

Bebauungsplan Nr.: 77/12  
für das Wohngebiet Feudenheim-  
Südost

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes

(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 21.12.1976 beschlossen hat, ist die südöstliche Randzone des Ortsteiles Feudenheim. Der Planungsbereich wird im Norden von der Odewaldstraße bzw. der Ilvesheimer Straße begrenzt. Im Westen stellt die Lauffener Straße mit anschließender 2-geschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung die Grenze dar. Im Süden befinden sich die Sportanlagen des ASV - Feudenheim, ein Kleingartengelände sowie die Umgehungsstraße mit dahinterliegendem Grüngelände und dem Neckarkanal. Die Umgehungsstraße, landwirtschaftlich genutztes Gelände und die ca. 10 m höher gelegene Autobahn begrenzen das Gebiet im Osten.

Die an die Ilvesheimer Straße grenzenden Grundstücke sind bebaut. Es handelt sich dabei um reine, bis zu 3-geschossige Wohnbebauung. Die Flächen zwischen den Sportanlagen und der Bebauung an der Ilvesheimer Straße werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Für den gesamten Planungsbereich bestand bisher kein Bebauungsplan.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden in erster Linie Festsetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen getroffen. Dies entspricht den Aussagen des vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplan-Entwurfes.

Um die vorgesehene Wohnbebauung gegen die im Baubefindliche Umgehungsstraße abzuschirmen, wird diese Straße im Bereich des Wohngebietes im Einschnitt geführt und zusätzlich mit einem Lärmschutzwall versehen.

Die Fläche des geplanten Wohngebietes umfaßt brutto ca. 17,80 ha. Die Planung sieht vorwiegend 1- und 2-geschossige Einzel-, Doppel-, Reihenhaus- und Gartenhofhausbebauung vor. Im Norden des Baugebietes, als räumliche Fassung der Straßenaufweitung im Bereich der Straßenbahndenschleife an der Odenwaldstraße, ist eine <sup>3-bzw. 4-</sup>geschossige Bebauung geplant, bei der auch - sollte Bedarf vorhanden sein - Ladengeschäfte untergebracht werden können.

Es werden die Voraussetzungen geschaffen zur Erstellung von insgesamt ca. 412 Wohnungen für rd. 1 100 Bewohner.

Im einzelnen sind vorgesehen:

- ca. 24 Wohnungen in 1-geschossiger Bauweise
- ca. 52 Wohnungen in Gartenhofbauweise
- ca. 204 Wohnungen in 2-geschossiger Einzel- und Doppelhausbauweise
- ca. 72 Wohnungen in Reihenhausbauweise
- ca. 60 Wohnungen in 3-geschossiger Bauweise.

Die Wohndichten betragen ca. 98 Einwohner/ha Nettowohnbauland und ca. 62 Einwohner pro ha Bruttowohnbauland.

Die erforderlichen Garagen werden zum Teil auf den Baugrundstücken selbst sowie in Form von Einzel- und Doppelstockgaragenanlagen geschaffen.

Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtteil Feudenheim in vertretbarer Entfernung vorhanden. Kinderspielplätze werden in den Grünverbindungen und im Zusammenhang mit dem Lärmschutzwall vorgesehen. Der ASV-Feudenheim will zudem den Jugendlichen einige Bereiche seiner Sportanlage für Ballspiele und ähnliches zur Verfügung stellen.

Die Sportanlagen und das Kleingartengelände liegen ca. 5 m tiefer als das zukünftige Wohngebiet. Auf diesen landschaftlich bedeutsamen Höhenunterschied wurde bei der Planung geachtet. Parallel zu diesem Geländesprung wird eine großzügig eingegrünte Fußwegverbindung mit Spieleinrichtungen und Sitzgelegenheiten geschaffen werden, die der Verbindung des bestehenden Ortsteiles mit der Neckarlandschaft dienen wird.

Die Kleingartenanlage im Süden ist vorhanden. Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die ihren Bestand sichern sollen. Das gleiche gilt für den bestehenden Teil der Sportanlagen. Für das Vereinsgelände werden zudem die Voraussetzungen für eine Erweiterung nach Süden geschaffen.

Da der Bereich des Neckarkanals und des Altneckars für die Bewohner des bestehenden Stadtteils einen wichtigen Naherholungsbereich darstellt, wurde eine Fußwegverbindung durch das zukünftige Wohngebiet im Zuge einer Grünverbindung eingeplant, die den alten Stadtteil mit den Sportanlagen, den Kleingärten und dem Neckarkanal verbindet. Für den Fahrverkehr wird das Gebiet durch einen inneren Straßenring mit Baumbestand und untergeordnete Zufahrtswege erschlossen.

Durch die Art der Erschließung soll ein zügiges Durchfahren des Gebietes erschwert werden, so daß nur reine Anliegerverkehr entsteht, der ein ruhiges Wohnen gewährleistet.

Die der Stadt bei der Realisierung der Planung entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Datenblatt und als Anlage 3 ein Übersichtsplan beigegeben.

*Becker*

B e c k e r  
Stadtoberbaudirektor

Anlage 2 zur Begründung  
des verbindlichen BauleitplanesDatenblatt

Größe des Planungsgebietes	ca. 27,25 ha
Nettowohnbaufläche (ohne bebaute Flächen an der Ilvesheimer Straße - 1.0 ha -)	ca. 11,15 ha
Straßen- und Wegeflächen (ohne umgebende Straßen)	ca. 3,40 ha
Öffentliche Grün- und Spielflächen (einschl. Schutzwall)	ca. 4,10 ha
Sportgelände	ca. 4,20 ha
Kleingärten	ca. 3,40 ha
Zahl der Wohneinheiten (WE) insgesamt	ca. 412
WE in 1-geschossiger Bauweise	ca. 24
WE in Gartenhofhäusern	ca. 52
WE in Einzel- und Doppelhäuser	ca. 204
WE in Reihenhäusern	ca. 62
WE in <sup>3-bzw. 4-</sup> geschossiger Bauweise	ca. 60

Wohndichten: 62 E/ha Bruttowohnbauland

98 E/ha Nettowohnbauland

Zahl der an der Ilvesheimer Straße vorhandenen Wohnungen  
ca. 60



B e c k e r  
Stadtoberbaudirektor