

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Lage und Planbegrenzung

Das Plangebiet Schönau-Nordost liegt im Norden der Stadt Mannheim. Es gehört zum Stadtteil Schönau und wird begrenzt : im Norden durch die Autobahn A 6 Viernheim-Saarbrücken, im Osten durch die Riedbahn, im Süden durch ein Amerikaner-Kasernengelände und die Ballonstraße, im Westen durch die Ortelsburger Straße unmittelbar neben der Straßenbahndenschleife, den Lötzer Weg und den östlichen Teil der Tilsiter Straße. In den Geltungsbereich einbezogen sind die bereits bebauten Flächen der Peter-Petersen-Schule, der neuen Sporthalle und der Stephanus-Kirche.

Das Gebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Altbebauung von Schönau an. Die Wohnbauentwicklung dieses Stadtteils wird mit der Erschließung des Gebietes Nordost abgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Teilplanes Ia umfaßt nur Teile des beschriebenen Gebietes.

Der Teilplan I für das im Nordwesten gelegene Gebiet mit der neuen Bezirkssportanlage, zwei Großparkplätzen und einer rd. 5,8 ha großen Wohnbaufläche wurde mit der Bekanntmachung vom 27.3.1982 rechtverbindlich. Von diesen Grundstücken wird jetzt jedoch eine Teilfläche von rd. 1,4 ha erneut in den Geltungsbereich Ia einbezogen, um dort eine stärkere Verdichtung der Bebauung zu erreichen. - Die im Süden des Gebietes liegenden Grundstücke des Bundes und eine rd. 1,2 ha große städtische Fläche, die den amerikanischen Streitkräften mietweise zur Nutzung überlassen wurden, stehen z.Zt. nicht für die von der Stadt gewünschte Wohnbebauung zur Verfügung, so daß diese Grundstücke, unter Berücksichtigung von Einwendungen der Oberfinanzdirektion, jetzt nicht in den Planbereich einbezogen werden können. - Die Gebiete zwischen der Braunschweiger Allee und der Riedbahn sollen in einem Teilplan II erfaßt werden, sobald die Fragen zur evtl. Verbreiterung der Braunschweiger Allee und zur Lage der Lärmschutzmaßnahmen parallel zur Riedbahn abschließend geklärt sind.

Die Begrenzung des Teilplanes Ia liegt somit im Osten entlang der Westgrenze der Braunschweiger Allee, im Süden an der Nordgrenze des Amerikanergeländes und im Nordwesten entlang der Bereichsgrenze des Teilplans I.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim überwiegend als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf und als Sport- und Kleingartenfläche gekennzeichnet. Der Bebauungsplan nimmt diese Ausweisungen auf, er ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Erschließung des Gebietes zum jetzigen Zeitpunkt ist notwendig, um einen Teil der in Mannheim z.Zt. sehr großen Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken befriedigen zu können. Gleichzeitig kann durch die Vergrößerung der vorhandenen Bezirkssportanlage um ein 3. Spielfeld mit 400-m-Bahn eine Sicherung des Sportbetriebs der Schulen und örtlichen Vereine erreicht werden.

Um für die Durchführung dieser Maßnahmen die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.3 Gebietsgröße und Verfügbarkeit

Der Bebauungsplan, Teilplan Ia, umfaßt eine Fläche von rd. 21,3 ha. Davon entfallen:

- rd. 5,6 ha auf die vorhandenen Schulflächen
- rd. 0,7 ha auf die vorh. Fläche der Stephanus-Kirche
- rd. 1,1 ha auf die Fläche der Straßenbahn-Endschleife
- rd. 0,4 ha auf die im Planbereich liegende Autobahn-Teilfläche
- rd. 13,5 ha auf die künftige Bauungs- und Freifläche.

Von der rd. 13,5 ha großen Baugebietsfläche des Teilplans Ia entfallen:

- rd. 1,2 ha auf das Kleingartengebiet
- rd. 1,1 ha auf das (eingeschränkte) Gewerbegebiet
- rd. 11,2 ha auf die Brutto-Wohnbaufläche.

