

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 29.03.1985

Bebauungsplan Nr. 87/13  
für das Gebiet Karl-Schwa-  
ner-Straße in Mannheim-  
Rheinau  
Teiländerung des Bebauungs-  
planes Nr. 87/14

### Begründung

#### 1. Beschreibung des Planbereichs

##### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt teilweise durch den Edinger Riedweg, durch das landeseigene Grundstück Flst.-Nr. 19422/11 und die bundesbahneigenen Grundstücke Flst.-Nr. 19410, 19353 und 19370/1, im Osten durch das bundeseigene Grundstück Flst.-Nr. 19372/6, im Süden durch einen Teil der Leutweinstraße und im Westen durch die Münchwälder Straße bzw. die Grundstücke Flst.-Nr. 19394/3 und 19399/2 (siehe auch Stadtplanausschnitt, Anlage 1).

##### 1.2 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 6,6 ha. Davon sind ca. 1,3 ha bereits durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung genutzt. Weitere Flächen von insgesamt ca. 1,0 ha sind als Grabeland verpachtet.

Die verbleibende Fläche von ca. 4,3 ha setzt sich zusammen aus teilweise baumbestandenem Ödland, dem Gelände der nicht mehr benutzten katholischen Kirche und Straßenflächen.

### 1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen sind zum einen Teil mit 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut, zum anderen handelt es sich um Bundesbahngelände und um innerhalb von Verkehrsanschlüssen gelegene Freiflächen.

### 1.4 Grundbesitzverhältnisse

Der überwiegende Teil der in das Planungsgebiet fallenden Grundstücksflächen ist im städtischen Besitz. Zum größten Teil Privatbesitz sind die im Bereich der bestehenden Wohnbebauung gelegenen Grundstücke. Weitere Teilflächen gehören der BR Deutschland und der katholischen Kirche.

## 2. Anlaß und Ziele der Planung

Aufgrund der neu entstehenden Wohnbebauung im Neubaugebiet "Rheinauer See" wird ein weiter zunehmendes Verkehrsaufkommen durch die Münchwälder Straße zur Lüderitzstraße zu verzeichnen sein. Eine direkte Verbindung von der Lüderitzstraße zur Schwetzinger Landstraße soll deshalb Abhilfe schaffen und gleichzeitig auch die Kreuzung Rhenaniastraße/Edinger Riedweg von diesem Verkehrsaufkommen entlasten. Das Regierungspräsidium Karlsruhe (Abt. Straßenbau) hat der neuen Anbindung nur an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle generell zugestimmt.

Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erreichung folgender Planungsziele erforderlich geworden:

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Neuordnung erfolgen.

- b) Durch die Schaffung der direkten Verbindung von der Lüderitzstraße zur Schwetzinger Landstraße wird der unerwünschte Eckverkehr von der Münchwälder Straße über die Leutweinstraße zur Lüderitzstraße entfallen.
- c) Durch Abhängen der Münchwälder Straße vom Edinger Riedweg soll in dieser eine weitere, ihrer Funktion als Wohnstraße entsprechende Verkehrsberuhigung erzielt werden.
- d) Im Bebauungsplan soll dem Auftrag des Gemeinderates nach weiterer Ausweisung von Wohnbauland entsprochen werden.
- e) Durch Ausrichtung der Neuplanung an Gesichtspunkten des Lärmschutzes und durch direkte Lärmschutzmaßnahmen soll die Lärmsituation für die bestehende Wohnbebauung wesentlich verbessert werden.
- f) Die für die angrenzenden Wohnbereiche erforderliche Ausweisung eines Spielplatzes soll im bestehenden Wäldchen östlich der künftigen Verbindung der Lüderitzstraße mit der Schwetzinger Landstraße erfolgen.

Von den bisher noch nicht baulich genutzten Flächen innerhalb des Planungsgebietes sollen zusätzlich ca. 0,9 ha als Wohngebiet für 1- bis 2-geschossige Bebauung mit 1- und 2-Familienhäusern ausgewiesen werden. Die im Bereich dieser Ausweisung bereits bestehenden Einfachwohnbauten auf dem bisher an die Firma Mohr & Federhaff verpachteten Gelände sollen erhalten bleiben. Dabei soll die südliche Hausgruppe bis zum Zeitpunkt sich ergebender Veränderungen ebenfalls zu den bestehenden Gärten hin orientiert bleiben. Das zwischenzeitlich von der Stadt erworbene Gelände, auf dem sich noch die für den Abbruch vorgesehene katholische Kirche befindet, soll ebenfalls Wohnbauzwecken zugeführt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

3.1 Flächennutzungsplan

Die Aufteilung des Planungsgebietes in Wohnbau- und Grünflächen entspricht dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für einen Teilbereich des Plangebietes besteht der seit dem 20.04.1982 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 87/14 der entsprechend zu ergänzen ist.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Diese wird festgesetzt wie bereits unter 3.1 ausgeführt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im allgem. Wohngebiet (WA) sind, soweit dort zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt ist, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0.4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0.8 ausgewiesen.

