

Bebauungsplan Nr. 71/30
für das Gebiet zwischen Malz-,
Post-, Brau- und Ladenburger
Straße in Mannheim-Käfertal

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Bereich südlich der Malzstraße und westlich der Braustraße in Mannheim-Käfertal.

Gegenwärtige Nutzung

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6552/1 stand eine ehemalige Malzfabrik. Der Abbruch der Gebäude war bis Ende 1979 abgeschlossen. Bis auf Teile des Grundstückes 6552/20 handelt es sich sonst um unbebaute Grundstücke.

Nutzung angrenzender Flächen

Die angrenzenden Flächen werden überwiegend als Wohnbaugrundstücke genutzt. Nur einige Flächen an der Ladenburger Straße und an der Poststraße sind als Mischgebiete anzusehen.

Die Geschößzahlen der Gebäude liegen zwischen ein und zwei Geschossen.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

In dem vom Gemeinderat genehmigten Flächennutzungsplanentwurf ist die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Fläche, ihrer seitherigen Nutzung entsprechend, als Mischgebiet aus-

gewiesen. Der Flächennutzungsplanentwurf ist im Sinne der jetzt vorgesehenen Nutzung (reines Wohngebiet) zu ändern.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück Flst.-Nr. 6552/21, von dem der rückwärtige Teil in die Planung einbezogen ist, befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Das Grundstück Flst.-Nr. 6552/20, von dem gleichfalls nur eine Teilfläche von der Maßnahme betroffen ist, befindet sich noch in Privatbesitz. Dieses Teilgrdst. wird von der Stadt erworben. Entsprechende Verhandlungen mit dem Eigentümer haben bereits stattgefunden.

Bei den Restflächen handelt es sich um städtische Grundstücke.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, in Zukunft gewerbliche Baustrukturen auszuschließen und das Gelände entsprechend der baulichen Nachbarschaft ebenfalls dem Wohnen zuzuführen. Die betroffenen Grundstücke sind für eine reine Wohnbebauung besonders geeignet, weil alle infrastrukturellen Einrichtungen in nächster Nähe vorhanden sind und eine Einfügung in die benachbarte reine Wohnbebauung möglich ist.

Eine Ausweitung des bereits genannten Mischgebietes an der Ladenburg- und Poststraße auf die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke, ist wegen sich hieraus möglicherweise ergebender Störungen nicht erwünscht und auch nicht erforderlich.

Nach Verwirklichung des Bebauungsplanes können etwa 14 Reihenhaushausgrundstücke und etwa 11 Grundstücke für eine Einzel-, Doppel- und Kettenhausbebauung gebildet werden.

Die ausgewiesenen Reihenhäuser an der Malzstraße sind für Stadthausformen geeignet, die sowohl in 3- als auch in 2-geschossiger Bauweise erstellt werden können.

Erläuterungen zum Planinhalt

a) Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist mit seiner nahen Anbindung an die L 597 (ca. 200 m Entfernung) äußerst verkehrsgünstig gelegen. In der benachbarten Ladenburgstraße verkehren Linien des öffentlichen Personenverkehrs (Bus).

b) Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird über die Brau-, Malz- und die geplante Gerstenstraße erfolgen.

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes 6552/20, sowie der geplante Spielplatz ist durch einen 3,50 m breiten, öffentlichen, befahrbaren Weg zu erreichen.

c) Sonstige Verkehrsflächen

Auf der Westseite der Braustraße sind ca. 27 öffentliche Senkrechtparkplätze vorgesehen.

d) Grünordnungsmaßnahmen

Im "Winkel" der Gerstenstraße, nördlich der Grundstücke Flst. Nr. 6561 und 6552/20, soll der bereits genannte Spielplatz angelegt werden. Der gewählte Standort ist nicht zuletzt Folge des dort vorhandenen alten Baumbestandes, auf dessen Erhalt von verschiedenen Seiten gedrungen wurde.

Neben den an der Südseite der Malzstraße vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sind auf dieser Seite und auf der Westseite der Braustraße weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

e) Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlage (Spielplatz) wird das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Für die westlich der Gerstenstraße vorgesehenen Kettenhäuser ist eine abweichende Bauweise in Form einer einseitigen seitlichen Grenzbebauung festgesetzt. Für die Restgebäude ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Die Grundflächenzahl soll generell 0,4 die Geschoßflächenzahl 0,8 bei 2-geschossigen bzw. 1,0 bei 3-geschossigen Gebäuden betragen.

Die parallel zur Malzstraße vorgesehene Bebauung ist 3-geschossig als Höchstgrenze, die Restbebauung zwingend 2-geschossig ausgewiesen.

Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet ist bereits eine Neuordnung eingeleitet.