Das Plangebiet wurde in den vergangenen Jahren als militärische Lagerfläche genutzt und vor kurzem für eine private Nutzung freigegeben. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt, so daß die Erschließung und Bebauung innerhalb eines kurzen Zeitraums erfolgen kann.

Eine Fläche von rd. 4,7 ha im Südosten des Gesamtgebietes war früher in die Planung einbezogen. Rd. 3,5 ha davon gehören dem Bund und werden z. Zt. von den US-Streitkräften genutzt. Ein rd. 1,2 ha großes Teilgebiet des westlich angrenzenden städtischen Grundstücks ist den US-Streitkräften mietweise, aber unkündbar zur Nutzung überlassen. Die Oberfinanzdirektion hatte wegen dieser Nutzung Bedenken gegen die Einbeziehung in die Wohngebietsplanung vorgebracht und die Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefordert. Dieser Forderung mußte Rechnung getragen werden, da z. Zt. keine Aussicht auf eine Realisierung der gewünschten Wohnnutzung besteht. Um jedoch die Einheitlichkeit des Planungskonzeptes zu wahren und um die Erschließung im Endausbau kenntlich zu machen, werden die Planungen für dieses Teilgebiet weiterhin (aber außerhalb des Geltungsbereichs) dargestellt. Sie sollen zu gegebener Zeit in einem Teilplan Ib planungsrechtlich verbindlich erfaßt werden.

Strittig ist die Abgrenzung des Teilplans Ia im Westen und Norden des stadteigenen, von den US-Streitkräften gemieteten Grundstücks. Während der Plan aufstellung wurde durch das Liegenschaftsamt festgestellt, daß einige US-Baracken nicht innerhalb der Mietfläche stehen, sondern etwa 4-6 m über die nördliche Mietgrenze hinausgebaut sind. Die Differenz zwischen Mietvertragsgrenze und tatsächlicher Nutzungsgrenze im Norden scheint auf einem unrichtigen Lageplan zu beruhen, der seinerzeit der Mietvereinbarung zugrunde gelegen hatte. Eine Verschiebung der Bebauungsgrenze hätte jetzt eine völlige Neukonzeption des Bebauungsplanes in diesem Bereich zur Folge, die jedoch aus zeitlichen Gründen vermieden werden muß. Da aber die Oberfinanzdirektion Freiburg ihre gegen die Planbegrenzung vorgebrachten Bedenken nicht zurückgezogen hat - trotz der Versicherung der Stadt, den Plan in diesem Teilbereich bis zur endgültigen Klärung der Situation nicht zu vollziehen - mußten die Belange der OFD gegen die der Stadt abgewogen werden. Die Entscheidung, die Planbereichsgrenze nicht zu verändern, d.h. die Bedenken der OFD zurückzuweisen, ist aus der Kenntnis über voraussichtliche bauliche Veränderungen (geplanter Abriß der baufälligen Baracken) und über evtl. Nutzungsänderungen auf dem benachbarten, bundeseigenen Grundstück (Bau von Wohnungen für US-Streitkräfte) gefallen. Danach kann angenommen werden, daß das Mietgrundstück in übersehbarer Zeit an die Stadt zurückgegeben wird. Eine Änderung des Bebauungsplanes in dem rd. 800 qm großen Geländestreifen würde sich somit erübrigen.

1.4 Städtebauliche Konzeption und Wohnbebauung

Die Bezirkssportanlage Schönau an der Ballonstraße wird z.Zt. aufgegeben und in den nördlichen Gebietsteil, bei gleichzeitigem Bau eines 3. Spielfeldes mit 400-m-Bahn, verlegt. Diese Maßnahme erfolgt mit dem Ziel, den städtebaulich wichtigsten, dh. den im Zentrum gelegenen Bereich für eine Bebauung mit Geschößwohnungen zu nutzen. Dadurch ergibt sich ein direkter Zugang von der Straßenbahn-Endschleife in das neue Wohngebiet hinein und eine optische "Verzahnung" mit den bestehenden Wohnbauflächen im Westen, d.h. eine städtebaulich optimale Einbindung der Neubauflächen in das bestehende Stadtgefüge. Weitere Vorteile liegen in der erhöhten Durchlässigkeit des zentralen öffentlichen Bereichs, im direkten Anschluß der Wohnbebauung an das öffentliche Nahverkehrsmittel und in der Möglichkeit einer Mitversorgung der zusätzlichen Wohnungen durch die bereits bestehenden Läden westlich der Straßenbahn und an der Rastenerger Straße.