Östlich der Karl-Schwaner-Straße ist bei der 2-geschossigen Bebauung kein zusätzlicher Dachausbau zulässig.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Individualverkehr

Die innere Erschließung des Planungsgebietes ist mittels einer verkehrsberuhigten Wohnstraße ohne Profilierung (Allzweckstraße) durch Verlängerung der Karl-

Schwaner-Straße, über die jetzige Wendeplatte hinaus, vorgesehen. Nach außen erfolgt die Anbindung auf kürzestem Wege über die Leutweinstraße und die verlängerte Lüderitzstraße an die Schwetzinger Landstraße. Die Lage der neuen Straßen ist so geplant, daß notwendige Eingriffe in den Baumbestand möglichst gering gehalten werden.

#### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der neuen Verkehrserschließung für Rheinau-Süd über die verlängerte Lüderitzstraße wird die MVG-Buslinie 85 von der Münchwälder Straße auf die neue Zufahrt verlagert, und erhält unmittelbar nördlich der Leutweinstraße eine doppelseitige Haltestelle.

Mit der Einführung des angestrebten Verkehrsverbundes wird die Erschließung von Rheinau-Süd durch den ÖPNV neu geordnet. Z. Zt. wird diese Frage in der Arbeitsgruppe Verkehrsnetzplanung (Nahverkehrsgemeinschaft Rhein-Neckar) behandelt.

Eine Entscheidung muß noch in diesem Jahr (1985) getroffen werden, damit bauliche Veränderungen im Schienennetz (einschl. Ausbau von Haltebuchten) rechtzeitig bis zur Inbetriebnahme des 1. Bauabschnittes der Schnellfahrstrecke Mannheim-Stuttgart 1987 fertiggestellt werden können.

#### 4.4 Verbrennungsverbot

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späterem Umbau oder deren späterer Erweiterung keine festen oder flüssigen

Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

Da eine leitungsgebundene Wärmeversorgung mit Gas für das Plangebiet sichergestellt ist, ist die Aufnahme des Verbrennungsverbots aus Gründen des Umweltschutzes gerechtfertigt.

#### 4.5 Lärmschutzmaßnahmen

Die vom Edinger Riedweg und der bestehenden Anschlußstraße zur B 36 bzw. Abfahrtsrampe von der B 36 ausgehenden Lärmbelastigungen machen Schallschutzmaßnahmen entlang dieser Störquelle erforderlich.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind im einzelnen lt. Lärmgutachten Dr. Gruschka vom 19.05.1982 geplant:

- a) Eine Wall-Wand Kombination mit einer Höhe von ca. 3,50 m über Oberkante der jeweiligen Straße und einer Gesamtlänge von mehr als 400 m.

Sie wird beginnend im Bereich der heutigen Einmündung der Münchwälderstraße in den Edinger Riedweg, entlang des Edinger Riedweges, weiter an der Rampe zur B 36 und entlang des neuen Anschlusses bis kurz vor die Einmündung zur Leutweinstraße geführt.

- b) Eine Lärmschutzwand entlang der hoch liegenden B 36 in einer Länge von ca. 200 m und einer Höhe von etwa 1,50 m über Straßenoberkante. Diese Wand liegt außer-

halb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wird jedoch als nachrichtliche Übernahme in die Planunterlage eingetragen.

Diese beiden Maßnahmen gewährleisten, daß die im allgemeinen als zumutbar anerkannten Mittelungspegel bei Neuausweisung von Wohngebieten von 50 bzw. 60 dB(A) hier weitgehend eingehalten und sogar unterschritten werden können.

Nur im Nahbereich der Straßenkreuzung Rhenaniastraße/Edinger Riedweg muß für einige Häuser, die besonders gekennzeichnet werden, im 1. OG ein Objektschutz vorgesehen werden.

Im Bereich des geplanten Kickplatzes wird die Erfordernis einer Lärmschutzmaßnahme entlang des südlichen Rampenbereiches durch einen entsprechenden Eintrag im Plan sichtbar gemacht.

