

Bebauungsplan Nr. 83/20 für das  
Gebiet südlich der Wilhelm-  
Wundt-Straße in Mannheim-Neckarau  
betr.:

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet südlich der Wilhelm-Wundt-Straße zwischen Wörthstraße und Belfortstraße in Mannheim-Neckarau. Die von der Maßnahme betroffene Fläche wird im östlichen, bebauten Bereich gewerblich und im übrigen gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich, genutzt. Im Norden und Osten grenzen reine bzw. allgemeine Wohngebiete an den Planungsbereich. Im Süden befinden sich die Werksanlagen des Großkraftwerkes Mannheim.

Für das Gebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Auf der Südseite der Wilhelm-Wundt-Straße wurden in früheren Jahren lediglich Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, die aufgehoben und dem geplanten Ausbau der Straße entsprechend neu festgesetzt werden.

Wegen der unmittelbaren Nähe des Großkraftwerkes mit seinen Geräuschemissionen und wegen der Angrenzung an die geplante verlängerte Aufeldstraße, die Haupterschließungsfunktion haben wird, ist eine Festsetzung der Fläche als reines oder allgemeines Wohngebiet nicht möglich. Wegen der Gegebenheiten kann nur die Ausweisung eines Gewerbegebietes erfolgen, wobei die Nutzung an der Wilhelm-Wundt-Straße wegen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eingeschränkt sein wird. Abgesehen von Betriebswohnungen wird im Planungsbereich keine weitere Wohnbebauung zugelassen.

Im westlichen Teil wird eine Gemeinbedarfsfläche für einen Schulsportplatz für die Wilhelm-Wundt-Schule vorgesehen. Auf die Fläche innerhalb des Gewerbegebietes mußte zurückgegriffen werden,

weil andere für diesen Zweck geeignete Flächen im näheren Bereich der Schule nicht zur Verfügung stehen.

Parallel zur Wilhelm-Wundt-Straße wird eine bis zu 2-geschossige und im übrigen eine bis zu 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Festsetzung der bis zu 4-geschossigen Bebauung an der Ecke Wilhelm-Wundt-Straße/Belfortstraße entspricht dem hier vorhandenen Baubestand. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17, Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

Im Süden muß ein relativ großer Teil der betroffenen Grundstücke als Verkehrsfläche für die geplante verlängerte Aufeldstraße ausgewiesen werden. Diese Straße wird zu einem späteren Zeitpunkt die Verbindung des Bereiches Neckarau zur geplanten Rheinbrücke im Zuge des Rhein-Neckar-Schnellweges herstellen. Wegen der zu erwarteten Verkehrsfrequentierung sind Zu- und Ausfahrten von und zu dieser Straße ausgeschlossen.

Die neu zu bildenden Baugrundstücke müssen wegen der von Süden her nicht möglichen Zufahrt jeweils an die Wilhelm-Wundt-Straße, Wörth- und Belfortstraße angrenzen. Wegen der Besitzverhältnisse werden bei der Bodenneuordnung auch Grundstücke geringerer Größe entstehen, die an der Wilhelm-Wundt-Straße ausgewiesen werden. Zwischen diesen Flächen und der geplanten Aufeldstraße wird der Schulspielplatz festgesetzt, der seinen Zugang gleichfalls von der Wilhelm-Wundt-Straße erhält. Seine Größe ist so bemessen, daß an allen Seiten und besonders an der Aufeldstraße Schutzpflanzungen angelegt werden können. Die Anordnung des Schulspielplatzes weiter östlich, also näher bei der Schule, ist wegen eines hier vorhandenen Gewerbegebietes nicht möglich. Diese Firma besitzt im Planungsbereich eine größere Anzahl Grundstücke, die nach der Bodenneuordnung für eine Betriebserweiterung benötigt werden. Die zwischen Belfortstraße und Schulspielplatz ausgewiesene Baufläche entspricht in der Größe dem

Zuteilungsanspruch der Firma, deren Erweiterung aus betriebsorganisatorischen Gründen nur im Anschluß an das vorhandene Betriebsgelände erfolgen kann.

Bei den im westlichen Bereich vorhandenen Gebäuden handelt es sich um Behelfsbauten, die wie einige auf dem künftigen Straßengelände stehende Betriebsgebäude im östlichen Teil anlässlich der Bodenneuordnung entfernt werden müssen.

Dem Bebauungsplan, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 2. 10. 1967 beschlossen hat und der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan i. M. 1 : 15 000 beigegeben.



Diebold  
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Wilhelm-Wundt-Straße in Mannheim-Neckarau

betr.

Anlage 1 zur Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Planung entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Liegenschaftsamt

Wert und Abbruchkosten der  
auf künftigen Straßengelände  
stehenden Gebäude

289 000.- DM

Wert und Abbruchkosten  
übriger Gebäude

166 000.- DM

455 000.- DM

Tiefbauamt

Straßenbaukosten  
(ohne Aufeldstraße)

320 000.- DM

Kanalbau

90 000.- DM

410 000.- DM

Stadtwerke

Wasserversorgung

35 000.- DM

Gasversorgung

50 000.- DM

Straßenbeleuchtung

60 000.- DM

Hochspannungskabel

30 000.- DM

Niederspannungskabel

20 000.- DM

Telefonkabel

2 000.- DM

2 Trafostationen

120 000.- DM

317 000.- DM

Grünflächenamt

Schulspielplatz

380 000.- DM

Umkleidegebäude

250 000.- DM

630 000.- DM

zusammen:

1 812 000.- DM

Ein Teil der Kosten für den Ausbau der Straßen wird nach der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern getragen.

  
Diebold  
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 83/20 63  
 für das Gebiet südlich der  
 Wilhelm-Wundt-Straße in  
 Mannheim-Neckarau  
 -Ausschnitt aus dem Stadt-  
 plan mit der Begrenzung des  
 Planungsgebietes-



Mannheim, 8.9.1976  
 Stadtplanungsamt

*V. Diebold*

Diebold  
 Stadtbaudirektor