Die Ausweisung der Wohnbebauung erfolgt unter Berücksichtigung des für die nächsten Jahre im Stadtgebiet geschätzten Bedarfs und der speziellen Wohnsituation in Schönau als:

	im Teilpl. Ia	bereits im Teilpl. I
o 1-2 gesch. Einzel- u. Doppelhäuser	rd. 90 WE	23 WE
o 2-3 gesch. Reihenhäuser (Stadthäuser)	rd. 88 WE	46 WE
o 4 gesch. Wohnblocks	rd. 472 WE	238 WE
insgesamt	rd. 650 WE	(rd. 307 WE)

Bei einer voraussichtlichen Wohnungsbelegung mit i.M. 2,5 - 2,8 Personen ergibt das im Teilgebiet Ia ein zusätzliches Wohnraumangebot für rd. 1.600 - 1.800 Personen, - in den Teilgebieten I und Ia zusammen für 2.400 - 2.700 Personen.

Die Wohnungen in den Geschößbauten sollen zum Teil für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden, da in der Stadt Mannheim z.Zt. wieder ein akuter Wohnungsmangel besteht, von dem überwiegend die sozial schwachen Bevölkerungsschichten betroffen sind.

Die Wohnblocks werden in der südlichen Hälfte des Gebietes konzentriert - mit diagonaler Ausrichtung auf den Zielpunkt : Straßenbahn/Läden im Süden, und mit deutlicher Betonung der Ost- und Westrichtung im mittleren Teil, ausgehend und endend in räumlich gefaßten Plätzen.

Die Reihenhäuser werden im mittleren Bereich, die Einzel- und Doppelhäuser im nördlichen Bereich angeordnet.

Die Grundstücke parallel zur Braunschweiger Allee werden als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Sie sind vorwiegend für eine Bebauung durch Handwerksbetriebe gedacht, die u.a. Versorgungsfunktionen für die dort ansässige Bevölkerung haben.

Läden sollen vorrangig im Erdgeschoß der Wohnblocks unmittelbar östlich der Straßenbahn-Endschleife und am Stadtplatz A gebaut werden.

In einigen Grundstücken im Südwesten des Gebietes, die für eine Bebauung mit 3-4-geschossigen Wohnblocks vorgesehen sind, werden für die Geschößflächenzahlen höhere Werte (GFZ 1,2 bzw. 1,3) festgesetzt, als sie nach § 17, Abs.1 BauNVO zulässig sind. Maßgebend dafür sind vor allem städtebauliche Gründe: die Lage dieser Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur Straßenbahn-Endschleife, so daß eine Nutzung dieser verkehrsgünstigen Situation für einen stärker verdichteten Geschößwohnungsbau, insbesondere für den Bau von Sozialwohnungen, angebracht ist. Die Überschreitung der zulässigen Werte wird durch die unmittelbar angrenzenden großen Freiflächen der Schulen und Sportflächen ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Festsetzung nicht entgegen.

1.5 Erschließung und Verkehr

Die Verkehrsstraßen werden in einem streng orthogonalen System mit diagonaler Verbindung im südwestlichen Teilbereich (Zielrichtung: Straßenbahn) angeordnet. Die Ausbaubreiten sind entsprechend der jeweiligen Verkehrsbedeutung als Sammelstraßen, Wohnstraßen oder Wohnwege festgelegt.