Da es sich hierbei jedoch um eine Sanierungsmaßnahme handelt, die vor allem die schon vorhandene Wohnbebauung an der Leutweinstraße schützt, kann sie nicht in einem Zusammenhang mit der Neuausweisung eines Wohngebietes an der Karl-Schwanner-Straße gesehen werden. Diese Maßnahme ist im Lärmschutzmaßnahmenkatalog der Stadt Mannheim aufgeführt, wird jedoch entsprechend ihrer Einstufung in der Prioritätenliste behandelt.

#### 4.6 Grünordnungsmaßnahmen

Östlich des Anschlusses an die Schwetzinger Landstraße ist eine mit Gerätespielplatz, Kickplatz und Schutzdach ausgestattete öffentliche Grünanlage vorgesehen. In die Grünanlage fällt auch das Robinienwäldchen, dessen Bestand dadurch gesichert werden soll.

## 5. Abwägung der Belange

### 5.1 Belange für die Planung

Die Münchwälder Straße ist eine reine Wohnstraße, dient aber bisher zwangsläufig als einzige Zufahrt nach Rheinau-Süd.

Der mit der Ansiedlung "Rheinauer See" neu entstehende Verkehr bedeutet für diese mitten durch ein reines Wohngebiet führende Straße noch mehr Verkehr, ohne daß dort ein aktiver Lärmschutz möglich ist.

Nur durch Abhängen der Münchwälder Straße vom Edinger Riedweg und die dann gleichzeitig mögliche Abschirmung gegen diesen, kann dieser Straße der eigentliche Charakter einer reinen Wohnstraße zurückgegeben werden.

Voraussetzung dazu ist der Bau des neuen Anschlusses von der Lüderitzstraße zur Schwetzinger Landstraße. Allein mit diesem wird für den aus der Münchwälder Straße verlagerten Verkehr und den zusätzlich aus dem Gebiet "Rheinauer See" neu entstehenden eine direkte und anbaufreie Zufahrt geschaffen.

Die bestehende Bebauung wird vor diesem Verkehr durch eine Lärmschutzwand geschützt. Die Fortsetzung dieser Wand entlang der Schwetzinger Landstraße schützt bestehende und künftige Wohnbebauung vor Lärm durch Verkehr von und zur B 36.

Durch Abhängen der Münchwälder Straße vom Edinger Riedweg entfällt außerdem das Linksabbiegen aus Richtung Stadt zur Siedlung, was zu einer wesentlichen Verbesserung der



Abwicklung an der Signalkreuzung Edinger Riedweg/Rhenaniastraße führen wird. Gleichzeitig entfällt der unerwünschte Eckverkehr von der Münchwälder Straße über die Leutweinstraße zur Lüderitzstraße.

## 5.2 Belange gegen die Planung

Der Bau der direkten Verbindung von der Lüderitzstraße zur Schwetzinger Landstraße bringt für die rückwärtige Seite der östlich der Karl-Schwaner-Straße gelegenen Grundstücke durch die Verlagerung des Verkehrs vordergründig als Nachteil erscheinende Folgen mit sich.

Da der neue Anschluß aber erst nach dem Bau der Lärmschutzmaßnahmen dem Verkehr übergeben wird, treten die befürchteten Nachteile nicht auf.

Seitens der Anwohner wird befürchtet, daß durch den direkten Anschluß der Lüderitzstraße an den Zubringer zur B 36 (Schwetzinger Landstraße) noch mehr Schleichverkehr das Wohngebiet Rheinau-Süd durchquert.

Mit einer leistungsfähigen Signalschaltung für den Umfahrvverkehr und einer Beschränkung auf die Mindestgrünzeit für den Linksabbieger zur Siedlung wird die Durchfahrt für den Fremdverkehr zeitraubend und damit unattraktiv.

## 5.3 Abwägung der Belange

Bei Abwägung aller Belange überwiegen die unter 5.1 genannten öffentlichen die unter 5.2 angeführten privaten Belange. Dies gilt umsomehr, als die gewollte Verbesserung des Lärmschutzes für das bestehende Wohngebiet

insgesamt nur dann eintreten kann, wenn alle im einzelnen dargestellten Planungsmaßnahmen entsprechend ihrem vorgegebenen Zusammenhang miteinander dann auch als Gesamtmaßnahme verwirklicht werden können.

