

Bebauungsplan Nr. 19/7 für  
das Gebiet westlich des  
Rheinauer Ringes und südlich  
der verlängerten Schiffer-  
stadter Straße in Mannheim-  
Rheinau

B e g r ü n d u n g  
des verbindlichen Bauleitplanes

(Bebauungsplan) 85/6

Die von der Maßnahme betroffenen Flächen liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des am 21.8.1970 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes für die nordöstliche Randzone des Ortsteiles Rheinau und sind als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Die beiden südlichen, zwischen Walldorfer Straße und Rheinauer Ring gelegenen Reihenhausbauflächen sind 2-geschossig bebaubar. Auf den übrigen Grundstücken war eine bis zu 14-geschossige Bebauung vorgesehen. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist die Baulandumlegung durchgeführt worden. Dabei mußten diese Flächen wegen der ursprünglich gegebenen Besitzverhältnisse verschiedenen Eigentümern in Miteigentum zugeteilt werden.

Nach der Neuordnung wurde von den Eigentümern die Anregung vorgebracht, die Festsetzung der 14-geschossigen Hochhausbebauung auf den insgesamt 2,03 ha großen Grundstücken aufzuheben und stattdessen eine 2-geschossige Reihenhausbauweise zuzulassen, weil dann die Bildung kleinerer Parzellen möglich wird und somit die Trennung der Miteigentumsanteile in Einzelbesitz erfolgen kann.

Die bisherige und rechtswirksam gewordene Planung geht in ihren Ursprüngen auf Entwürfe der 50er Jahre zurück. Zum damaligen Zeitpunkt war unter geringerer Berücksichtigung von Umweltbelangen als dies heute der Fall ist, daran gedacht, Grundstücke für Miet- und Eigentumswohnungen in Hochhausform als städtebauliche Dominante am Rande des Wohngebietes Rheinau zu schaffen. Sowohl die veränderte Situation auf dem Wohnungsmarkt wie auch höhere Anforderungen an Umweltqualität, hatten das Stadtplanungsamt bereits veranlaßt, seine Planungen für diesen Bereich neu zu überdenken. Die Anregung der Grundstückseigentümer kommt daher den Umplanungsabsichten entgegen.

Aus städtebaulichen Gründen bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken, zumal bei der gewünschten Art der Bebauung die von der in diesem Bereich im Einschnitt verlaufenden B 36 ausgehenden Lärmemissionen weniger ins Gewicht fallen, als dies für die oberen Geschosse der Hochbebauung zugefallen hätte, bei denen zusätzlich bauseits Schallschutzmaßnahmen erforderlich geworden wären.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für eine 2-geschossige, mit Satteldach zu versehende Reihenhausbebauung und die erforderlichen Garagenplätze getroffen. Die Verkehrserschließung erfolgt vom Rheinauer Ring und von der Schriesheimer Straße aus.

Zur inneren Erschließung werden 2,50 breite Fußwege vorgesehen. Zur Sicherung der Versorgung werden parallel zu diesen Wegen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzenden Straßen und Wege, die z.T. hergestellt sind, erfahren keine Änderung.

Die bereits bisher für eine Reihenhausbebauung vorgesehenen Flächen östlich der Walldorfer Straße wurden in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, weil diese Gebäude anstelle der verbindlich festgesetzten Flachdächer mit Satteldächern versehen werden sollen. Diese Maßnahme ist aus gestalterischen Gründen erforderlich, weil nach der Änderung des Bebauungsplanes mit Ausnahme des geplanten Kindergartens an der Nordseite auf allen an diese Bauflächen grenzenden Grundstücken Gebäude mit Satteldächern entstehen werden.

-/- Die durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlä-  
-/- gig ermittelt und sind aus Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan im M. 1:15000 beigegeben.



Becker  
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 19/7  
für das Gebiet westlich des  
Rheinauer Ringes und süd-  
lich der verlängerten  
Schifferstadter Straße in  
Mannheim-Rheinau

Anlage 1

zur Begründung des Bebauungsplanes

Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraus-  
sichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke

Gasversorgungsleitungen	60.000,-- DM	
Wasserversorgungsleitungen	<u>70.000,-- DM</u>	130.000,-- DM

