

44-48 47  
X  
K

Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Bundesstraße 38, bei der "Vogelstang" in Mannheim betr.

B e g r ü n d u n g  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)  
Teil I - IV

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet am Nordostrand der Gemarkung Mannheim, östlich vom Ortsteil Käfertal, zwischen der Bundesstraße 38 und dem Ortsteil Wallstadt, etwa 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Auf einem ca 150 ha großen Gelände soll ein neuer Wohnstadtteil für etwa 20 000 Einwohner entstehen. Nach dem gemeinsam vom Stadtplanungsamt Mannheim und der GEWOG (Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft m.b.H. Stuttgart, Außenstelle Mannheim) entwickelten Bebauungsplan enthält das Vorhaben Stadtteil Vogelstang rund 5 600 Wohneinheiten mit allen Folgeeinrichtungen wie Geschäfts- und Verwaltungszentrum, Schulen, Kirchen usw. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll neben der Schaffung und Ausweisung dringend benötigten Baulandes eine entscheidende Verbesserung der Wohnungssituation in Mannheim eingeleitet werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches entspricht größenmäßig der Mannheimer Innenstadt innerhalb des Rings. Sie wird an der Nordseite von der Bundesstraße 38, im Westen von der Umgehungsstraße Käfertal-Wallstadt (L.I.O. 597) und im Osten durch ein vorhandenes Kasernengelände begrenzt. Den südlichen Abschluß bildet ein verlandeter Neckararm. Ein Siedlungsansatz in der äußersten Nordwestecke ist ausgeklammert; die dort noch fehlenden Festsetzungen werden in einem besonderen Verfahren getroffen. Das Bruttobauland des künftigen Wohngebietes mißt 144,5 ha. Für öffentliche Zwecke müssen 56 ha ausgewiesen werden. Mithin verbleibt ein Nettowohnbauland von 88,5 ha. Dieses wird mit 39 ha = 44 % dem Flachbau; 45,5 ha = 51 % dem Mittelhochbau- und 4 ha = 5 % dem Hochhausbau zugeführt. In Bezug auf die Wohneinheiten sind 1 017 Wohnungen = 18,3 % in Flachbau-, 3 600 = 65 % im Mittelhochbau- und 936 = 16,7 % in Hochhäusern vorgesehen. Die Nettowohndichte wird 138 Einwohner je ha betragen.



Das fast ebene Baugelände liegt außerhalb der industrieellen Störzonen, hat gute Straßenanschlüsse und besitzt im Käfertaler Wald ein bleibendes Naherholungsgebiet. Dazu kommen neue Grünanlagen auf der Trasse des verlandeten Neckararms mit einem 15 ha großen Baggersee. Städtebaulich wird das Vogelstanggebiet in soziologischer, technischer und ökonomischer Hinsicht nach den heutigen Bedürfnissen und Erkenntnissen als eine in sich geschlossene, stark auf ihr eigenes Zentrum ausgerichtete Einheit gestaltet. Unterteilungen in Erschließungsgruppen oder Schulbezirke treten nicht besonders hervor.

In dem 6 ha umfassenden Zentrumsbereich werden außer dem sorgfältig ermittelten Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten öffentliche Einrichtungen, private Verwaltungsdienste, Bildungs- und Unterhaltungsstätten wie auch andere Unternehmen allgemeiner Art ihren Platz erhalten, so daß hier, bei genügend Spielraum für die freie Initiative, ein echter Kommunikationspunkt entstehen und zur Entwicklung eines lebendigen Gemeinwesens führen kann. Die räumlich vielfältigen Anlagen dieses Bereichs mit ihrer innerstädtischen Dichte werden zu der aufgelockerten Wohnbebauung einen starken Kontrast bilden und drei hier vorgesehene 24-geschossige Punkthäuser zusammen mit den Punkthäusern im Wohngebiet dem Erscheinungsbild des Stadtteils einen optischen Halt geben.

Die Wohnbebauung verdichtet sich von der Peripherie zur Mitte hin. Die Randzonen im Südwesten, Nordosten und Südosten bleiben den Einfamilienhäusern vorbehalten, die in genügender Verschiedenheit ausgebildet werden können. Sie liegen von den höheren Gebäuden weit genug entfernt, um Belästigungen durch Einblick auszuschließen. Der Bedarf an möglichst preisgünstigen Wohnungen führte zu den beträchtlichen Bauland- und Wohnungsanteil für die Erstellung von 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Diese sind als "Hausketten" gestaltet und von Grünräumen verschiedenster Form und Dimensionierung umgeben. Mit einer derartigen Bauweise wird die angestrebte Wohndichte erreicht, ohne daß der Eindruck endloser Reihungen oder Wiederholungen aufkommt. Die hohen Wohnhäuser sind an der West-, Nord- und Ostseite, sowie zwischen Zentrum und Baggersee im Süden in die Achsenräume der Gesamtanlage eingeplant. Sie haben alle Punkthausform und sollen mit Ausnahme der 14-geschossigen Gruppe im Norden durchweg achtgeschossig erstellt werden.

In den Wohnbereichen verteilt, ist im Hinblick auf die zentralen Einkaufsstätten nur die Unterbringung der für den ausgesprochenen Tagesbedarf be-



nötigten Ladengeschäfte vorgesehen.

