

Stadtplanungsamt

Mannheim, 27. 11. 1972

Bebauungsplan für die Grundstücke  
Planetenweg 21-39 und 30-52, Sonnen-  
schein 23-41 und 24-46, Lampertheimer  
Straße 107 a-135 sowie Aufstieg 1 a  
in Mannheim-Käfertal

betr.

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung auf den Beschlüssen des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 30.11.1970, 15.2.1971 und 10.4.1972 beruht, umfaßt die Grundstücke Planetenweg 21-39 und 30-52, Sonnenschein 23-41 und 24-46, Lampertheimer Straße 107 a-135, sowie Aufstieg 1 a in Mannheim-Käfertal. Die Grundstücke sind bis auf einige Baulücken an der Lampertheimer Straße und einige Grundstücke im rückwärtigen Anschluß an die Bauflächen an der Lampertheimer Straße bebaut. Bei den Wohngebäuden auf den Grundstücken an der Straße Sonnenschein und teilweise an der Lampertheimer Straße handelt es sich um Reichsheimstätten. Die von der Maßnahme betroffenen Grundstücke lagen bisher nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es bestehen somit keine Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Mit wenigen Ausnahmen sind die Grundstücke allerdings ihrer bisherigen Nutzung nach als Kleinsiedlungsgebiete im Sinne des § 2 BauNVO anzusehen.

Bei der vorhandenen Bebauung auf den relativ großen Grundstücken am Planetenweg, an der Straße Sonnenschein und auf den Reichsheimstättengrundstücken an der Lampertheimer Straße handelt es sich um ein- und eineinhalbgeschossige Wohngebäude, deren Wohnqualität vielfach nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht wird. Den Eigentümern soll daher die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes neue Wohngebäude zu errichten. Bisher war auf den Reichsheimstättengrundstücken als bauliche Er-

weiterung lediglich ein bis zu 12.00 m langer, rückwärtiger Anbau zulässig. Das Vordergebäude durfte nicht verändert werden. Um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, deren Größe mit wenigen Ausnahmen eine erheblich stärkere Überbauung zuläßt, erhöhen zu können, müssen die Kleinsiedlungsgebiete, in reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO umgewandelt werden. Die übrigen nicht als Kleinsiedlungsgebiete anzusehenden Grundstücke werden ihrer Nutzung gemäß als reine Wohngebiete festgesetzt. Auf dem Grundstücke Lampertheimer Straße 119 befindet sich ein Ladengeschäft. Diese Fläche und das angrenzende Grundstück Lampertheimer Straße 117 werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Teilung der Grundstücke am Planetenweg, an der Straße Sonnenschein und, soweit dies nicht bereits früher geschehen ist, der Reichsheimstättengrundstücke an der Lampertheimer Straße zu. Auf den abzutrennenden rückwärtigen Flächen der Grundstücke am Planetenweg und am Sonnenschein können eingeschossige, flachgedeckte Gartenhofhäuser erstellt werden. Die Gebäude sind jeweils bis an die seitlichen Grenzen zu führen, soweit die festgesetzten Baugrenzen dies zulassen. Ausnahmen sind aufgrund entsprechender schriftlicher Festsetzungen zulässig.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist privatrechtlich zu sichern. Er kann, wie im Bebauungsplan vorgesehen, über einen 3.00 m breiten privaten Weg erfolgen, der vom vorderen Grundstück abzutrennen ist, oder er ist durch die Sicherung eines Leitungs- und Übergangsrechtes über das vordere Grundstück möglich. Um die Anlage zweier nebeneinander liegender Zugangswege zu vermeiden und die von den Eigentümern zu tragenden Kosten für die Zuführung der Versorgungsleitungen zu den rückwärtigen Grundstücken niedrig zu halten, können die Eigentümer nebeneinander liegender Grundstücke durch die Abtrennung eines jeweils 1,50 m breiten Geländestreifens vom vorderen Grundstück einen 3,00 m breiten Weg bilden, der sich dann in Gemeinschaftseigentum befindet. Bei der Regelung des Zugangs ist zu berücksichtigen, daß die Zufahrt zu den Garagen auf den straßenseitigen Grundstücken teilweise ebenfalls über die neuzubildenden Privatwege erfolgen muß.



