

8414 77 76 R

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen  
Altriper Strasse, Casterfeldstrasse  
Vorderer Sporwörth und Rhenastrasse  
in Mannheim-Rheinau betr.

B e g r ü n d u n g  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Vorlage ist ein Gebiet südöstlich des Ortsteils Neckarau zwischen den Verkehrsbändern der Casterfeldstrasse im Nordosten und der Bundesbahn-Rheintalstrecke im Südwesten. Gegen Nordwesten schliesst der räumliche Geltungsbereich mit der Hochdorfer Strasse und zwischen Rheingönheimer- und Casterfeldstrasse mit dem Grundstück Lgb.Nr. 12878a ab. Im Südosten, am Vorderen Sporwörth, sind zwischen den Strassen " Im Wirbel " und " Am Geheugraben " die Grundstücke bis einschliesslich Lgb.Nr. 13160/2 und 13160/3 von den Festsetzungsmaßnahmen betroffen.

Die Nordwestseite des räumlichen Geltungsbereichs grenzt an eine auf der Grundlage früherer Planfeststellungen begonnene Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese Bebauung soll jedoch nicht weiter fortgesetzt werden, da durch die in der nahen Umgebung vorhandene Grossindustrie das Gelände für eine Nutzung als Wohnbaufläche wenig geeignet ist. Der südöstliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs enthält auch nur abrundende kleinere Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende, früher rechtswirksam gewordene Planungen. Auf dem Gelände zwischen den Wohngebieten im Nordwesten und Südosten sollen kleine und mittlere Gewerbebetriebe untergebracht werden. Dabei ist die Teilfläche zwischen Dannstadter- und Ellerstadter Strasse von einer weiteren Bebauung freizuhalten, weil hier im Zusammenhang mit dem Rheinbrückenprojekt bei Altrip der Planungsraum von der künftigen Brückenstrasse und ihren Anschlüssen durchschnitten wird.

Mit dem Bebauungsplan sollen vor allem die dringend benötigten gewerblichen Bauflächen ausgewiesen und nach Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden. Für die

Wohnbebauung zwischen Assenheimer Strasse und Vorderer Sporwörth erfolgt die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Die erforderlichen Angaben in Bezug auf die zulässigen Maße der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO sind den Plänen zu entnehmen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Mundenheimer Strasse wird als Randstrasse entlang dem künftigen Gewerbegebiet bis zum Wohngebiet im Südosten weitergeführt. Hier biegt sie in die Assenheimer Strasse ein, die zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung auf die Casterfeldstrasse rechtwinklig hinaus führt. Nach Süden ist versetzt die Strasse " Beim Johankirchhof " angeschlossen. An der Mundenheimer Strasse ist gegen das Bundesbahngelände ein schmaler Grünstreifen mit einer Baumreihe eingefügt. Der Grünstreifen wird als bepflanzte Strassenfläche zur Abschirmung der Wohnbebauung in die Assenheimer Strasse hineingezogen.

Die Erschliessung des Gewerbegebietes erfolgt von der Casterfeldstrasse aus durch die Dannstädter- und Ellerstädter Strasse, die beide zur Mundenheimer Strasse durchgeführt werden. An der Casterfeldstrasse ist zwischen Ellerstädter Strasse und Assenheimer Strasse eine Anliegerstrasse eingeplant. Zur inneren Erschliessung wird die Rheingönheimer Strasse bis zur Dannstädter Strasse verlängert. Aus den oben erwähnten verkehrsplanerischen Gründen muss zwischen Dannstädter- und Ellerstädter Strasse der Zug der Rheingönheimer Strasse unterbrochen werden. An der Ellerstädter Strasse wird er mit der Freinsheimer Strasse wieder aufgenommen, die etwa in der Mitte zwischen Mundenheimer Strasse und Casterfeldstrasse an der Assenheimer Strasse endet. Mit dieser Halbierung des zur Verfügung stehenden Geländes werden Baublocktiefen gewonnen, die den Ansprüchen der hier anzusiedelnden Betriebe entsprechen. Nach der früheren Planung sollte die Rheingönheimer Strasse an der Hochdorfer Strasse mit einer Platzanlage abgeschlossen und das südöstlich anschliessende Gelände durch zwei zueinander parallel verlaufende Strassen erschlossen werden. Die dazu festgestellten und auf eine Wohnbebauung bezogenen Fluchten werden aufgehoben. Die Hochdorfer Strasse war als Querstrasse zwischen Casterfeld- und Mundenheimer Strasse vorgesehen. Sie muss zwischen Mundenheimer- und Rheingönheimer Strasse beibehalten werden, da sie hier an der Nordwestseite bereits angebaut ist. Die Bau- und Strassenfluchten an der gegenüberliegenden Seite

werden den Erfordernissen der Neuplanung angepasst. Zwischen Rheingönheimer- und Casterfeldstrasse wird die Hochdorfer Strasse aufgehoben und die Strassenbegrenzungslinie an der Casterfeldstrasse im Hinblick auf den Durchgangsverkehr geschlossen.

