

Bebauungsplan Nr. 83/17 b;  
westlich der Straße Brückeswasen  
in Mannheim-Neckarau  
- Teiländerung des Bebauungsplanes  
Nr. 83/17 -

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Von der Maßnahme betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nr. 13 781 sowie das Grundstück Flst.-Nr. 13 781/2. Das Planungsgebiet liegt westlich der Straße Brückeswasen in Mannheim-Neckarau.

Gegenwärtige Nutzung

Die Grundstücke werden derzeit gärtnerisch genutzt.

Nutzung angrenzender Flächen

Die Bereiche südlich der Straße Brückeswasen sind als Kleinsiedlungsgebiete und als reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Grundstücke sind ein- und zweigeschossig bebaut. Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Garagenanlage, die den Wohngebäuden an der Jllerstraße zugeordnet ist. Die übrige angrenzende Fläche ist als Parkanlage ausgewiesen, wird aber gärtnerisch genutzt.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurf ist das Grundstück Nr. 13781 als zu erschließendes Wohngebiet ausgewiesen. Auf den übrigen Flächen sollte eine Parkanlage entstehen.

Mit dem am 12.12.1969 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 83/17 für das Gebiet an der Casterfeld- und Rhenaniastraße,

südlich der Friedrich- und Morchfeldstraße wurde das Gebiet nördlich der Straße Brückeswasen mit Ausnahme der Garagenanlage an der Westseite als Parkanlage ausgewiesen. Der Zuschnitt des Grundstückes für die Garagenanlage wurde mit dem am 26.3.1977 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 83/17 a für das Wohngebiet Brückeswasen geringfügig geändert.

### Grundbesitzverhältnisse

Bei dem Grundstück Flst.-Nr. 13 781 handelt es sich um Privatbesitz. Das Grundstück Flst.-Nr. 13 781/2 befindet sich im Eigentum der Stadt.

### Ziele und Zwecke der Planung

Den Aussagen des Flächennutzungsplanentwurfs entsprechend sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Erschließung von Wohnbauland geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung von neun mit Satteldach zu versehenen Gartenhofhäusern. Die erforderlichen Garagen und der Müllsammelplatz werden in einer Gemeinschaftsanlage an der Donaustraße vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über drei in die Straße Brückeswasen mündende Fußwege.

Das betroffene Gelände liegt tiefer als die umgebenden, bereits hergestellten Straßen und Wege, so daß eine Auffüllung des Wohnbaugeländes erforderlich ist. Die so entstehenden Böschungen liegen zum Teil auf den Baugrundstücken.

### Flächen, Wohnungen

Größe des Planungsgebietes	ca.	3.200 qm
Hiervon privat	ca.	3.030 qm
Stadt	ca.	170 qm
Wohnbauland	ca.	2.990 qm
Wegefläche	ca.	210 qm
Zahl der Gartenhofhäuser		9
Zahl der Wohnungen		9

## Umweltbeeinflussungen

Lärmtechnische Untersuchungen haben ergeben, daß Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wand und eines anschließenden Walles getroffen werden müssen. Als Nachweis wird das Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung beigefügt.

Die Herstellung der Lärmschutzeinrichtungen erfordert die Einbeziehung des Flst.-Nr. 13 781/2 in dem räumlichen Geltungsbereiches des Ortes. Die nicht von der Schüttung des Walles betreffenden Teile des Grundstückes werden den Aussagen des Flächennutzungsplanentwurfes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Dämmböschungen werden in die Gestaltung der Grünanlage einbezogen werden.

Dieser Begründung ist als Anlage 1 die Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten beigefügt.

Als Anlage 2 ist ein Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Planungsgebietes beigegeben.



Becker

Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 11. 9. 80

Bebauungsplan Nr. 83/17 b;  
westlich der Straße Brückeswasen  
in Mannheim-Neckarau  
- Teiländerung des Bebauungsplane  
Nr. 83/17 -

Anlage 1 zur Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehen-  
den, überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke (SMA)

Wasserversorgung	20.000,-- DM	
Stromversorgung	20.000,-- DM	40.000,-- DM

Tiefbauamt

Kanalbau	110.000,-- DM	
Wegebau	70.000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM	190.000,-- DM

Lärmschutzmaßnahmen

Lärmschutzwall einschl. Begrünung	50.000,-- DM	
Lärmschutzwand	55.000,-- DM	<u>105.000,-- DM</u>
		335.000,-- DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß der Satzung der Stadt Mannheim  
über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern  
getragen werden.



Becker  
Stadtdirektor