841+ 78 79
R

Bebauungsplan für den südöstlichen Teil der Gewanne Fronäcker und Beim Kiesloch und an der Fronäckerstraße in Mannheim-Rheinau

betr.

B e g r ü n d u n g

zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des obengenannten Bebauungsplans enthält ein Gebiet in der nordwestlichen Randzone des Stadtteils Rheinau, etwa 6 km vom Stadtzentrum entfernt.

Die 4,2 ha umfassende Geländefläche grenzt als Teil eines größeren Wohngebietes im Südosten mit der Längsseite an vorhandene Reichsheimstättengrundstücke und im Nordosten an noch auszuweisende Wohnbauflächen. Das nordwestlich angrenzende Gebiet ist Teil einer Grünzone, welche zur Abschirmung in besonderen Bebauungsplänen für Verkehrsplanungen und Gewerbegebieten ausgewiesen wird. An der Südwestseite bildet die Casterfeldstraße (B 36) den Abschluß.

Der Bebauungsplan muß aufgestellt werden um im Wege des Festsetzungsverfahrens die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen für die zum Teil schon durchgeführte Erschließung und Bebauung zu schaffen und die gesetzliche Grundlage zu erhalten, die Straßen- und Wegeflächen an der Fronäckerstraße vollständig in städtisches Eigentum zu überführen, sowie die Rückerstattung von Straßenausbaukosten im Beizugsverfahren zu ermöglichen.

Bei dem bebauten Teil handelt es sich um das südwestliche Gebiet des räumlichen Geltungsbereichs an der Fronäckerstraße, durch die es verkehrsmäßig erschlossen ist. Es sind hier in den Fünfzigerjahren nach einem Aufbauplan des Stadtplanungsamtes, jedoch ohne verfahrensgemäße Feststellung, zweigeschossige Reihenhäuser an Wohnwegen errichtet worden. Die unerläßlichen und mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nachzuholenden Festsetzungsmaßnahmen können den örtlichen Gegebenheiten folgen. Neu eingeplant ist nur die Ausweisung der zwei Grundstücke zur Unterbringung von Sammelgaragen im westlich angrenzenden Gebiet.

Entlang der Casterfeldstraße müssen hinter der im Jahre 1954 rechtswirksam gewordenen Straßenflucht Grundstücksflächen für die Straßenverbreiterung in Anspruch genommen werden. Das bedingt die Neufestsetzung der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den Ausbauplänen des Städt. Tiefbauamtes und des Staatl. Straßenbauamtes Heidelberg.

Das für eine Neubebauung zur Verfügung stehende, noch umzulegende Gebiet grenzt mit der Südwestseite an die zwischen den Weggrundstücken Lgb.Nr. 13557/30 und 13557/1 liegenden bebauten Grundstücke. Es erstreckt sich in der Längsausdehnung nach Nordosten und soll bis zur verlängerten Straße "In den Alten Wiesen" einer weiteren zweigeschossigen Reihenhausbebauung zugeführt werden, die ungefähr west-östlich gerichtet, senkrecht zur vorhandenen Bebauung zu stehen kommt. Es sind 9 Bauzeilen vorgesehen, auf die sich 42 Wohnhäuser verteilen. Eine Wohnbaufläche an der Nordostseite der erwähnten Straßenverlängerung bleibt einer eingeschossigen Bebauung vorbehalten und kann noch vier Einfamilienhäuser aufnehmen.

Die Reihenhausbebauung an Wohnwegen erfordert auch hier die Unterbringung der Kraftfahrzeuge in Sammelanlagen. Die Garagengrundstücke sind am Schlußteil der Verlängerung der Straße "In den Alten Wiesen", beidseitig eingeplant. Eine kleine Dreiecksfläche zwischen den Garagen und der nördlichen Wohnzeile wird als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Sie soll einige Spielgeräte für Kinder aufnehmen.

Die Verkehrserschließung dieses Neubaugebietes erfolgt aus der Straße "Am Sandrain" über die Verlängerung der Straße "In den Alten Wiesen" durch eine interne Stichstraße mit Wendehammer. Im Anschluß an die Gehwege werden auf die Fronäckerstraße hinaus Fußwege ausgewiesen. Der Feldweg Lgb.Nr. 13554 muß an der Westseite der Bauflächen geschlossen werden. Es ist eine Verbindung mit der Straßenverlängerung "In den Alten Wiesen" über einen neu festzusetzenden Wirtschaftsweg vorgesehen.

Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen können, soweit noch nicht vorhanden, an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Aus den Plänen sind die 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 beigefügt.

Bulen.

Bebauungsplan für den südöstl.
Teil der Gewanne Fronäcker
und Beim Kiesloch und an der
Fronäckerstraße in Mannheim-
Rheinau

betr.

Anlage zur Begründung

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

Tiefbauamt

Straßen- und Wegeausbau	288 200 DM		
Kanalisation	<u>151 800 DM</u>	=	440 000 DM

Vermessungs- und Katasteramt

Umlegung			23 000 DM
----------	--	--	-----------

Stadtwerke -WGE-Betriebe-

Wasser- u. Gasversorgung	252 000 DM		
Trafostationen einschl. Anschlüssen	242 000 DM		

Der Betrag enthält auch die Kosten für die Transformatorstation auf dem Grundstück Lgb.Nr. 13556/11 an der Fronäckerstraße, die in erster Linie der Versorgung des Planungsgebietes dient.

Niederspannungsnetz-Verlegung einschl. Verteiler u. Hausanschlüsse	298 000 DM		
Straßenbeleuchtung	<u>48 000 DM</u>	=	840 000 DM

Grünflächenamt

Öffentliche Grünanlage			<u>17 000 DM</u>
------------------------	--	--	------------------

zusammen:			<u>1 320 000 DM.</u>
-----------	--	--	----------------------

Gubn