

4

Bebauungsplan für die nord-
östliche Randzone des Orts-
teiles Rheinau betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Der Bebauungsplan erfaßt eine Fläche am Nordostrand des Ortsteiles Rheinau, die begrenzt wird von der Umgehungsstraße B 36, der Wachenburgstraße, dem Friedrichsfelder Weg, der Bruchsaler Straße und dem Heuweg. In dem relativ schmalen Planungsraum soll durch den Bebauungsplan eine geordnete Abrundung des vorhandenen Baugebietes Rheinau vorbereitet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Beschlusses des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 15.3.1965.

Verbindliche Bauleitpläne bestehen nur für die Bruchsaler Straße, den Friedrichsfelder Weg und die Wachenburgstraße. Die am Friedrichsfelder Weg festgestellten Bau- und Straßenbegrenzungslinien werden teilweise aufgehoben und als Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien neu festgesetzt. Die Baulinie auf der Südseite des Friedrichsfelder Weges zwischen Durlacher- und Otterstadter Straße wird vor den Wohngebäuden beibehalten und die Straßenbegrenzungslinie wird vorverlegt, sodaß ein 4,00 m tiefer Vorgarten entsteht. Die Straßenbegrenzungslinie an der Bruchsaler Straße bleibt bestehen. Die Baulinie, die bisher auf der Straßenbegrenzungslinie verlief, wird bis zu den Fluchten der vorhandenen Gebäude zurückgenommen, sodaß der von den Eigentümern freiwillig eingehaltene Vorgarten im Bebauungsplan gesichert ist.

Auf dem ca. 18,5 ha großen Planungsgebiet ist die Errichtung von ca. 600 Wohnheiten für etwa 2 000 Bewohner vorgesehen. Den Wohnungen, die zu 22 % im Flachbau, zu 50 % im Mittelhochbau und zu 28 % im Hochbau errichtet werden, sind eine kleine Ladengruppe zur Nahversorgung, zwei Kindergärten, drei Kinderspielplätze und eine Volksschule zugeordnet. Unmittelbar am Marktplatz ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen worden, auf der ein öffentliches Verwaltungsgebäude erstellt werden soll. Alle Gemeinbedarfseinrichtungen sollen nicht nur dem eigentlichen Planungsgebiet dienen, sondern darüber hinaus auch einen Teil des Altbaugbietes von Rheinau mitversorgen.

Die Bebauung wendet sich weitestmöglich von der Bundesstraße 36 ab. Die Lage der Straße im Einschnitt und ein zusätzlich 1,00 m hoch aufzuschüttender bepflanzter Damm sollen die Lärmbelastigung durch den überörtlichen Verkehr aufheben. Der Friedrichsfelder Weg, dessen alte Trasse das Planungsgebiet diagonal durchschneidet, wird bei der Eihmündung der Bruchsaler Straße in östliche Richtung bis zur Bundesstraße 36 und parallel zu dieser bis zum Brückbauwerk beim Heuweg geführt, um so einen zusammenhängenden Planungsraum zu erhalten.

Die bebauten Grundstücke am Friedrichsfelder Weg werden ihrer bisherigen Nutzung entsprechend als reines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet, die bebauten Grundstücke an der Bruchsaler Straße als reines Wohngebiet ausgewiesen. Ein Teil des Geländes südlich der verlängerten Waldseestraße zwischen Heuweg und Bruchsaler Straße

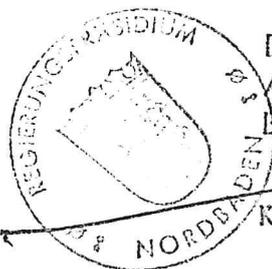
ist gewerblich genutzt und wird deshalb im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt für den nordwestlichen Teil über den Friedrichsfelder Weg und für den südwestlichen größeren Teil von der Bruchsaler Straße her. Getrennt von der Fahrerschließung stellt ein inneres Fußwegenetz die Verbindung der Wohnungen mit Kindergärten, Schule, Spielplätzen und Läden her.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbau-ordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Gemeinde durch die städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehenden, über-schlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigefügt.

Becker

Becker
Stadtbaudirektor



Dem Bauvorhaben wird gemäß § 107

Be...

1964

- 8. APR. 1970

Karlsruhe

Regierungspräsidium Nordbaden

Bebauungsplan für die
 nordöstliche Randzone
 des Ortsteiles Rheinau
 betr.

Anlage zur Begründung

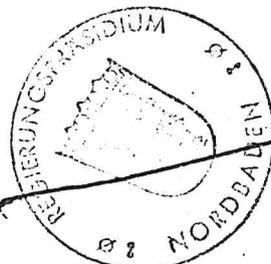
Aufstellung der überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen.

Tiefbauamt			
Straßen- und Wegebau	DM 1.100.000,--		
Kanalbau	<u>DM 820.000,--</u>	DM 1.920.000,--	
Grünflächenamt			
Grünflächen und Spielplätze		DM 324.000,--	
Vermessungs- und Katasteramt			
Erwerb und Abbruch eines Schuppens		DM 4.000,--	
Oberrheinische Eisenbahngesellschaft			
Verlegung eines 20 kV-Kabels		DM 15.000,--	
Stadtwerke Mannheim			
Kabelverlegungen	DM 125.000,--		
Straßenbeleuchtung	DM 215.000,--		
Wasser- u. Gasversorg.	<u>DM 450.000,--</u>	<u>DM 790.000,--</u>	
		zusammen	DM 3.053.000,--
			=====

Becker

Becker
 Stadtbaudirektor

Dem Bauvorhaben wird gemäß § 187
 Abs. 1 Nr. 1
 Becker 1967 401934



Karlsruhe, 1-8. APR. 1970
 Regierungspräsidium Nordbaden