

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Planbereichs:

Von der Maßnahme sind die Grundstücke Flst.-Nr. 18310 und 18310/4 an der Straße Rheinauer Ring in Mannheim-Rheinau betroffen. Das Grundstück Flst.-Nr. 18310 ist derzeit unbebaut. Das Grundstück Flst.-Nr. 18310/4 ist bereits bebaut. Diese Bebauung bleibt erhalten, sie steht unter Denkmalschutz. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Fa. SÜBA.

Bei den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten handelt es sich um teilweise bebaute Flächen.

Im Norden besteht ein Nachbarschaftshaus, im Süden eine Wohnbebauung und im Osten ein städt. Kinderheim. Auf der Westseite des Plangebietes befindet sich die St. Antonius-Kirche.

2. Anlaß und Ziele der Planung:

Anlaß für den Bebauungsplan ist die Absicht des Grundstückseigentümers neben dem Erhalt der bestehenden 2 1/2 geschossigen Wohnbebauung ("Kippe") eine max. 3 1/2-geschossige neue Wohnbebauung zu errichten. Um einen harmonischen Übergang zwischen dem genannten bestehenden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und der Neubebauung zu erreichen, ist eine Staffelung der Geschosse vorgesehen. Weiterhin soll der Gebäudekörper zur besseren Einfügung eine kleingliedrige Fassadengestaltung erhalten. Dazu gehört auch, daß das Motiv der Dachaufbauten (Spitzgiebel) von der vorhandenen Bebauung abgeleitet wird. Die Neubebauung wird so angeordnet, daß ein räumlich in sich abgeschlossener "Innenhof" (Kommunikationszone) entsteht. Dieser Innenhof findet seinen optischen räumlichen Abschluß durch die auf der Westseite des Rheinauer Rings liegenden St. Antonius-Kirche.

Die Stellplatzverpflichtung wird durch den Bau einer Tiefgarage im Plangebiet erfüllt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

In dem am 18.3.83 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit ist eine Übereinstimmung mit dem Inhalt des Bebauungsplanes gegeben.

Bestehende Bebauungspläne
Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0.4, die Geschosflächenzahl (GFZ) 1.0

Gemäß § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung kann die zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, erhöht werden; höchstens um 15 % der Größe des Baugrundstücks.

Die Geschoszahl ist mit 2 Geschossen + Dachausbau (II + D) bzw. 3 Geschossen + Dachausbau (III+ D) zwingend festgesetzt.

4.2 Sonstige Festsetzungen

In Anlehnung an die Dachneigung der bestehenden Bebauung (50°) ist die Dachneigung für die Neubebauung mit 40°-45° ausgewiesen. Weiterhin sind aus Gründen der Einfügung im Bebauungsplan Festsetzungen über die Höhen der Baukörper getroffen.

4.3 Grünordnungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Grünfestsetzungen getroffen durch die eine ausreichende Begrünung des Plangebietes gewährleistet ist. Dazu gehört u.a. auch, daß die Kommunikationszone mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und die Erdeindeckung der Tiefgarage begrünt wird. Die bestehenden erhaltenswerten Bäume im Plangebiet sind, soweit sie nicht in der überbaubaren Fläche liegen, im Plan als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

Entlang der Grenze zum Nachbarschaftshaus wird ein Grüngürtel mit Bäumen und Sträuchern als Sicht- und Lärmschutz angelegt.

4.4 Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird sowohl für den Kraftfahrzeug- wie auch für den Fußgängerverkehr von der Straße Rheinauer Ring erschlossen. Der ruhende Verkehr wird fast ausschließlich in der Tiefgarage mit den dort vorgesehenen ca. 40 Autoabstellplätzen untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich auf der Nordseite der bestehenden Bebauung und mündet in den Rheinauer Ring. Durch die Anordnung der Zufahrt zur Tiefgarage bleibt der gesamte Wohnbereich im wesentlichen dem Fußgänger vorbehalten. Die innere fußläufige Erschließung des Wohnbaugrundstückes soll über einen privaten Wohnweg von ca. 1,50 m Breite erfolgen.

