

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 18 846, 18 846/3 und 18 846/4, Wachenburgstraße 112-118, in Mannheim-Rheinau. Die zusammen etwa 14 200 qm großen Flächen befinden sich im Eigentum der Fa. Georg Schweikert, Sand- und Kiesgruben, und werden derzeit noch gewerblich genutzt. Diese Art der Nutzung entspricht den Festsetzungen eines früheren Bebauungsplanes. Durch eine betriebliche Umorganisation werden die Grundstücke nicht mehr als Betriebsgelände benötigt, so daß sie einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Es wurde deshalb ein Bebauungsplan ausgearbeitet, der am 14.6.1975 rechtsverbindlich geworden ist und der eine reine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern vorsah. Die an der Wachenburgstraße vorhandene Tankstelle und die Betriebswohngebäude Wachenburgstraße 116 und 118 sollten erhalten bleiben.

Inzwischen hat sich ergeben, daß auch die Tankstelle aufgegeben und das Grundstück ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesen werden soll. Dies ist nicht möglich, ohne den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

Die Art der Bebauung des Gesamtgebietes wird nicht geändert. Durch die Einbeziehung des Tankstellengrundstücken können die erforderlichen Garagen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Blockinneren angeordnet sind, an der Wachenburgstraße vorgesehen werden. Es wird so eine Abschirmung der geplanten Wohnbebauung gegenüber den von der Wachenburgstraße ausgehenden Lärmimmissionen

erreicht. Die Anordnung der Reihenhäuser und der Straßenanschluß an die Wachenburgstraße werden geringfügig geändert. Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan am südöstlichen Rand des Baugebietes vorgesehene öffentliche Spielplatz wird in zentraler Lage ausgewiesen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch einen in die Wachenburgstraße mündenden Allzweckweg. Wegen des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens erübrigt sich die Herstellung von gesonderten Gehwegen entlang diesem Weg. Als Zugänge zu den Reihenhäusern werden Fußwege vorgesehen. Parallel zu diesen Wegen werden 2 m breite Geländestreifen mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger versehen, weil in den Wegen selbst nicht alle notwendigen Versorgungsleitungen untergebracht werden können.

Auf der von der Planänderung betroffenen, rund 12 150 qm großen Fläche ist die Errichtung von 48 Reihenhäusern vorgesehen. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sollten die Voraussetzungen für den Bau von 25 Wohngebäuden geschaffen werden. Von der Fläche werden ca. 1 750 qm als Straßen- und Wegefläche und ca. 400 qm als Spielfläche in Anspruch genommen. Als Wohnbauland verbleiben rund 10 000 qm.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an eine Waldfläche, die dem Landschaftsschutz unterliegt. Ein Teil dieser Fläche wird der Erweiterung des Friedhofes Rheinau dienen. Zwischen Wohnbebauung und Friedhof wird eine öffentliche Grünfläche entstehen. Auf der Fläche südlich des geplanten Wohngebietes ist eine Dauerkleingartenanlage vorgesehen. Der Zugang zu den Grünflächen erfolgt über drei im südöstlichen Bereich des Wohngebietes festgesetzte Fußwege.

Der Bebauungsplan, der sowohl Festsetzungen zur Ausweisung des Friedhofserweiterungsgeländes als auch der Fläche für die Dauerkleingartenanlage enthält, ist gleichfalls am 14.6.1975 rechtsverbindlich geworden.

Die Ausweisung des Wohngebietes entspricht den Aussagen des vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurfes.

Die der Stadt durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als weitere Anlage sind ein Übersichts-

plan im Maßstab 1:15 000 und ein Ausschnitt aus dem Flächen-
nutzungsplanentwurf beigegeben.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i. v. Diebold'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Diebold
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 86/3a
für die Grundstücke Wachenburg-
straße 112 - 118 in Mannheim-
Rheinau

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes (ohne das Gelände der Anlie- gerstraße zur Wachenburgstr.)	ca. 14 200 m ²	= 100 %
Flächenaufteilung		
Bebautes Grundstück Wachenburg- straße 112 - 118	ca. 2 050 m ²	= 14,4 %
Nettowohnbaugelände (einschl. zugehöriger Garagenanteile)	ca. 10 000 m ²	= 70,5 %
Straßen- und Weggelände	ca. 1 750 m ²	= 12,3 %
Spielplatz	ca. 400 m ²	= 2,8 %

Es können 48 Reihenhäuser errichtet werden.

Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	
· Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
zulässige Zahl der Vollgeschosse	2

Die Gebäude sind mit Satteldach zu versehen.


B e c k e r
Stadtoberbaudirektor