

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen die Grundstücke Flst.-Nr.: 18 873/3, 18 873, 18 636/1, 18 679/4 Rheinauer Ring 5, 18 677 Wachenburgstraße 4-6 und 18 678 Rheinauer Ring 1-3.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet soll als bis zu 5-geschossig bebaubares allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Als Grundflächenzahl wird 0,4 und als Geschoßflächenzahl 1,1 festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von etwa 70 Wohnungen. In den Erdgeschossen sind Ladengeschäfte zulässig. Der ruhende Verkehr wird zu einem geringeren Teil auf ebenerdigen Stellplätzen und zum größeren Teil in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur von der östlichen Stichstraße her möglich. Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Einrichtungen. In der Nordostecke des Planungsgebietes ist eine Transformatorenstation eingeplant. Um Lärmbelästigungen, die von der B 36 ausgehen, weitgehend zu vermeiden, werden die Gebäude in Form einer Winkelbebauung angeordnet mit reduzierten Fensteröffnungen zur B 36. Die Hauptwohnseite ist zum Rheinauer Ring bzw. zum Innenbereich hin orientiert.

Als weitere Maßnahme werden an den Fenstern und Fassaden bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm getroffen.

Östlich der L 542 wurde eine Teilfläche der B 36 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, weil die Voraussetzungen zur Herstellung von je einer Zu- und Ausfahrt zur bzw. von der Bundesstraße geschaffen werden sollen. Durch diese Maßnahme soll die Relaisstraße von unnötigem Durchgangsverkehr entlastet werden. Bisher bestanden Zu- und Abfahrten beim Darmstädter Knoten und bei der Feuerwache-Süd. Beim Karlsplatz besteht lediglich eine Zufahrt in Richtung Innenstadt und eine Ausfahrt zum Stadtteil Rhinau.

3. Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Planungsgebietes

Die betroffene Fläche entlang der Wachenburgstraße ist teilweise bebaut. Bei der übrigen Fläche handelt es sich um Brachland.

#### 4. Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden grenzt die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene Teilstrecke der B 36 an, im Westen die L 542 und der Karlsplatz.

Im Süden schließt der Rheinauer Ring und ein Mischgebiet an, während im Osten ein reines Wohngebiet angrenzt.

#### 5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Mit dem am 21. 08. 1970 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan für die nordöstliche Randzone des Ortsteiles Rheinau wurden die Grundstücke Rheinauer Ring 1-3 und Wachenburgstraße 2 als Gemeinbedarfsfläche für ein Verwaltungsgebäude, das Grundstück Rheinauer Ring 5 als Fläche für Stellplätze bzw. Garagen und Wachenburgstraße 4-6 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Flächennutzungsplanentwurf\* vom Mai 1982 ist das Gebiet entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. \* (des Nachbarschaftsverbandes HD-MA)

#### 6. Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück Flst.-Nr.: 18 677 befindet sich in Privatbesitz. Das übrige Gelände ist im Eigentum der Stadt Mannheim.

#### 7. Erläuterungen zum Planinhalt

##### a) Umweltbeeinflussungen

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

Festsetzung 10 a „ Auf den mit  gekennzeichneten Bauflächen, sind bei solchen Bauteilen die einer Wohnnutzung dienen, (Neubau bzw. Umbau) besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden.) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG“

Festsetzung 10 b „ Für den teilweise entfallenden Lärmschutzwall wird eine geeignete Ersatzmaßnahme (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) zur Abschirmung der vorhandenen Gebäude östlich des "Rheinauer Ring" geschaffen.“

Festsetzung 11 **Verbrennungsverbot**  
„ Im Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.  
Nicht zur Raumbeheizung vorgesehene offene Kamine können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 94 und § 11 (2) 3 LBO).“

##### b) Grünordnungsmaßnahmen

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

Festsetzung Nr. 8: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zu- oder Abfahrten benötigt werden, als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Festsetzung Nr. 9: Die Oberflächen der Flachdächer der eingeschossigen Gebäude sind zu begrünen.

c) Flächen, Wohnungen, Einwohner

Brutto-Wohnbauland	ca. 6 300 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Netto-Wohnbauland	ca. 6 275 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	ca. 70
Einwohner	ca. 175
Brutto-Wohndichte	ca. 275 Personen/ha
Brutto-Bauland/Personen	ca. 36,5 m <sup>2</sup>

Wajanski

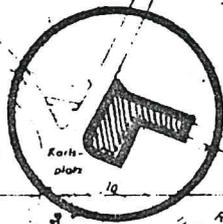
230

karau

M a i l a u

Casterfeld

Pfingstberg



Rheinau

RHEINAU-

H A F F E N

TH. GOOSCHMIDT AG.

Mannheim, 16. 4. 81  
Stadtplanungsamt

*Becker*

Becker  
Stadtdirektor

M: 15000