Tiefbauamt

Fußwege und öffentliche Garagenzufahrten	130.000,-- DM	
Entwässerungskanäle	370.000,-- DM	
Beleuchtungsanlagen	<u>50.000,-- DM</u>	<u>550.000,-- DM</u>

zusammen: 680.000,-- DM

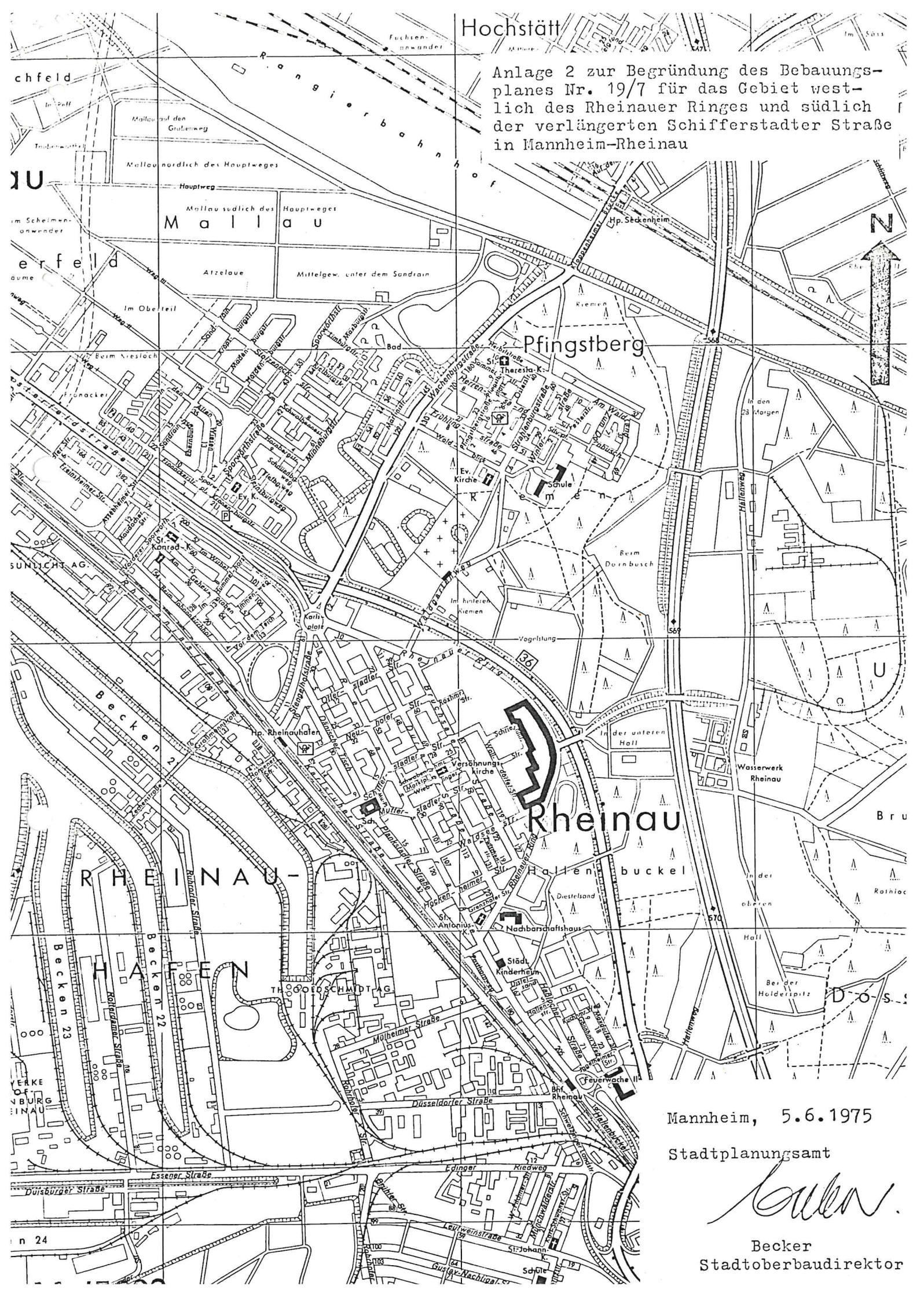
Ein Teil der Kosten für die Erschließung wird nach der Satzung der  
Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den  
Anliegern getragen werden.



Becker  
Stadtoberbaudirektor

# Hochstätt

Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19/7 für das Gebiet westlich des Rheinauer Ringes und südlich der verlängerten Schifferstadter Straße in Mannheim-Rheinau



Mannheim, 5.6.1975

Stadtplanungsamt

*Becker*

Becker  
Stadtoberbaudirektor