

Bebauungsplan Nr. 87/12 für das Gebiet zwischen Leutweinstraße und Edinger Riedweg in Mannheim-Rheinau

betr.

Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Gebiet zwischen Leutweinstraße und Edinger Riedweg, westlich der Wilhelm-Filchner-Straße in Mannheim-Rheinau. Das Gebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Teilflächen liegen brach. In dem vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplanentwurf ist der Geländestreifen entlang der Leutweinstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Die übrige Fläche bis zum Edinger Riedweg sollte gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für eine Wohnbebauung entlang der Leutweinstraße getroffen. Die Restfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung eines allgem. Wohngebietes für einen etwa 90 m tiefen Geländestreifen widerspricht nicht den Aussagen des Flächennutzungsplanentwurfs, weil auch im Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung eine Wohnbebauung zulässig wäre. Im Gegensatz zum allgem. Wohngebiet wäre allerdings im Mischgebiet auch die Errichtung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben möglich. Dieses Nebeneinander von Gewerbe- und Wohngebäuden sollte aber vermieden werden, nicht zuletzt auch wegen der auf der Südseite der Leutweinstraße bereits vorhandenen reinen Wohnbebauung der IG-Siedlung. Um eine Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch das im Norden angrenzende Gewerbegebiet auszuschließen, wird dieses nur eingeschränkt nutzbar sein, d. h. es werden nur nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen. Diese Nutzung entspricht der eines Mischgebietes, allerdings ohne Wohnbebauung. Wohnungen werden nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Als Trennung zwischen allgem. Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet wird ein 3m hoher Schutzwall geschüttet werden.

Mit der Wohnbebauung werden die vorhandenen Wohngebietsansätze im Westen (Rohrhofer Straße) und im Osten (Münchwälder Straße) miteinander verbunden. Bei einer durchschnittlichen Tiefe des neuen Wohnbaugeländes von etwa 90 m einschl. Abschirmmaßnahmen und einer Länge von etwa 420 m werden ca. 3,8 ha Bruttowohnland neu erschlossen. von denen sich ca. 2,9 ha in einer Hand befinden. Weitere 0,9 ha werden ebenfalls von nur einem Grundstück gebildet.

Auf dieser neuen Wohnbaufläche sollen in Anpassung an die Nachbarbebauung der IG-Siedlung ca. 64 Eigenheime in 2-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Durch diese Bebauung auf der Nordseite der Leutweinstraße erhält die IG-Siedlung einen sinnvollen nördlichen Abschluß, der außerdem gewährleistet, daß auf die bestehende Siedlung selbst keine Industriestörung auf der unmittelbaren Nachbarschaft mehr ausstrahlen können.

Als Erschließungsstraße dient die Leutweinstraße. Im neuen Wohngebiet selbst werden alle Grundstücke durch Allzweckwege mit 5,50 m Breite in Einbahnrichtung erschlossen. Einzelgaragen und Einzelmülltonnen liegen direkt auf den Grundstücken.


Die geplanten 4 Grundtypen der 2-geschossigen Häuser erhalten alle flachgeneigte Satteldächer.

Die Baumpflanzungen im erweiterten Straßenraum der Allzweckwege, am kleinen "Leutweinplatz" (ein stadträumliches Intekrations-element zwischen alter und neuer Siedlung) und am Wall sind Gegenstand des Bebauungsplanes.

Infrastruktureinrichtungen in der IG-Siedlung sind ausreichend vorhanden, ⁵⁰ daß Ausweisungen für Läden, Kindergarten usw. nicht erforderlich werden.

Die durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt. Die Zusammenstellung ist als Anlage 1

/ dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Datenblatt
/ und als Anlage 3 ein Übersichtsplan beigegeben.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'H. Diebold', with a long horizontal flourish extending to the right.

Diebold
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 37/12
für das Gebiet zwischen Leut-
weinstraße und Edinger Riedweg
in Mannheim-Rheinau

betr.

Anlage 2
zur Begründung des Bebauungsplanes

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes	ca.	8,75 ha
Gewerbebaufläche	ca.	4,95 ha
Bruttowohnbauland	ca.	3,80 ha
Nettowohnbaufläche	ca.	2,61 ha
Spiel- und Grünflächen	ca.	0,10 ha
Straßengelände	ca.	0,42 ha
Fläche für Schutzwall	ca.	0,67 ha
Maß der Nutzung des Wohngebietes		
Grundflächenzahl		0,4
Geschoßflächenzahl		0,8
Zahl der Vollgeschosse	max.	2
Zahl der Wohngebäude	ca.	64
Zahl der WE insgesamt	ca.	110
davon in Reihenhäusern	ca.	25
in Einzel- und Doppelhäusern	ca.	35
Wohndichten		
WE/ha Bruttowohnbauland	ca.	29
WE/ha Nettowohnbauland	ca.	42
Maß der Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes		
Grundflächenzahl		0,8
Geschoßflächenzahl		2,0
Zahl der Vollgeschosse	max.	3

r. Diebold
Diebold
Stadtbaudirektor