Die Festsetzung der Bebauung erfolgt im Gewerbegebiet der Nutzung entsprechend ausschliesslich durch Baugrenzen. An allen Strassenbegrenzungslinien der gewerblich zu nutzenden Bauflächen sollen mit Ausnahme der Assenheimer Strasse zwischen Casterfeld- und Freinsheimer Strasse, wo dies eine vorhandene Bebauung verhindert, nicht überbaubare Vorgartenstreifen festgesetzt werden. Im Nordwesten ist das Bauland von zwei 110 KV-Freileitungen der Badenwerk AG. überspannt. Die Freihaltezonen werden mittels Baugrenzen als nicht überbaubare Grundstücksflächen zusätzlich gesichert.

Das Wohngebiet im Süd<sup>osten</sup>~~westen~~ wird mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut, die zum Teil schon fertiggestellt sind. Eine dreigeschossige Zeile wurde nur am Vorderen Sporwörth errichtet. Ausserdem ist an der Casterfeldstrasse neben einer zweigeschossigen Bebauung noch eine viergeschossige Wohnreihe als höhere Bebauung in diesem Gebiet vorhanden.

Zur Erschliessung werden die Strassen Im Wirbel und Beim Johannkirchhof in gerader Fortsetzung auf die Assenheimer Strasse weitergeführt. Das Innengelände wird mit der parallel zur Assenheimer Strasse verlaufenden Maudacher Strasse erschlossen. Zwischen den Bauzeilen an der Assenheimer Strasse, Maudacher Strasse und am Vorderen Sporwörth sind Gartenwege vorgesehen. In Achsenverlängerung der Strasse Am Geheugraben ist im Anschluss an den Vorderen Sporwörth eine kleine Platzanlage mit Abstellflächen für Kfz. eingeschoben. Beim Johannkirchhof sollen auf dem Gelände zwischen Strasse und Bundesbahn Sammelgaragen erstellt werden. Ausserdem ist zwischen der Wohnbebauung an der Assenheimer Strasse und beiderseits der Maudacher Strasse je ein Sammeleinstellplatz auf privatem Gelände vorgesehen. Die Forderungen der RGaO sind erfüllt.

Die Aufhebung der als Bau- und Strassenfluchten rechtswirksam vorhandenen Baulinien bzw. Strassenbegrenzungslinien sowie die entsprechenden Neufestsetzungen an der Casterfeldstrasse sind Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straße. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO wird auch die alte Bauflucht (Baulinie)

am Vorderen Sporwörth zwischen Casterfeldstrasse und der Strasse "Im Wirbel" gegenstandslos und deshalb aufgehoben.

Die Baufläche an der Südostseite des Vorderen Sporwörth, zwischen den Strassen "Im Wirbel" und "Am Geheugraben" soll als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Es ist darauf die Errichtung eines katholischen Gemeindezentrums geplant. Im Hinblick auf den künftigen Verwendungszweck wird bei verbleibender als Strassenflucht festgestellter Strassenbegrenzungslinie und Belassung der Vorgartenfläche anstelle der als Bauflucht festgestellten Baulinie eine Baugrenze festgesetzt.

Aus den Plänen sind alle nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung und dem Ortsstrassengesetz verlangten Angaben zu entnehmen. Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen werden, soweit noch nicht vorhanden, an das bestehenden Netz angeschlossen.

Die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker  
Baudirektor

Bebauungsplan für das Gebiet  
zwischen Altriper-, Casterfeldstr.  
Vord. Spawörth und Rhenaniastr.  
in Mannheim-Rheinau betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen ( gem. § 9 (6) Bundesbaugesetz):

Vermessungs- u. Katasteramt

Umlegung	DM	58 500.-
----------	----	----------

Städt. Tiefbauamt

Kosten für die Herstellung der Fahr- bahnen und Verbindungswege	DM	770 000.-
--	----	-----------

Randsteinkosten	DM	170 000.-
-----------------	----	-----------

Kanalbaukosten	DM	320 000.-
----------------	----	-----------

Gehwegkosten	DM	240 000.-
--------------	----	-----------

Stadtwerke - WGE-Betriebe -

Gas- und Wasserversorgung	DM	300 000.-
---------------------------	----	-----------

Stromversorgung (Versorgungsgebiet der O E G )		
---	--	--

Strassenbeleuchtung	DM	76 000.-
---------------------	----	----------

Garten- und Friedhofamt

Strassenbäume	DM	5 500.-
---------------	----	---------

Strassengrün	DM	70.500.-
--------------	----	----------

ZUSAMMEN	DM	2.110.500.-
----------	----	-------------

=====

Die oben angeführten Einzelpositionen wurden im Spätjahr 1961 erhoben. Im Hinblick auf die allgemeinen Kostensteigerungen in der Zwischenzeit ist heute ein Gesamtbetrag von rd 2.250.000.- DM zu veranschlagen.

*Kellen*