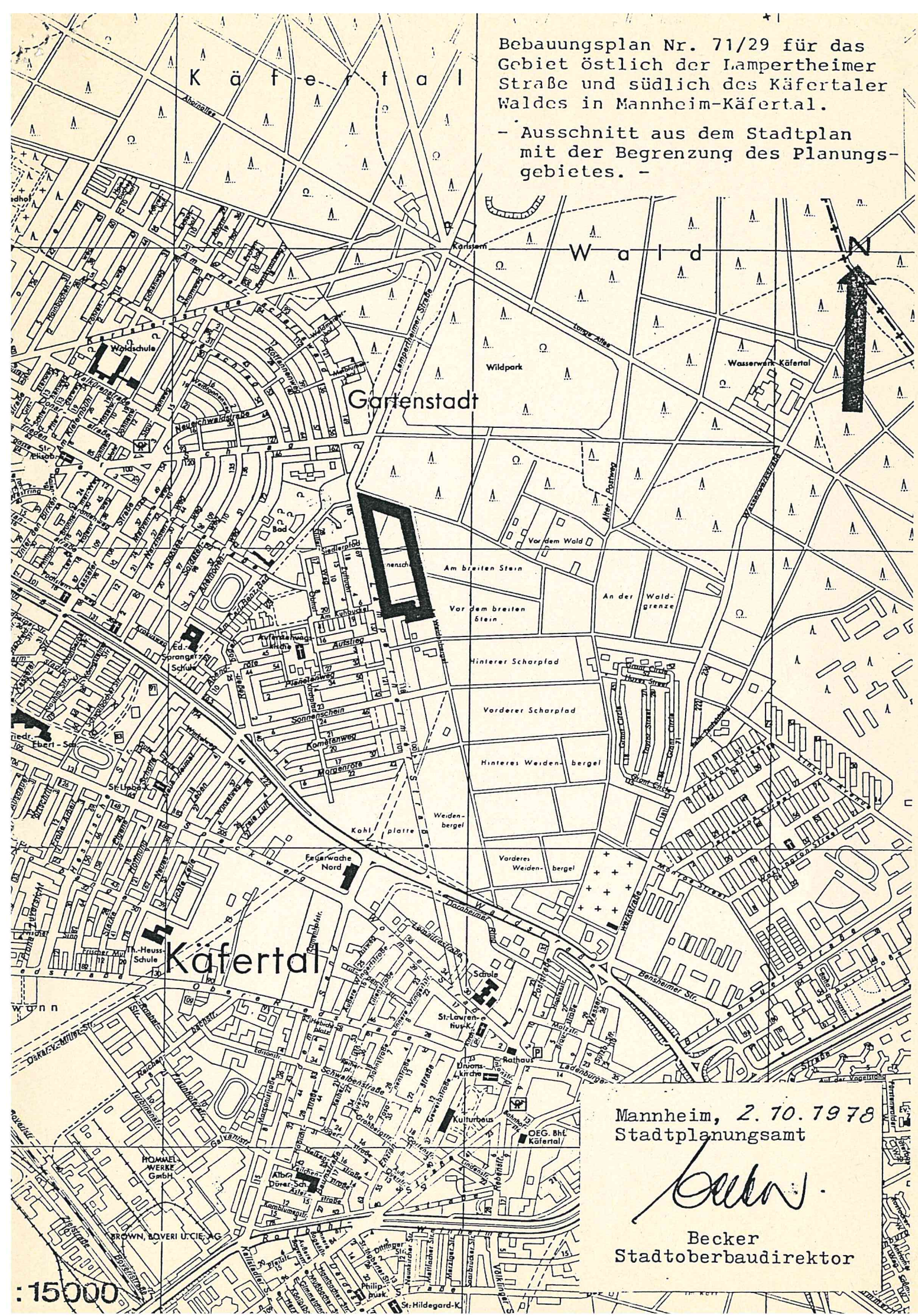
Datenblatt

Größe des Planungsgebietes	6,95 ha
Gemeinbedarfsflächen	
Stadtgärtnerei	2,20 ha
Betriebshof des Grünflächenamtes	1,00 ha
Wohnbauflächen (netto)	2,70 ha
Straßen- und Wegeflächen	0,60 ha
Grünfläche zwischen Wald und Wohngebiet	0,45 ha
Zahl der Wohnungen in 2-geschossigen Doppelhäusern	52
Zahl der Wohnungen in 1-geschossigen Doppelhäusern	24
Zahl der Wohnungen in 1-geschossigen Einzelhäusern	11
Zahl der Wohnungen insgesamt	87


Becker
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 71/29 für das Gebiet östlich der Lampertheimer Straße und südlich des Käfertaler Waldes in Mannheim-Käfertal.

- Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Planungsgebietes. -



Mannheim, 2.10.1978
Stadtplanungsamt

Becker
Becker
Stadtoberbaudirektor

:15000