Die wichtigste übergebietsliche Straße ist die Braunschweiger Allee, die das Baugebiet im Osten begrenzt. Von hier aus erfolgt die Erschließung im Endausbau an 3 Gebietseinfahrten. Da die südliche Einfahrt z.Zt. noch innerhalb des (nicht verfügbaren) bundeseigenen Geländes liegt und da die Bundesbahndirektion bisher nur einer Überquerung des Industriegleises zugestimmt hat, dient zunächst die mittlere Einmündung als Hauptzufahrt in das Gelände von Osten her. Die Grundstücksflächen bei der nördlichen und südlichen Zufahrt von der Braunschweiger Allee werden jedoch von jeder Bebauung freigehalten, damit ein späterer Bau dieser Zufahrten nicht ausgeschlossen wird.

Die mittlere Wohnsammelstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, zzgl. Parkplätze in Parallelaufstellung, zzgl. Pflanzstreifen, zzgl. Fußwege. Die Erschließung des Nordbereichs erfolgt durch eine Straßenschleife, die Erschließung des Südbereichs durch eine direkte Verbindung zur Parsevalstraße und durch eine Diagonalverbindung zur Johann-Schütte-Straße. An den markanten Verteilerpunkten werden Grünplätze ausgebildet.

Zwischen den Sammelstraßen liegen kurze, ruhige, gepflasterte Wohnstraßen mit Gesamtbreiten von ca. 5,5 m und Aufweitungen, Verschwenkungen und Mittelbegrünung aus funktionellen und optischen Gründen.

Im Norden des Gebietes zwischen der Braunschweiger Allee und der Tilsiter Straße wird keine Fahrverbindung ausgewiesen, damit die direkte fußläufige Beziehung zwischen den Schulen und der Sportanlage nicht zerschnitten wird. Hier wird jedoch ein Weg zur Benutzung durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie als (zeitweilig geöffnete) Querverbindung für den Park-Suchverkehr zwischen den beiden großen Parkplätzen am West- und Ostrand des neuen Sportzentrums ausgewiesen. Die Trassenbreite wird so gewählt, daß zu einem späteren Zeitpunkt ggf. auch eine Straße mit normalem Profil gebaut werden könnte.

Die Zufahrt zur neuen Sportanlage und dem Parkplatz West erfolgt direkt von der Tilsiter Straße aus, die Zufahrt zum Parkplatz Ost (zwischen Sporthalle und Sportzentrum) von der Braunschweiger Allee über die nördliche Sammelstraße.

Die Größe der beiden öffentlichen Parkplätze (in den Teilplänen I u. Ia) für zus. rd. 200 Pkw + 6 bis 8 Busse errechnet sich aus dem Bedarf der Freisportanlagen, der Sporthalle und der Schulen. Dabei wird eine zeitgetrennte Mehrfachbelegung unterstellt.

Die Garagen (Stellplätze) für die Wohnungen in den Geschößbauten werden überwiegend in Tief- oder Halbtiefgaragen, z.T. auch in ebenerdigen Garagenhöfen oder als ebenerdige private Stellplätze ausgewiesen. Bei den Blocks, die ausschließlich für den Bau von Sozialwohnungen vorgesehen sind, werden ausschließlich ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Die Garagen und Stellplätze für die Einzelhäuser liegen auf den Privatgrundstücken, die Garagen für Reihenhäuser (Stadthäuser) werden überwiegend in den Erdgeschoßgrundriß der Gebäude einbezogen.

Parallel, z.T. auch senkrecht zu den Haupteinfahrstraßen und im mittleren Bereich der Wohnstraßen liegen öffentliche Parkplätze, z.T. auch zusätzliche private Stellplätze.

Das Verhältnis von Stellplätzen/Garagen zu den Geschößwohnungen liegt bei 1:1. Zusätzlich sind ca. 0,3 öffentliche Parkplätze je Geschößwohnung ausgewiesen, so daß das gesamte Stellplatz/Parkplatz/Garagenangebot bei rd. 1,3 je Wohnung liegt.

1.6 Grünflächen

Auf größere, zusammenhängende Grünanlagen innerhalb des Wohngebietes kann wegen der vorhandenen, flächenintensiven Randbegrünung verzichtet werden. Stattdessen wird eine breite, alleeartige Begrünung jeweils entlang der wichtigsten Straßen innerhalb des Gebietes angeordnet. Diese kann als Leitgrün: aus den Wohnquartieren nach Südwesten (Straßenbahn) und nach Norden (Sport, Spiel, Kleingärten) angesehen werden.

