

84/5

Bebauungsplan für das Gebiet an der
Wachenburgstraße und Martinistraße in
Mannheim-Rheinau betri

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes enthält ein Gebiet im Norden des Stadtteils Rheinau mit Festsetzungsmaßnahmen für eine bereits durchgeführte Neuerschließung von Bauflächen westlich der Wachenburgstraße und für die zusätzliche Ausweisung von Straßenflächen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Landesstraße I.O. 542 im Abschnitt der Wachenburgstraße.

Das Neubaugebiet ist etwa 4,6 ha groß und wird verkehrsmäßig durch die parallel zur Wachenburgstraße angelegte Martinistraße erschlossen. Das westlich der Martinistraße gelegene Gelände wurde einer reinen Wohnbebauung zugeführt und nach einem vom gemeinderätlichen Ausschuss am 7. Juli 1958 gebilligten Aufbauplan bebaut. Es sind hier auf gesellschaftlicher Basis je vier 3- und 5-geschossige Bauzeilen mit insgesamt 236 Wohnungen erstellt worden. Einer privaten Bebauung bleiben die an die Wachenburgstraße grenzenden Grundstücksflächen östlich der Martinistraße vorbehalten. Bei den Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung muß hier neben einer vorhandenen Tankstellenbetrieb die Zulassung von Ladengeschäften berücksichtigt werden.

Die Wachenburgstraße unterliegt als Teilstück der Landesstraße I.O. 542 den für die freie Strecke geltenden Vorschriften, nach denen einem direkten Anbau nicht stattgegeben werden kann. Um die Herstellung der geforderten Anliegerstraßen zu ermöglichen, müssen die durch vorangegangenen Verfahren rechtswirksam festgestellten Straßenfluchten aufgehoben und entsprechend den Ausbauplänen des Staatlichen Straßenbauamtes Heidelberg und des Tiefbauamtes der Stadt Mannheim neue Straßenbegrenzungslinien zurück gelegt festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan muß aufgestellt werden, um im Wege des Festsetzungsverfahrens für die Erschließung und Bebauung noch fehlende eindeutige Rechtsgrundlagen zu schaffen oder bereits vorhandene, besonders auf der Ostseite der Wachenburgstraße zu ergänzen. Den Plänen sind die dazu nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.

Guten.

Bebauungsplan für das Gebiet an der
Wachenburgstraße und Martinistraße in
Mannheim-Rheinau betr.

Anlage zur Begründung

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

Liegenschaftsamt

Grunderwerb (Straßengelände)		DM 575.000
------------------------------	--	------------

Städt. Tiefbauamt

Erschließungsstraßen	168.000	
Anliegerstraßen d. Wachenburgstr.	220.000	
Kanalisation (bereits eingebaut)	250.000	
	<hr/>	DM 638.000

Stadtwerke -WGE-Betriebe

Wasser- u. Gasleitungen	40.000	
Kabelverlegung	10.000	
Straßenbeleuchtung Martinistr.	16.000	
	<hr/>	DM 66.000

zusammen	DM 1.279.000
rund	DM 1.280.000

Bei der Straßenbeleuchtung der Wachenburgstraße handelt es sich um ein gesondertes Projekt in Zusammenhang mit dem Straßenausbau durch das Land.

Gulen.