

Bebauungsplan Nr. 54/4a für  
das Gebiet nördlich des Wernigeroder  
Weges entlang der  
Bundesbahn in Mannheim-Blumen-  
au

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ein Gebiet, für das bereits rechtswirksame Bebauungspläne vorliegen. Es handelt sich dabei

1. um den Bebauungsplan für das Gebiet nördlich des Wernigeroder Weges zwischen Braunschweiger Allee und Bundesbahn (Rechtsverbindlichkeit am 2.4.1971),
2. den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Quedlinburger Weg und Autobahn (Rechtsverbindlichkeit am 7.5.1965).

Bei dem nun vorliegenden Bebauungsplan geht es um die Änderung von Teilflächen der o.g. Bebauungspläne.

Nach Inkrafttreten des Bundesimmissionschutzgesetzes (15.3.1974) wurde es im Hinblick auf die -an dem Planungsgebiet vorbeiführenden Bundesbahntrasse- notwendig, auch hier vermehrt auf Lärmschutzmaßnahmen zu achten. Eine dieser Maßnahmen war die Erstellung eines Lärmschutzwalles zwischen Bundesbahn und Planungsgebiet. Als zweite Maßnahme soll nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Herabzonung der 2-geschossigen Bebauung auf eine 1-geschossige Bebauung erfolgen, da nur so die Gewähr besteht, mit der vorgesehenen Bebauung in den Schallschatten des Lärmschutzwalles zu kommen.

Im Zuge dieser Herabzonung werden anstatt der im Bebauungsplan (1.) vorgesehenen -bis an den Wernigeroder Weg heranreichenden- Reihenhäuser 2 Doppelhäuser erstellt. Die Bebauung wird dabei gegenüber den bisher vorgesehenen Gebäuden um ca. 24.00 m nach Norden versetzt, um so im Süden -am Wernigeroder Weg- eine Fläche zur Erstellung von Gemeinschaftsgaragen zu erhalten.

Für die beiden nördlichen an den Quedlinburger Weg anschließenden Grundstücke, war bereits in dem bestehenden Bebauungsplan (2.)

eine Doppelhausbebauung festgesetzt, die -allerdings 1-geschossig und mit geringen Veränderungen bei der Vorgartentiefe- beibehalten werden soll.

Die gesamte von der Planung betroffene Fläche grenzt im Süden an den Wernigeroder Weg, im Westen an die Grundstücke 37 033/7 und 37 034/101 - 105, im Norden an den Quedlinburger Weg und im Osten an den entlang der Bundesbahntrasse Mannheim-Frankfurt verlaufenden Weg.

Die Grundstücke Flst.Nr. 37 034/98, 37 034/106 - 110 werden als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die für die geplanten Wohngebäude zu schaffenden Garagen werden z.T. als Gemeinschaftsgaragen am Wernigeroder Weg angeordnet.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom Quedlinburger- und Wernigeroder Weg bzw. dem zwischen diesen Straßen verlaufenden Weg entlang der Bundesbahn aus. Der am östlichen Ende des Wernigeroder Weges bestehende Wendehammer wurde in Abweichung zu dem vorhandenen rechtswirksamen Bebauungsplan um ca. 9 m nach Norden verlängert und entspricht nun dem vorliegenden Planeintrag.

Bei dem nun vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Änderung, bei der die Grundzüge der bisherigen Planung allerdings nicht berührt werden. Für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke ist diese vorgesehene Änderung von unerheblicher Bedeutung. Die angrenzenden und benachbarten Grundstückseigentümer haben ihr Einverständnis zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung bis auf einen schriftl. abgegeben. Es soll deshalb ein vereinfachtes Verfahren entsprechend § 13 (1) Bundesbaugesetz durchgeführt werden.

Dem Bebauungsplan sind im übrigen die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen.

Anlagen:

- 1 Datenblatt
- 2 Ausschnitt aus dem Stadtplan
- 3 Einverständniserklärungen+ Aktenvermerk

  
Becker  
Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 10.6.1977  
Bebauungsplan Nr.54.4a  
für das Gebiet nördlich  
des Wernigeroder Weges  
entlang der Bundesbahn  
betr.

Anlage  
zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes	0.45 ha = 100 %
Straßengelände	0.06 ha = 13 %
Nettowohnbauland	0.39 ha = 87 %
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet (WR)
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	0.4
Geschoßflächenzahl	0.5

Der entlang der Bundesbahn verlaufende 90 m lange Verbindungsweg zwischen Quedlinburger- und Wernigeroder Weg ist noch auszubauen.



Becker  
Stadtoberbaudirektor