



Bebauungsplan Nr. 85/5a;
Baublock zwischen Rheinauer Ring,
Waldseestraße und Bruchsaler Straße
in Mannheim-Rheinau

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Für die von der Maßnahme betroffenen Grundstücke besteht ein Bebauungsplan, der am 21. 8. 1970 rechtsverbindlich wurde und mit dem die Bauflächen an der Waldseestraße als allgemeines Wohngebiet (WA) und die Flächen am Rheinauer Ring wegen der seinerzeit gegebenen Nutzung (Lagerplätze) als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen wurden. Die Grundstücke Waldseestraße 44 - 66 und das nordöstlich angrenzende Garagengrundstück wurden anlässlich der auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durchgeführten Baulandumlegung gebildet und sind inzwischen bebaut. Die Gewerbebauflächen waren nicht in die Neuordnung einbezogen.

Anlaß zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Eigentümer der bisherigen GE-Grundstücke, auf den Flächen eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Wegen ihrer Lage zwischen Wohnbauflächen und dem Naherholungsgebiet östlich des Rheinauer Ringes kann dieser Anregung entsprochen werden, zumal die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung die Ansiedlung störenderer Betriebe zuließe. Dies muß aber im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung vermieden werden.

Vorgesehen wird eine 2-geschossige, mit Satteldach zu versehende Reihen- und Doppelhausbebauung. Der Zugang zu den Reihenhäusern erfolgt über private Wege. Die Bauflächen werden als reines Wohngebiet festgesetzt.