Im Norden des Gebietes liegt (im genehmigten Teilplan I) eine Fläche für die neue Bezirkssportanlage Schönau mit 2 Normalspielfeldern und einer Kampfbahn Typ C. Die 2 Normalspielfelder sind der Ersatz für die an der Ballonstraße entfallenden Plätze, der 3. Platz und die 400-m-Laufbahn decken den akuten Mehrbedarf der Schulen und der Vereine ab. Die Umkleidegebäude und das Vereinshaus werden ebenfalls hierher verlegt. - Der Neubau der zwei Ersatz-Sportplätze wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Sportflächen liegen in dem von jeder Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen parallel zur Autobahn. Die vom Autobahnamt geforderte Drehung der geplanten Plätze in Ost-West-Richtung hätte den Richtlinien über Sportplatzbauten widersprochen und konnte daher nicht zur Durchführung kommen. Den anderen Schutzforderungen der Autobahnbehörde (Mindestabstand der Sportflächen vom Autobahnrand, Anordnung von Ballfanggittern und Schutzbepflanzung, Stellung und Anordnung der Trainingsbeleuchtung) wurde dagegen entsprochen.

Die Spielplätze für Kleinkinder sind jeweils den Geschößbauten und Reihenhausergruppen zugeordnet. Bolzplätze für Jugendliche liegen neben den Sportplätzen im nördlichen Randbereich (Teilplan I), östlich der Peter-Petersen-Schule in Gebietsmitte (Teilplan Ia) und an der Braunschweiger Allee im äußersten Südosten des Gebietes (späterer Bauabschnitt).

Zusätzliche Kleingärten werden im nördlichen Randbereich mit insgesamt 1,2 ha Fläche (für 30-40 Parzellen) angeordnet.

Die Waldfläche zwischen Braunschweiger Allee und der Riedbahn wird erhalten. Diese Ausweisung erfolgt im Teilplan II.

1.7 Versorgung

Für die Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs werden vorrangig Ladenflächen im Erdgeschoß der Wohnblocks am südlichen Stadtplatz und unmittelbar östlich der Straßenbahn-Endschleife vorgesehen. Im übrigen kann eine Teilversorgung durch die bereits vorhandenen Läden westlich der Straßenbahn-Endschleife und an der Rastenburger Straße erfolgen.

Für die Erweiterung des Jugendfreizeithauses wird die benachbarte Fläche bis zur Johann-Schütte-Straße als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

Die im genehmigten Teilplan I südlich der Planstraße B 7 (Rastenburger Str.) ausgewiesene Fläche für den Bau eines Kindergartens wird an der bisher geplanten Stelle aufgegeben. Stattdessen wird ein rd. 1.200 qm großes Grundstück unmittelbar östlich des alten Standortes vorgesehen. Die geringfügige Verschiebung des Kindergartenstandorts ist aus allgemeinen städtebaulichen und baulichen Gründen (z.B. Zuordnung der Wohnblocks zu den Freiflächen, Zusammenfassung der Tiefgaragen) erfolgt.- Der Zeitpunkt für den Bau des Kindergartens wird sich nach dem Besiedlungsfortschritt und dem daraus resultierenden akuten Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen richten.

Die schulische Versorgung der Kinder aus dem Neubaugebiet kann durch die im Stadtteil Schönau bereits vorhandenen Schulen übernommen werden.

Die Versorgung mit Elektrizität und Wasser erfolgt über das auszubauende, d.h. zu verlängernde örtliche Versorgungsnetz und durch zusätzliche Netzstationen. Eine z.Zt. durch das Gebiet verlaufende Wasserzubringerleitung muß verlegt werden. Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an die vorhandenen und zu verlängernden Hauptsammler mit einer Orientierung zur Rastenburger Straße hin erfolgen. Etwa in Gebietsmitte wird ein Pumpwerk mit Rückhalteanlage angeordnet.