Parallel zur Lampertheimer Straße wird eine neue Wohnstraße mit der Gesamtbreite von 10,00 m vorgesehen. Durch diese Maßnahme wird es möglich, die rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Lampertheimer Straße zweigeschossig zu bebauen und einige bereits gebildete, bisher gärtnerisch genutzte Grundstücke der baulichen Nutzung zuzuführen.

Die bisher mögliche Erweiterung der Vordergebäude auf den Reichsheimstättengrundstücken durch einen bis zu 12,00 m langen rückwärtigen Anbau wird auch nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes möglich sein, wenn die zweigeschossige Bebauung nicht ausgenutzt wird. Dieser mögliche Anbau konnte im Bebauungsplan, der den erstrebten Endzustand zeigt, nicht durch zeichnerische Festsetzungen erfaßt werden. Es mußte daher eine entsprechende schriftliche Festsetzung (Nr. 7) getroffen werden.

Die Verdichtung der Bebauung, die auch in angrenzenden Gebieten erfolgen wird -teilweise liegen bereits Bebauungspläne vor oder sind in Vorbereitung- und das dadurch bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen erfordern die Verbreiterung der derzeit nur 7,00 m bzw. 9,00 m breiten Wohnstraßen auf Gesamtbreiten von 12,00 m. Vorgesehen sind jeweils 2,00 m breite Gehwege, ein 2,00 m breiter Parkstreifen und eine Fahrbahn von 6,00 m Breite. Die Lampertheimer Straße ist in ihrer derzeitigen Breite von 18,00 m ausreichend. Die in Verlängerung des Planetenweges und des Kometenweges vorhandenen Fußwegverbindungen zur Lampertheimer Straße werden beibehalten. Der Fußweg in Verlängerung des Planetenweges wird wegen der Zufahrt zu vorhandenen Kfz.-Stellplätze befahrbar hergestellt.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor

Mannheim, 27. 11. 1972

Bebauungsplan für die Grundstücke  
Planetenweg 21-39 und 30-52, Sonnen-  
schein 23-41 und 24-46, Lampert-  
heimer Straße 107 a-135 sowie Auf-  
stieg 1 a in Mannheim-Käfertal

betr.

Anlage zur Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich  
entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

## Liegenschaftsamt

Erwerb von Straßengelände	54 000.- DM	
Wertersatz für Einfriedigungen	<u>77 000.- DM</u>	131 000.- DM

## Tiefbauamt

Entwässerungskanal in der ge- planten Parallelstraße zur Lampertheimer Straße	300 000.- DM	
Straßen- und Wegebau	<u>410 000.- DM</u>	<u>710 000.- DM</u>

## Stadtwerke

Gasleitungen in der geplan- ten Parallelstraße zur Lampertheimer Straße	50 000.- DM	
Wasserleitungen in der ge- planten Straße	35 000.- DM	
Stromversorgung	<u>100 000.- DM</u>	185 000.- DM

## Straßenbeleuchtung

Neue Beleuchtungsanlagen in der geplanten Straße	19 000.- DM	
Änderung der Beleuchtungsanla- gen bei der Verbreiterung des Planetenweges und der Straße Sonnenschein	<u>7 500.- DM</u>	<u>26 500.- DM</u> 1 052 500.- DM

In absehbarer Zeit werden nur die durch den Bau der Parallelstraße  
zur Lampertheimer Straße entstehenden Kosten anfallen. Der Planeten-

weg und die Straße Sonnenschein werden erst verbreitert werden,  
wenn die Verdichtung der Bebauung an diesen Straßen weitgehend  
abgeschlossen sein wird.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor