

Stadtplanungsamt

Mannheim, 10.05.79  
Bebauungsplan Nr. 87/11;  
Wohngebiet "Rheinauer See"

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

Plangebiet

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Ausarbeitung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 19.09.1978 beschlossen hat, ist das Gebiet zwischen der Rohrhofer Straße im Westen und der Frobeniusstraße im Osten. Es schließt im Norden an die IG-Siedlung an und orientiert sich zu dem im Süden anschließenden Baggersee der Kieswerke Schweikert GmbH. Die bezeichnete Fläche wird im Bereich des Sees zur Zeit noch als Kieswerk genutzt; der größere Teil liegt brach.

Die Kiesausbeute soll bei der Ausführung der Bebauung und des im Süden anschließenden Naherholungsgebietes aufgegeben werden.

Zur Ausführung der Planung sind erhebliche Anschüttungen der bereits an vielen Stellen zu tief ausgebaggerten Fläche erforderlich, die von dem Eigentümer des Grundstücks durchgeführt werden.

Planung

In Mannheim besteht erheblicher Mangel an Grundstücken für 1- und 2-Familienhäuser in guter Lage. Mit dem Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen zur Erschließung eines Wohngebietes getroffen. Vorgeesehen ist die Errichtung von 1-, 2- und 3-geschossigen Wohngebäuden in verschiedenen Bauformen. Eine Grünfläche mit Spieleinrichtungen durchzieht und gliedert die Bebauung, sie erweitert sich den Baggersee umschließend zu einem Erholungs- und Freizeitgelände, für das ein besonderer Bebauungsplan ausgearbeitet werden wird. Als Trennung zu dem westlich der Rohrhofer Straße vorhandenen Gewerbegebiet und zum Lärmschutz gegen die Rohrhofer Straße wird ein 3,00 m hoher Schutzwall geschüttet. Außerdem wird die westl. Randzone des Planungsbereiches als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, während die übrigen Wohnbauflächen mit Ausnahme von 2 Grundstücken im Nordosten des Planungsgebietes, die für den Bau von Läden geeignet sind, zum rei-

nen Wohngebiet erklärt werden sollen. Die Ladengrundstücke werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Die Geschößflächenzahlen überschreiten teilweise die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung vorgesehenen Höchstwerte. Diese Überschreitung wird durch die innerhalb des Wohngebietes vorgesehenen Grünflächen und das in unmittelbarer Nachbarschaft vorgesehene Erholungs- und Freizeitgelände "Rheinauer See" ausgeglichen. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt rd. 15,6 ha. Als Nettowohnbauland werden ca. 9,6 ha ausgewiesen. Insgesamt werden etwa 448 Wohnungen für 1 250 Bewohner entstehen. Als Anlage 2 ist ein Datenblatt mit genauen Angaben beigelegt. Das betroffene Gelände befindet sich zu ca. 20% im Eigentum der Stadt und der Rest im Besitz eines Privateigentümers.

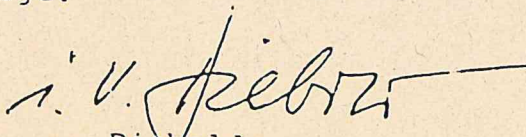
Infrastruktureinrichtungen sind in der nördlich angrenzenden IG-Siedlung ausreichend vorhanden. Um erforderlichenfalls weitere Einrichtungen schaffen zu können, wird, wie bereits vorstehend geschildert, jeweils ein Bereich an der Frobeniusstraße und an der Lüderitzstraße als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. An der Ecke Frobenius-/Lüderitzstraße wird ferner auf Wunsch der Kath. Gesamtkirchengemeinde die Fläche für ein Gemeindezentrum ausgewiesen.

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt im Nordosten von der Lüderitzstraße aus, die in der nördlichen Weiterführung einen direkten Anschluß an den Edinger Riedweg erhalten wird. Die Straßen innerhalb der IG-Siedlung werden somit nicht belastet. Ein weiterer Straßenanschluß erfolgt im Westen an die Rohrhofer Straße. Innerhalb des Neubaugebietes werden wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens teilweise Allzweckwege vorgesehen.

#### Erschließungskosten

Dieser Begründung ist als Anlage 1 die Zusammenstellung der durch die Erschließungsmaßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten beigelegt.



Diebold  
Stadtbaudirektor

Anlage 2  
zur Begründung des Bebauungsplanes

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes (brutto)	ca. 14,6 ha
geplantes Wohngebiet (netto)	ca. 9,6 ha
Kinderspielplatz	ca. 0,2 ha
öffentliches Grün	ca. 1,9 ha
Straßengelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 2,9 ha
Zahl der neu entstehenden Wohnungen i..	
1-geschossiger Bauweise	ca. 21
2-geschossige Einzel- und Doppelhaus- bebauung	ca. 32
2-geschossige Reihenhausbauung	ca. 258
3-geschossige Reihenhausbauung	ca. 63
2-geschossige Mehrfamilienhäuser	ca. 33
3-geschossige Mehrfamilienhäuser	ca. 41
Zahl der neu entstehenden Wohnungen insgesamt	ca. 418

*H. V. Diebold*  
Diebold  
Stadtbaudirektor