Zur zentralen Wärmeversorgung soll das Gebiet an eine Fernwärme-Hauptleitung angeschlossen werden, die z.Zt. in Richtung Coleman-Barracks (nördlich der Autobahn) projektiert ist. Für den Zwischenausbau wird am östlichen Gebietsrand ein Blockheizwerk errichtet.

Eine vorhandene Fernmeldeleitung, die z.Zt. quer durch das Neubaugebiet zieht, wird in eine neue Trasse parallel zur Braunschweiger Allee und zur Autobahn verlegt.

Parallel zur Autobahn wurde in letzter Zeit eine 110 kV-Freileitung gebaut. Die vorhandene ältere 110 kV-Freileitung in Gebietsmitte soll innerhalb der Neubaufäche abgebaut und als Kabelleitung in eine der öst-westlich verlaufenden Erschließungsstraßen verlegt werden. Dieser Umbau ist aus zwingenden städtebaulichen und wohnungspolitischen Gründen erforderlich, da andernfalls (unter Berücksichtigung des Freileitungs-Schutzstreifens) etwa 200 Wohnungen nicht gebaut werden könnten. Im Gespräch ist z.Zt. auch eine Verkabelung der Leitung bis zum Umspannwerk IV an der Königsberger Allee sowie, nach Osten hin, bis zur Riedbahn. Diese Teile liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes.

1.8 Schutzmaßnahmen

Entlang der Autobahn im Norden (OK Böschung) und neben der Riedbahn im Osten (Teilplan III) müssen Lärmschutzzäune angeordnet werden. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus den Lärmeinwirkungen, die 1977 im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens von Dr. GRUSCHKA, Viernheim, gemes-

sen und anhand von Verkehrsprognosen hochgerechnet wurden. Die Messungen haben zur Nachtzeit neben der Autobahn Werte von i.M. 65 dB(A), neben der Bundesbahn Werte von i.M. 75 dB(A) ergeben (sh. Gutachten vom Juni 1977). Die Anordnung von Lärmschutzzäunen neben beiden Lärmquellen wird zu einem Lärmabbau von jeweils 10 dB(A) führen. Die Wohnbebauung -beginnend im 100-m-Abstand vom Autobahnrand- wird danach nachts Lärmpegel von 45 - 50 dB(A), das eingeschränkte Gewerbegebiet westlich der Braunschweiger Allee, d.h. parallel zur Riedbahn, Lärmpegel von 50-55 dB(A) haben.

Zusätzliche Schutzmaßnahmen, z.B. bauliche (passive) Maßnahmen an den Bauobjekten, sind nach dem Gutachten nicht erforderlich.

Die OFD Freiburg hat während des Aufstellungsverfahrens auf Lärmemissionen hingewiesen, die evtl. vom US-Gelände an der Lilienthalstraße ausgehen können. Da z.Zt. eine Nutzungsänderung auch für dieses Gelände im Gespräch ist, werden Lärmschutzmaßnahmen für die an das US-Gelände heranrückende Wohnbebauung nicht für erforderlich gehalten.

1.9 Sozialplanerische Aussagen

Der Abbruch von Wohngebäuden ist bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes nicht vorgesehen. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind daher auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von bereits im Gebiet wohnenden Menschen zu erwarten, so daß die Aufstellung eines Sozialplanes nicht erforderlich ist.

Der Abbruch des Vereinshauses an der Ballonstraße soll erst nach Bezug des geplanten Neubaus im Sportzentrum erfolgen.

2. Kosten für die Stadt

Neben den Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen fallen bei Baureifmachung des Geländes noch weitere Kosten an:

- o für die Verkabelung der 110 kV-Freileitung im mittleren Plangebiet
- o für die Verlegung der quer durch das Gebiet verlaufenden Hauptwasserleitung
- o für die Verlegung des durch das Gebiet verlaufenden Fernmeldekabels
- o für die Verlegung der Bezirkssportanlage einschl. Vereinshaus u. Umkleidegebäude
- o für die Teilverlegung des Industriegleises.

Die voraussichtliche Höhe der Gesamtkosten ist in der nachfolgenden ANLAGE aufgelistet.

Die auf die Stadt entfallenden Beträge sollen - je nach Erschließungsfortschritt - in den Haushalten der Stadt für die nächsten Jahre ausgewiesen werden.

