

Bebauungsplan für die Grundstücke
Wachenburgstraße 112-118 in
Mannheim-Rheinau

86/3

betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan) 86/3

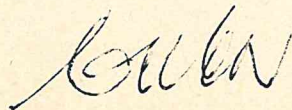
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Lgb.Nr. 18 846, 18 846/3 und 18 846/4, Wachenburgstraße 112-118 mit zusammen etwa 14 200 qm, in Mannheim-Rheinau. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Firma Georg Schweikert, Sand- und Kiesgruben, und werden derzeit gewerblich genutzt. Diese Art der Nutzung entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Durch eine betriebliche Umorganisation werden die Grundstücke nicht mehr als Betriebsgelände benötigt, so daß sie einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Mit Rücksicht auf die Wohnbebauung im Norden und Westen und die auf der Ostseite der Grundstücke erforderlich werdende Erweiterung des Friedhofes Rheinau muß vermieden werden, daß nach einer Vermietung oder einem Verkauf dort unter Umständen wesentlich störendere Betriebe angesiedelt werden, was auf Grund der bestehenden Festsetzungen zulässig wäre. Mit dem in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplan soll deshalb die Festsetzung der Grundstücke als Gewerbegebiete aufgehoben und eine reine Wohnbebauung festgesetzt werden.

Das Grundstück Lgb.Nr. 18 846/3 ist mit einer Tankstelle bebaut und auf dem Grundstück Lgb.Nr. 18 846/4 befinden sich zwei Wohngebäude, in denen sich bisher Betriebswohnungen befanden. Die Art der Nutzung dieser Flächen kann beibehalten werden. Sie werden deshalb als Mischgebiet bzw. reines Wohngebiet ausgewiesen. Die auf dem Grundstück Lgb.Nr. 18 846 vorhandenen Betriebsgebäude sollen abgebrochen und durch zweigeschossige Wohngebäude in Reihenhausbauweise ersetzt werden.

Zur Erschließung des geplanten Wohngebietes wird eine Stichstraße vorgesehen, die in die Wachenburgstraße mündet. Der Zugang zu den einzelnen Reihenhäusern erfolgt über 3.00 m breite Fußwege, die jeweils um 2.00 m breite, mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger belastete Geländestreifen erweitert werden müssen, weil sie wegen ihrer Breite nicht alle Versorgungsleitungen aufnehmen können. Die erforderlichen Garagen werden in Form einer Sammelanlage im Anschluß an das Tankstellengrundstück vorgesehen.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an eine Waldfläche, die dem Landschaftsschutz unterliegt. Es ist vorgesehen, dieses Gebiet teilweise als Erweiterungsgelände für den Friedhof Rheinau in Anspruch zu nehmen. Die Wohnbebauung wird vom Friedhofserweiterungsgelände durch einen öffentlichen Grünstreifen getrennt sein. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, soll eine Kleingartenanlage entstehen. Der Bauleitplan, der sowohl Festsetzungen zur Erweiterung des Friedhofes als auch zur Ausweisung der Kleingartenanlage enthalten wird, ist in Vorbereitung.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, beruht auf dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 10.9.1973. Dieser Begründung sind als Anlage 1 die Zusammenstellung der der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten und als Anlage 2 ein Übersichtsplan im Maßstab 1:15 000 beigelegt.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Mannheim, 21.3.1974

Bebauungsplan für die Grundstücke
Wachenburgstraße 112-118 in
Mannheim-Rheinau

betr.

Anlage 1
zur Begründung des BebauungsplanesZusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme
voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Liegenschaftsamt

Geländeerwerb 134 000.- DM

Stadtwerke


Wasserversorgung	35 000.- DM	
Gasversorgung	30 000.- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>18 000.- DM</u>	83 000.- DM

