

Bebauungsplan für das Gebiet  
an der Casterfeldstraße und  
Rhenaniastraße, südlich der  
Friedrich- und Morchfeldstraße  
in Mannheim-Neckarau

betr.

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet zwischen Morchfeldstraße, der Straße Brückeswasen, Rhenaniastraße und Angelstraße in Mannheim-Neckarau. Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Verdichtung des Kleinsiedlungsgebietes bei der Straße Brückeswasen und die Änderung der Straßenbegrenzungs- und Baulinien beziehungsweise der Baugrenzen bei den Industriegrundstücken an der Casterfeldstraße und der Rhenaniastraße.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien südlich des Wohngebietes bei der Straße Brückeswasen entspricht dem bereits angeführten Umbau der Casterfeldstraße bis zur Neckarauer Straße und der zugehörigen Zu- und Abfahrten zur Morchfeld- und Rhenaniastraße, sowie der dadurch bedingten Verlegung der Bundesbahnstrecke Mannheim-Schwetzingen-Karlsruhe in diesem Bereich. Bei den Industriegrundstücken an der Casterfeldstraße und an der Rhenaniastraße sowie südlich des Wohngebietes werden in früheren Jahren festgesetzte Straßenbegrenzungslinien aufgehoben. Die bei den Industriegrundstücken bestehenden Baulinien werden ebenfalls aufgehoben und der Bebauung entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Dem durchgeführten Straßenausbau folgend wird die Straßenbegrenzungslinie bei den Grundstücken Morchfeldstraße 29 - 39 und 32 neu festgesetzt. Die Grundstücke Morchfeldstraße 29 - 39 werden mit Baugrenzen versehen und ihrer bisherigen Nutzung entsprechend als Industriegebiet und das Grundstück Morchfeldstraße 32 als Mischgebiet ausgewiesen.

Zwischen der Bundesbahn und der Verbindungsstraße zwischen der Casterfeld- und Morchfeldstraße wird im Hinblick auf künftige Verkehrsentwicklungen ein Auffangparkplatz vorgesehen. Das Gelände für diese Maßnahme befindet sich noch zu einem großen Teil in Privatbesitz und muß von der Stadt erworben werden.



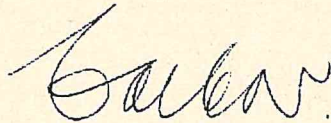
Die Aufstellung des Bebauungsplanes, soweit er das Wohngebiet bei der Straße Brückeswasen betrifft, beruht auf dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 20.3.1967. Es handelt sich bei diesem Wohnbezirk um ein Kleinsiedlungsgebiet, das in den Jahren vor dem Krieg entstanden ist. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Reichsheimstätten. Um eine Verdichtung des sehr weiträumig bebauten Gebietes zu erreichen, wurden teilweise zwischen den vorhandenen Gebäuden und durch die Ausweisung einer Erschließungsstraße auch in den Gärten neue Baugrundstücke gebildet, die zweigeschossig bebaubar sein werden. Die neu zu bildenden Grundstücke werden als reines Wohngebiet und die bereits mit Reichsheimstätten bebauten Grundstücke als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Die Angaben über das Maß der baulichen Nutzung des Kleinsiedlungsgebietes entsprechen dem bestehenden Rahmenplan über die Erweiterung von Reichsheimstätten. Diese Festsetzung wurde auf Wunsch der Grundstückseigentümer vorgenommen. Die Vermessung der neuen Grundstücke ist mit dem Einverständnis der Grundstückseigentümer bereits erfolgt. Die Eintragung im Grundbuch steht jedoch noch aus.

Die Fläche zwischen dem Wohngebiet und der Morchfeldstraße, auf der sich derzeit noch Kleingärten befinden, ist als öffentliche Grünanlage ausgewiesen worden. Diese Maßnahme erfolgt im Zusammenhang mit der Fußgänger Verbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle an der Neckarauer Straße und dem Friedhof Neckarau, dessen Erweiterung aus nordöstlicher Richtung bis nahe an die Straße Brückeswasen erfolgen wird. In der Grünfläche sollen ein Kinderspielplatz und ein Kickplatz angelegt werden. Auf der Südseite der öffentlichen Grünfläche ist eine Gemeinschaftsgaragenanlage vorgesehen, die bei der Bebauung der neu gebildeten Wohnbaugrundstücke der teilweisen Erfüllung der Einstellplatzverpflichtung dienen wird. Das Eigentum an dieser Fläche wird anteilmäßig den jeweiligen Stammgrundstücken zugeordnet werden. Zwischen der Bundesbahn und der Rhenaniastraße ist eine etwa 0,7 ha große Fläche ausgewiesen, die dem Einstellplatzbedarf der benachbarten Industrie dienen soll.

Die Ausweisung des für die Verbreiterung der Straße Brückeswasen erforderlichen Geländes wird durch den Bebauungsplan für die Erweiterung des Friedhofes Neckarau, für den das Feststellungsverfahren bereits eingeleitet worden ist, vorgenommen werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich von den Grundstücken Lgb.Nr. 13 779 und 13 779/6 jeweils eine kleine Teilfläche für diese Maßnahme in Anspruch genommen werden.



Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die durch die vorgesehenen, städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker  
Stadtbaudirektor



Mannheim, 12. November 1968

Bebauungsplan für das Gebiet  
an der Casterfeldstraße und  
Rhenaniastraße, südlich der  
Friedrich- und Morchfeldstraße  
in Mannheim-Neckarau

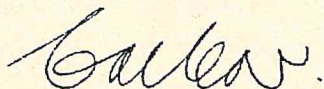
betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.

Grünflächenamt		
öffentl. Grünenlage		149 000,-- DM
Stadtwerke		
Stromversorgung	56 000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	50 200,-- DM	
Wasserversorgung	80 000,-- DM	
Gasversorgung	<u>115 000,-- DM</u>	301 200,-- DM
Tiefbauamt		
Straßenbau	240 000,-- DM	
Kanalbau	<u>435 000,-- DM</u>	675 000,-- DM
Liegenschaftsamt		
Geländeerwerb f. Auffang- parkplatz		<u>750 000,-- DM</u>
	zusammen:	1 875 200,-- DM

Von den vom Tiefbauamt angegebenen Kosten für den Straßenausbau werden nach der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsbeitragen 90 % von den Anliegern aufgebracht werden.



Becker  
Stadtbaudirektor