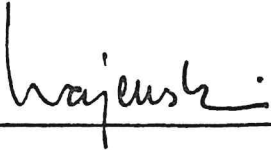
3. Bodenordnende Maßnahmen

Vermessung des gesamten Baugebietes.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der Verlegung der Bezirkssportanlage und dem Bau der Erschließungsanlagen im Teilgebiet I wurde zwischenzeitlich begonnen. Diese Maßnahmen sollen sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes im Teilgebiet Ia fortgeführt werden. Der Bau der Wohngebäude kann voraussichtlich 1984/85 beginnen.

Mannheim, 16. 12. 1983



Stadtplanungsamt

A N L A G E zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschläg-
lich ermittelten Kosten:

		anteilig	
	Gesamte Maßnahme	Teilpl. I 30 %	Teilpl. Ia 50% 1)
1. Tiefbautechn. Maßnahmen			
Kanalbau einschl. Rückhalt.	ca. 9.800.000,--		
Straßen- u. Wegebau	ca. 9.850.000,--		
Straßenbeleuchtung	ca. 500.000,--		
	<u>ca. 20.150.000,--</u>	<u>ca. 6.000.000,--</u>	<u>ca. 10.150.000,--</u>
2. Versorgungsleitungen (Stadtwerke)			
20 kV- Trafostationen	ca. 680.000,--		
Mittelspannungskabel	ca. 480.000,--		
Niederspannungskabel	ca. 1.100.000,--		
Wasserszubringerlt., Verlegg.	ca. 440.000,--		
Wasserversorgungsleitg.	ca. 720.000,--		
Gasversorgung	ca. 450.000,--		
	<u>ca. 3.870.000,--</u>	<u>ca. 1.200.000,--</u>	<u>ca. 1.950.000,--</u>
3. Grünflächen			
3.1 Oberörtl. Maßnahmen			
Kleingartenanlage	ca. 295.000,--		•
Sportanlagen (ohne Gebäude)	ca. 2.670.000,--	•	
Grünfläch. Straba-Endschl.	ca. 1.373.000,--		•
Aufforstung	ca. 95.000,--		•
Lärmschutzgrün	ca. 144.000,--		•
Verkehrsgrün	ca. 42.000,--	•	
Parkplatzbegrünung	ca. 171.000,--	•	
	<u>ca. 4.790.000,--</u>	<u>ca. 2.861.000,--</u>	<u>ca. 1.929.000,--</u>
3.2 Erschließungskosten Grünflächen			
Spielflächen	ca. 384.000,--		
Straßenplätze	ca. 138.000,--		
Öffentl. Straßengrün	ca. 498.000,--		
Öff. Straßengr. (am Gleis)	ca. 127.000,--		
	<u>ca. 1.147.000,--</u>	<u>ca. 344.000,--</u>	<u>ca. 574.000,--</u>
4. Lärmschutzmaßnahmen			
	ca. 1.600.000,-- ²⁾	ca. 850.000,--	ca. 750.000,--
5. Verlegung v. Leitungen u. Anlagen			
Verlegung Industriegleis	ca. 500.000,--		•
Verleg. 110 kV-Freileitg.	ca. 1.500.000,--		•
Verlegung Fernmeldekabel ³⁾	ca. (150.000,--)		•
	<u>ca. 2.000.000,--</u>	--	<u>ca. 2.000.000,--</u>
6. Verlegung v. Sportgebäuden			
Verleg. u. Erweit. Vereinshs.	ca. 2.355.000,--	•	
Verleg. u. Erweit. Umkleideg.	ca. 1.125.000,--	•	
	<u>ca. 3.480.000,--</u>	<u>ca. 3.480.000,--</u>	--
KOSTEN INSGESAMT	<u>ca. 37.037.000,--</u>	<u>ca. 14.735.000,--</u>	--

1) restlicher Anteil von 20 % für Teilgebiet I b (Amerikaner-Gelände)

2) ohne Lärmschutz entlang Riedbahn

3) Kostenträger sind die US-Streitkräfte