Außerhalb des Zentrums, doch zumeist in unmittelbarer Nähe sind Flächen für drei Volksschulen, eine Hilfsschule, eine Oberschule, eine Hauswirtschaftsschule, Altersheim, Kindergärten sowie für je zwei katholische und evangelische Kirchen aufgenommen und so reichlich bemessen, daß auch noch zusätzlich auftretende, kleinere Bauten eingefügt werden können. Alle diese Einrichtungen, einschließlich des Zentrums sind durch weitgehend vom Fahrverkehr unbehelligt gehaltene Fußwege mit der Wohnbebauung verbunden.

Für die Eingliederung von Sport- und Spielanlagen bietet sich der Grüngürtel im Süden, insbesondere die Umgebung des Baggersees an. Im Baugebiet selbst werden neben dem Gemeinschaftsgrün bei den Mehrfamilienhäusern auch allgemein zugängliche Grünflächen bei den öffentlichen Gebäuden entstehen.

Der Wohnstadtteil schließt im Osten mit einer Randstraße ab. Zwischen dieser und dem Kasernengelände sind Geländeflächen von insgesamt 8,5 ha für die Errichtung von Arbeitsstätten vorgesehen. Es ist dabei besonders an die Ansiedlung von Handwerks- und kleineren, nicht störenden Industriebetrieben gedacht.

Die Verkehrserschließung erfolgt über anbaufreie Randstraßen durch Wohnsammel- und Wohnstraßen. Der Ziel- und Quellverkehr wird zu etwa gleichen Teilen von Westen und Osten zu- und abgeleitet. Die Wohnsammelstraßen sind im Innern des Stadtteils nicht zusammengeschlossen um eine übermäßige Belastung der westlichen, in Richtung Mannheim-Innenstadt liegenden Anschlüsse zu vermeiden. Nur an wenigen Stellen sind absichtlich nicht flüssig gehaltene Verbindungen eingeplant, die jedoch nicht zu einem Durchfahren der gesamten Siedlung in Ost-West-Richtung Anreiz bieten. Abstellplätze und Garagen sind bei den Einfamilienhäusern im Verhältnis 1 Wohnung/1,3 Abstellplatz und bei den Miethäusern im Verhältnis 1 Wohnung/0,7 Abstellplatz eingeplant. Zusätzlich werden im Zentrum ca 500 Pkw-Abstellplätze angelegt. Die Forderungen der R.Ga.O. sind damit erfüllt. Für Besucher ist eine ausreichende Anzahl Stellplätze längs der Straßen vorgesehen.

Die interne Verkehrserschließung kann gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Der Anschluß an die Bundesstraße 38 erfolgt über den kreuzungsfreien Knotenpunkt bei der Umgehungsstraße im Nordwesten und über die ebenfalls kreuzungsfreie Anbindung der östlichen Randstraße im Nordosten. Weitere Verbindungen zu überörtlichen Straßen sind noch



Südosten und Süden über die Umgehungsstraße bzw. die östliche Randstraße gegeben.

Als öffentliches Nahverkehrsmittel des Vogelstanggebietes ist die Straßenbahn vorgesehen. Sie wird in der ungefähren Mitte des Baugbietes west-östlich geführt und auf selbständigen Gleiskörper mit einer Wendeschleife in das städtebauliche Gefüge eingeordnet. Eine Haupthaltestelle im Zentrum gewährleistet mit zwei weiteren Haltepunkten eine gleichmäßige Erschließung der Wohnbereiche.

Versorgungsleitungen und Kanalisation werden an das noch auszubauende Netz angeschlossen. Ein zentrales Heizwerk westlich vom Stadtteil Vogelstang soll die mehrgeschossigen Häuser mit Heizwärme und voraussichtlich auch mit Warmwasser versorgen. Ein Anschluß der Einfamilienhäuser ist unwirtschaftlich, so daß es für diese bei der individuellen Heizung bleibt. Als Brennstoff ist Gas vorgesehen, um eine Verunreinigung der Luft zu vermeiden.

Den Plänen sind alle nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung und dem Ortsstraßengesetz verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker  
Baudirektor



Bebauungsplan für das Gebiet  
südlich der Bundesstraße 38,  
bei der "Vogelstang" in Mann-  
heim betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der gem. Bundesbaugesetz § 9 (6) überschlägig zu ermittelnden Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen:

Liegenschaftsamt

Verlagerung eines bestehenden Gewerbebetriebes 2.154.000

Städt. Tiefbauamt

Erschließung des Wohngebiets und  
westl. Verbindung zur B 38

7.000.000

Westl. Umgehungsstraße (L.I.O. 597)

3.700.000 \*

Östl. Randstr. mit östl. Verbindung zur B 38

1.300.000 \*

Kanalisation

7.500.000

19.500.000

Stadtwerke WGE-Betriebe

Wasser- und Gasversorgung

5.000.000

Stromversorgung

8.000.000

Straßenbeleuchtung

1.500.000

14.500.000

Gas- u. Wasserwerke Rhein-Neckar-AG.

Wärmeversorgung: Blockheizwerk  
Wärmeverteilung

1.900.000

3.000.000

4.900.000

Verkehrsbetriebe

Straßenbahnanlagen von Feudenheim-Aubuckel bis OEG  
Wohngebiet von OEG bis Endschleife

2.700.000

3.600.000

6.300.000

OEG

Ersatzforderungen

90.000

Grünflächenamt

3.165.000

50.609.000

\* Von diesen Beträgen wird ein Teil durch das Land zurückerstattet werden. Die genaue Höhe ist heute noch nicht festlegbar.

*Becker*

Becker  
Baudirektor