Flächen, Wohnungen

Flächen

Größe des Plangebietes	ca. 0,95 ha
Wohnbau land	ca. 0,76 ha
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 0,04 ha
Straßen- und Weege lände	ca. 0,15 ha

Wohnungen

3-geschossige Reihenhäuser	10 = 10 Wohnungen
2-geschossige Reihenhäuser	4 = 4 Wohnungen
2-geschossige Doppelhäuser	6 = 12 Wohnungen
2-geschossiges Einzelhaus	1 = 2 Wohnungen
2-geschossige Kettenhäuser	4 = 8 Wohnungen

Zahl der Wohnungen insgesamt 36

Kosten

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Planung entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten

Stadtwerke Mannheim

Stromversorgung	110.000,-- DM	
Wasserversorgung	75.000,-- DM	
Gasversorgung	<u>135.000,-- DM</u>	220.000,-- DM

Tiefbauamt

Kanalbau	250.000,-- DM	
Wohnwege einschl. Parkbuchten	270.000,-- DM	
Straßenbleuchtung	<u>15.000,-- DM</u>	<u>535.000,-- DM</u>

Übertrag: 755.000,-- DM

Übertrag: 755.000,-- DM

Grünflächenamt

Spielplatz 28.000,-- DM

Straßenbäume 2.750,-- DM 30.750,-- DM

zusammen: 785.750,-- DM
=====

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

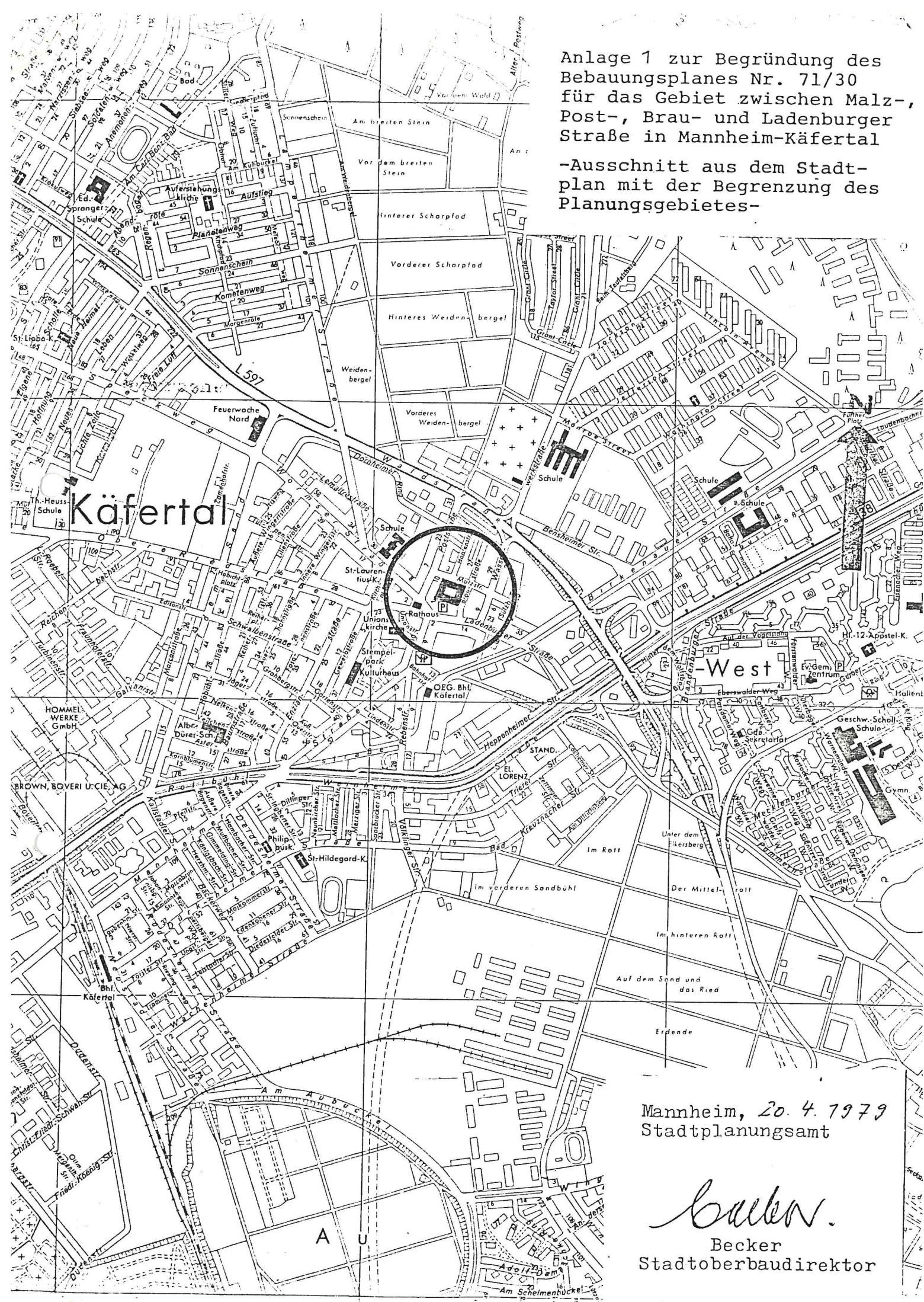
Sonstiges

Als Anlage 1 ist ein Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Plangebietes beigelegt.

Gach

Anlage 1 zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 71/30
für das Gebiet zwischen Malz-,
Post-, Brau- und Ladenburger
Straße in Mannheim-Käfertal

-Ausschnitt aus dem Stadt-
plan mit der Begrenzung des
Planungsgebietes-



Mannheim, 20. 4. 1979
Stadtplanungsamt

Becker
Becker
Stadtoberbaudirektor