Tiefbauamt

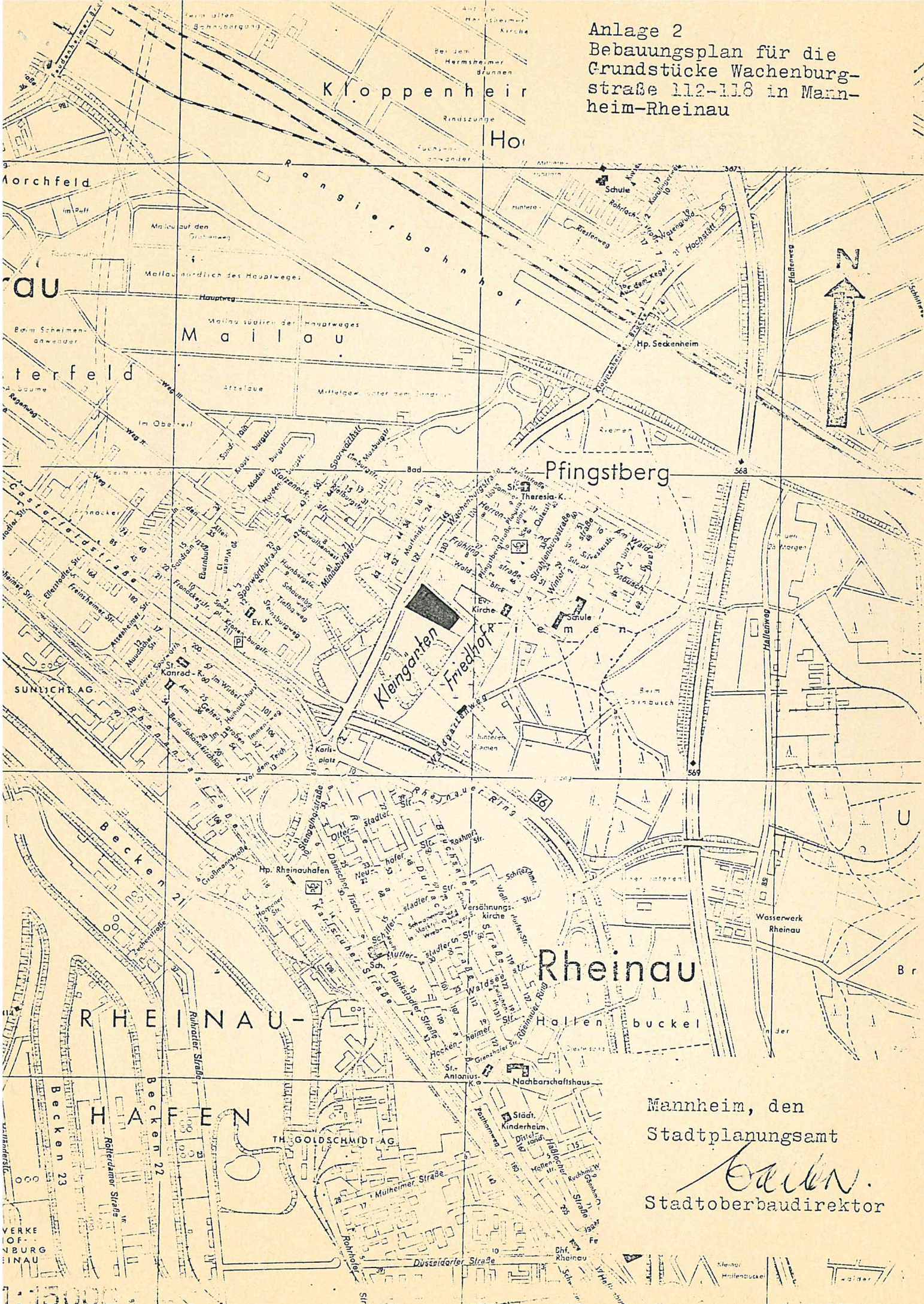
Straßenbau	70 000.- DM	
Kanalisation	<u>290 000.- DM</u>	360 000.- DM

Grünflächenamt

Herstellung des Kinderspiel- platzes		<u>31 500.- DM</u>
---	--	--------------------

zusammen: 608 500.- DM
Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage 2
 Bebauungsplan für die
 Grundstücke Wachenburg-
 straße 112-118 in Mann-
 heim-Rheinau



Mannheim, den
 Stadtplanungsamt
Carlen.
 Stadtoberbaudirektor