

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Relaisstraße, Durlacher
Straße, Mutterstädter Straße und
Waldseestraße in Mannheim-Rheinau

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan) 85/11

Der von der Maßnahme betroffene Baublock zwischen Relaisstraße, Durlacher Straße, Mutterstädter Straße und Waldseestraße ist mit ein-, zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut, die in den Jahren 1937 und 1938 entstanden sind und deren Wohnqualität nicht mehr modernen Anforderungen entspricht. Die Renovierung und Modernisierung der vorhandenen 95 Wohneinheiten würde einen finanziellen Aufwand erfordern, der im Verhältnis zum Wert der Gebäude zu hoch ist. Die Gebäude sollen deshalb abgebrochen und durch bis zu 13-geschossige Neubauten ersetzt werden. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes beruht auf dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 2. Oktober 1972.

Mit Ausnahme der Grundstücke Lgb.Nr. 18 428/8 und 18 428/11, bei denen es sich um Eigentum der Stadt Mannheim bzw. der Oberrheinischen Eisenbahn-Gesellschaft AG handelt, befinden sich alle Grundstücke im Besitz der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim. Ein Bebauungsplan mit Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung besteht nicht. Der bisherigen Nutzung nach ist der Baublock jedoch als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO anzusehen.

Mit dem Bebauungsplan wird die von der Maßnahme betroffene Fläche als reines Wohngebiet ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosflächenzahl 2,0 festgesetzt. Die Gebäude können eine Höhe bis zu 13 Geschossen erhalten.

Die in früheren Jahren an der Mutterstadter-, Relais- und Waldseestraße festgestellten Straßenbegrenzungslinien werden beibehalten. An der Durlacher Straße wird die Flucht um 4.00 m zurückgenommen und zwischen dem geplanten 3.00 m breiten Gehweg und der Fahrbahn ein 5.50 m breiter Geländestreifen als private Stellplatzfläche ausgewiesen, die Bestandteil der Baufläche ist und der teilweisen Erfüllung der Stellplatzverpflichtung dient. Zusätzlich wird im Bereich der Einmündung der Mutterstadter Straße in die Relaisstraße ein Parkhaus für den Eigenbedarf an Stellplätzen der geplanten Wohnbebauung errichtet werden.

Die bestehenden, auf den Straßenbegrenzungslinien festgestellten Baulinien werden aufgehoben und 3.00 m hinter den Straßenbegrenzungslinien als Baugrenzen neu festgesetzt.

Die zentrale Lage des eineinhalb Hektar großen Baublocks an der Haupterschließungsstraße Rheinaus, und die unmittelbare Nachbarschaft aller infrastrukturellen Einrichtungen einschließlich Läden, Schulen, Kindergärten, begründen ein hohes Maß der baulichen Nutzung, zumal das öffentliche Nahverkehrsmittel den Baublock direkt tangiert. Hinzu kommt, daß für den Stadtteil Rheinau keine am Rande gelegenen Erweiterungsgebiete mehr ausgewiesen werden können, da die umgebenden Bahnlinien und Straßenzüge eine endgültige Abgrenzung darstellen.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse, lassen bei Abwägung der privaten und öffentlichen Belange keine Beeinträchtigung privater Interessen erkennen. Bei der Größe der Baufläche ist gewährleistet, daß die erforderlichen Grenz- und Fensterabstände eingehalten werden können. Die umgebende vorhandene Bebauung hat eine Höhe bis zu 5 Geschossen. Es handelt sich überwiegend um Wohngebäude. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschoßflächenzahl von 2,0 wird im Hinblick auf das zwischen dem Rheinauer Ring und der B 36 gelegene Er-