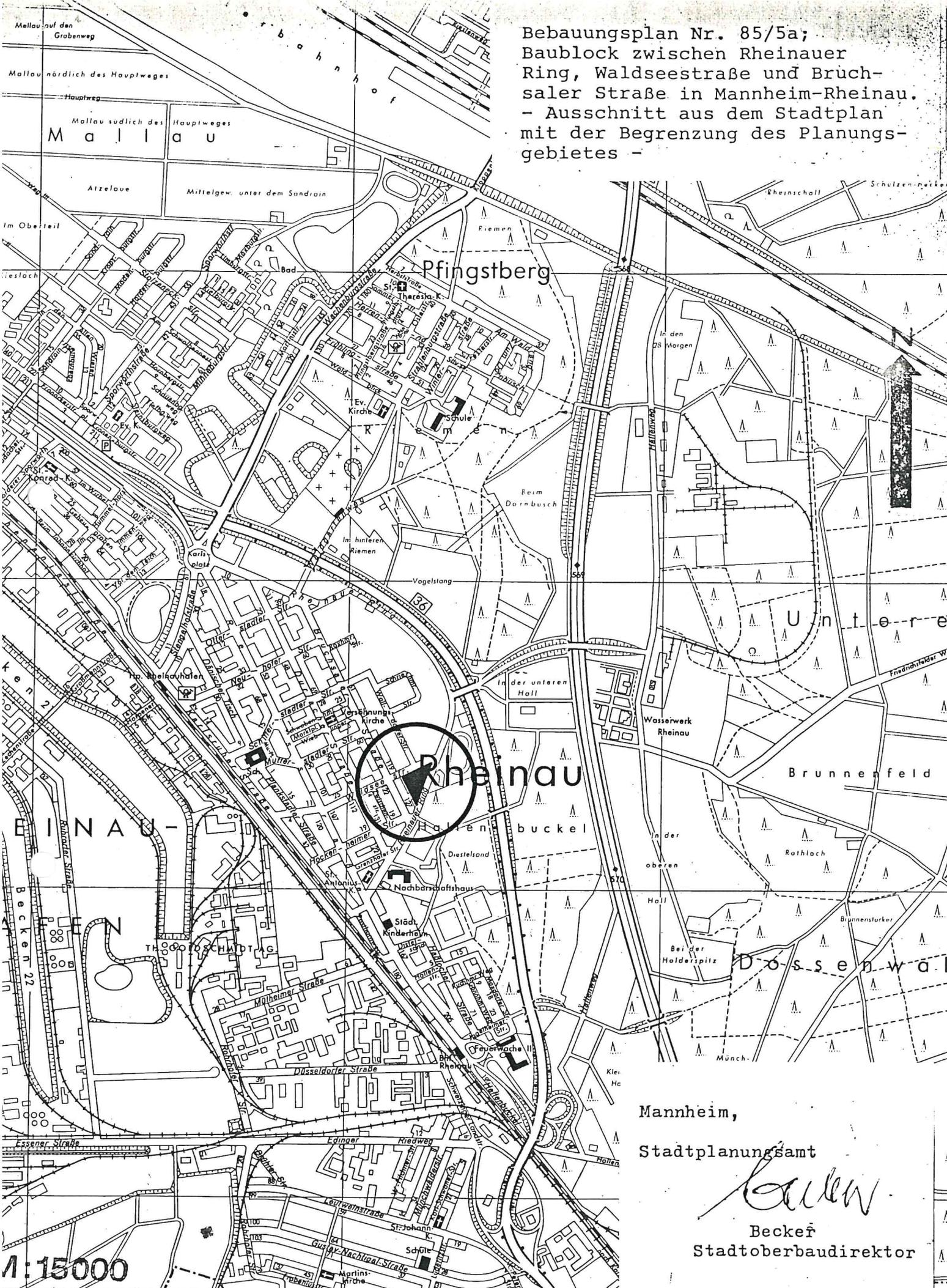
Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden für die Grundstücke an der Waldseestraße Festsetzungen für zwei durch einen Bauwich getrennte 2-geschossige Reihenhäuser getroffen. An der Straßenseite waren Baulinien festgesetzt. Es wurde jedoch ein 1-Reihenhaus über die gesamte Länge genehmigt, das zum Teil hinter der Baulinie erstellt wurde. Um nachträglich planungsrechtlich eine Übereinstimmung mit dem Baubestand herbeizuführen, wurden die Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Flächen werden ihrer Nutzung entsprechend als reine Wohngebiete ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die von den Festsetzungen betroffenen Flächen haben insgesamt die Größe von rd. 0,75 ha. Hiervon entfallen auf den Umplanungs-bereich ca. 0,43 ha. Auf den neu ausgewiesenen Wohnbaugrundstücken können 17 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die Erschließung des neuen Wohnbaulandes wird voraussichtlich Kosten in Höhe von DM 77 000,-- verursachen (Wasserversorgung 30 000,-- DM Gasversorgung 25 000,-- DM und Stromversorgung 22 000,-- DM).


B e c k e r
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 85/5a;
 Baublock zwischen Rheinauer
 Ring, Waldseestraße und Bruch-
 saler Straße in Mannheim-Rheinau.
 - Ausschnitt aus dem Stadtplan
 mit der Begrenzung des Planungs-
 gebietes -



Mannheim,
 Stadtplanungsamt

Becker
 Becker
 Stadtoberbaudirektor

1:15000

65

66

67

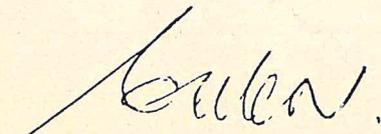
Stadtplanungsamt

Mannheim, 12. 10. 1976

Bebauungsplan Nr. 85/5a;
Baublock zwischen Rheinauer
Ring, Waldseestraße und
Bruchsaler Straße in Mann-
heim-Rheinau betr.

Datenblatt

Gesamtgröße des Gebietes	ca. 7 550 qm
Bebaute Fläche	ca. 3 200 qm
Neuplanungsgebiet	ca. 4 350 qm
(Öffentliches Straßen- oder Weegegelände wird nicht ausgewiesen)	
Zahl der vorhandenen Wohnungen	12
Zahl der geplanten Wohnungen	.
in 2 Reihenhäusern	ca. 13
in 2 Doppelhäusern	4
Art der baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,8



Becker

Stadtoberbaudirektor