Für die bestehende Bebauung sind 6 weitere Stellplätze oberirdisch nahe dem Rheinauer Ring ausgewiesen.

4.5 Umweltbeeinflussungen

Da vom angrenzenden Nachbarschaftshaus bei entsprechenden Veranstaltungen Lärmimmissionen zu erwarten sind, soll die Neubebauung von der Grenze zum Grundstück Flst.-Nr. 18313 20 m abgerückt werden. Zum Nachbarschaftshaus selbst besteht ein Abstand von 45 m. Bei der Neubebauung werden auf der dem Nachbarschaftshaus zugewandten Seite keine Schlaf- und Wohnräume untergebracht. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Maßnahmen gegen Verkehrslärm vom Rheinauer Ring bzw. der Relaisstraße sind nicht erforderlich. Der im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen festgestellte Mittelungspegel liegt unter 50 dB(A) in der Nacht und unter 60 dB (A) am Tag.

Das Glockenläuten der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden St. Antoniuskirche ist von den Anwohnern im kirchenüblichen Umfang hinzunehmen.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht:

1. Sie ist aus dem FNP entwickelt.
Die infrastrukturellen Einrichtungen sind durch das westlich angrenzende, vorhandene Wohngebiet Rheinau-Südost vorhanden.
2. Es besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf an Wohnungen.
3. Die bestehende unter Denkmalschutz stehende Bebauung ist in die Gesamtplanung integriert, die Neubebauung in Lage und Gestalt an der bestehenden Bebauung orientiert (Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung sowie gemeinsamer Innenhof).
4. Die Stellplatzverpflichtung ist innerhalb einer Tiefgarage erfüllt. Evtl. Belästigungen durch den ruhenden Verkehr sind somit auf ein zumutbares Maß beschränkt.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung sprechen lediglich zu erwartende Lärmimmissionen vom Nachbarschaftshaus und das Glockenläuten der St. Antoniuskirche.

5.3 Abwägung der Belange

Aufgrund der Darlegungen unter 1. - 5. wird deutlich, daß neben den städtebaulichen, baugestalterischen und erschließungstechnischen Aspekten auch die Belange des Lärmschutzes sorgsam abgewogen wurden und in der konkreten Planung ihren Niederschlag gefunden haben. Damit wird das Planungsziel, das Plangebiet einer dringend benötigten Wohnnutzung im Mietwohnungsbau mit hohem Wohnwert zuzuführen erreicht. Diese Wertung kann auch nicht durch die

unter 5.2 genannten "Belange gegen die Planung" geschmälert werden, da durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan und in der Folge durch Maßnahmen bei der Bauausführung den Belangen des Lärmschutzes und somit auch des Nachbarschaftshauses ausreichend Rechnung getragen wird.

Zum Glockenläuten der St. Antoniuskirche ist folgendes zu sagen:

Dem Abwehrrecht von Eigentümern oder Anwohnern benachbarter Grundstücke steht das Recht der Kirchen auf ungestörte Religionsausübung nach Artikel 4 Abs. 2 des Grundgesetzes gegenüber. Danach haben die Kirchen einen eigenen grundgesetzlich geschützten Wirkungsbereich. Das Läuten der Kirchenglocken aus "liturgischen Gründen" gehört zur Religionsausübung. Dieses Recht unterliegt nur der Wahrung der äußersten Grenzen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Rechtsprechung und Schrifttum verneinen dabei grundsätzlich einen Unterlassungsanspruch gegenüber kirchlichem Glockengeläute.

Das Glockenläuten der St. Antoniuskirche ist deshalb von den Anwohnern im kirchenüblichen Umfang hinzunehmen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke einem Eigentümer gehören. Die Erschließung ist gesichert.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes (WR)	=	ca.	0,52 ha
überbaubare Fläche	=	ca.	0,19 ha
Zahl der Wohnungen	=	ca.	38 WE

Wajenski