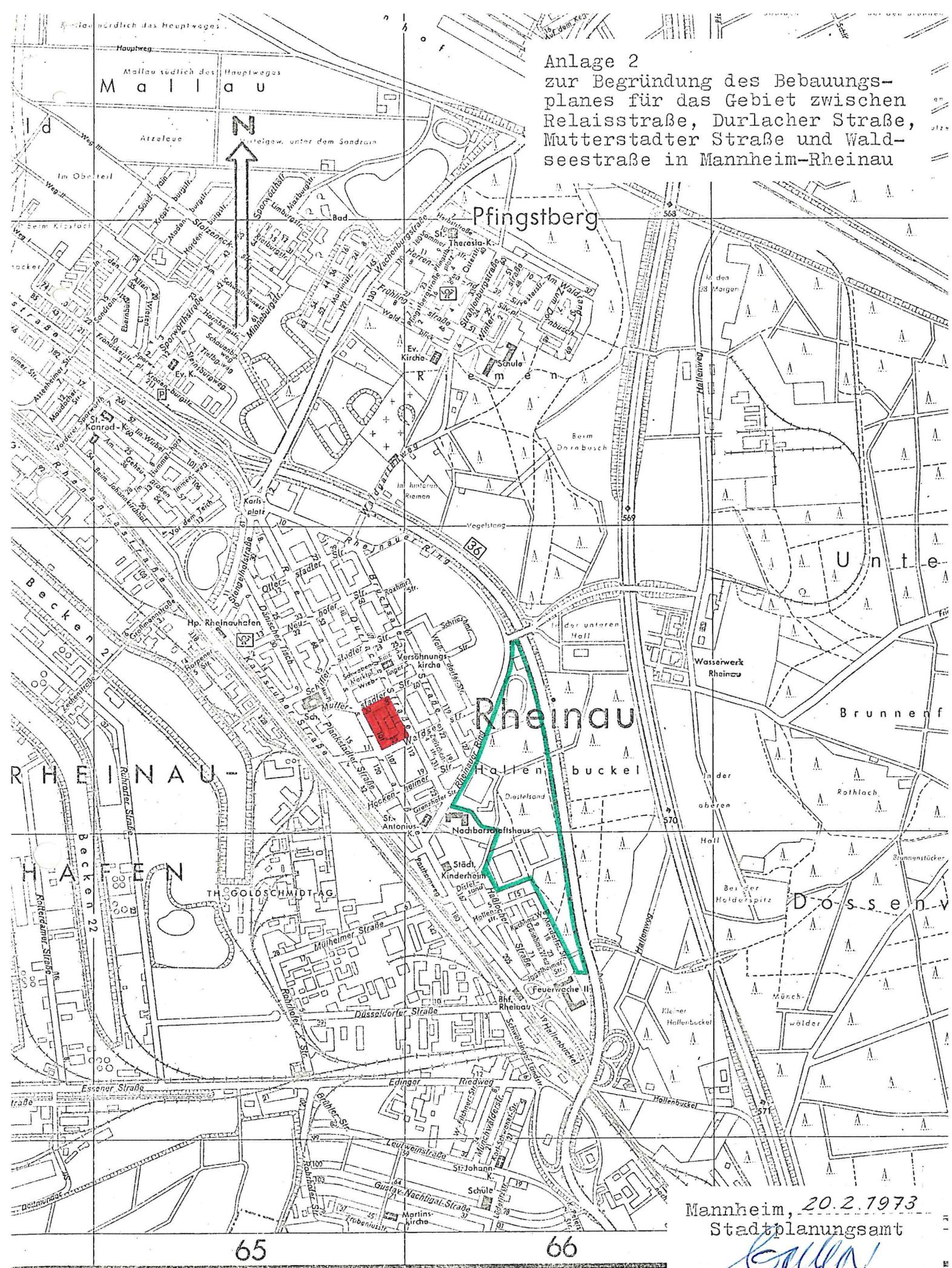
holungs- und Sportgebiet gerechtfertigt. Mit dieser in 300 m Entfernung gelegenen Dauergrünfläche, die keine Nutzungsänderung erfahren wird, sind die ausgleichenden städtebaulichen Umstände im Sinne des § 17(9) BauNVO gegeben. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Bau-nutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan im M. 1:15 000 beigegeben.



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlage 2
zur Begründung des Bebauungs-
planes für das Gebiet zwischen
Relaisstraße, Durlacher Straße,
Mutterstadter Straße und Wald-
seestraße in Mannheim-Rheinau



Mannheim, 20.2.1973

Stadtplanungsamt

Becker

Becker

Ltd. StadtbauDirektor

M. 1:1:15000

Stadtplanungsamt

Mannheim, 20.2.1973

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Relaisstraße, Durlacher
Straße, Mutterstädter Straße und
Waldseestraße in Mannheim-Rheinau

betr.

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich
entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Tiefbauamt

Umbau der Durlacher Straße

20 000.- DM

Oberrheinische Eisenbahn-Gesellschaft AG

Kabelumlegungen

90 750.- DM

zusammen: 110 750.- DM



Becker
Ltd. Stadtbaudirektor