Ohne den neuen Anschluß an die Schwetzingener Landstraße wären die Anwohner der Münchwälder Straße durch zusätzlichen Verkehrslärm belastet, ohne daß dort aktive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden können. Auch ein Lärmschutz gegen den Verkehr auf dem Edinger Riedweg wäre für diese Anwohner dann nicht möglich (Schalltrichter). Die Lärmsituation (Störung durch den Verkehr auf der Schwetzingener Landstraße) für die bestehende Bebauung an der Karl-Schwaner-Straße bliebe gegenüber heute unverändert, d.h. ohne Verbesserung durch Lärmschutzmaßnahmen.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

### 6.1 Bodenordnung

Eine Umlegung wird voraussichtlich nicht erforderlich, da sich die einer Bebauung neu zuzuführenden Geländeanteile fast ausschließlich im Besitz der Stadt befinden.

## 7. Flächenbilanz

Die insgesamt ca. 6,6 ha Plangebiet teilen sich wie folgt auf:

ca. 1,3 ha	allgem. Wohngebiet (Bestand)
ca. 0,9 ha	" " (Neuplanung)
ca. 0,8 ha	öffentliche Grünfläche
ca. 3,6 ha	Straßenflächen (Bestand + Planung), Lärmschutzwall + Straßenbegleitgrün
<hr/> Summe	6,6 ha

Die Anzahl der Wohnbaugrundstücke ergibt sich wie folgt:

Wohnbaugrundstücke

für 1-Familienhäuser	10
<u>für 2-Familienhäuser</u>	<u>9</u>
Summe	19

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können die Voraussetzungen zum Bau von voraussichtlich ca. 30 Wohnungen für etwa 70 Einwohner geschaffen werden.

Die Anzahl der Grundstücke kann sich im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern, da die Eintragung der neuen Grundstücksgrenzen nicht bindend ist.

Wajowski

Anlage zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden überschlägig ermittelten Kosten.

	Kosten	Stadt Anteil	Beiträge/Zuschüsse	Bemerkungen
--	--------	--------------	--------------------	-------------

Stadtwerke Rohrnetz

1. Umlegung von 240 m Wasserleitung in der Münchwälderstraße	<u>206.000,--</u>		<u>123.000,--</u>	
---	-------------------	--	-------------------	--

Tiefbauamt

1. Entwässerung	130.000,--	130.000,--		
2. Umbau der Karl-Schwaner-Straße und Münchwälderstraße	140.000,--	140.000,--		
3. Karl-Schwaner-Straße (neu)	200.000,--	20.000,--	180.000,--	Erschließungsbeitrag
4. Umbau Kreuzung Rhenaniastr./ Edinger Riedweg	200.000,--	50.000,--		Zuschuß nach GVFG
5. Ausbau B 36	1.000.000,--	250.000,--	900.000,--	ca. 80 % der zuschuß- fähigen Kosten

Grünflächenamt	Kosten	städt. Anteil	Beiträge/ Zuschüsse	Bemerkungen
6. LS-Maßnahme Edinger Riedweg	560.000,--	224.000,--	150.000,--	ca. 1/3 außerhalb des Erschließungs- gebietes
7. LS-Maßnahme B 36	200.000,--	200.000,--	-	außerhalb des Erschließungsgebietes
8. Beleuchtung	70.000,--	7.000,--	20.000,--	beleuchtete Fläche = 1585 m <sup>2</sup> = 16.000,--, davon 90 % als Er- schließungsbeitrag
	<u>2.500.000,--</u>	<u>1.021.000,--</u>	<u>1.250.000,--</u>	
<b>A. Straßengrün</b>				
<u>1. mit überörtlicher Bedeutung</u>				
a) Edinger Riedweg, Planstr. Zufahrt B 36	236.000,--	136.000,--	100.000,--	Zuschuß
b) Lärmschutzwall (ohne Schüttung und Mutter- boden)	96.000,--	57.600,--	38.400,--	Erschließungsbeitrag 40 %
<b>B. Strauchbäume</b>				
<u>1. mit überörtlicher Bedeutung</u>				
a) Bereich wie A. 1. a	26.400,--	26.400,--		
b) Spielfläche und Biotop- rahmenpflanzung	17.424,--	17.414,--		

	Kosten	städt. Anteil	Beiträge/ Zuschüsse	- 3 - Bemerkungen
<u>2. mit örtlicher Bedeutung</u>				
a) Bereich Karl-Schwaner-Straße	11.616,--	1.162,--	10.454,--	
b) Bereich Münchwälder Straße	7.920,--	792,--	7.128,--	
<u>C. Grünflächen</u>				
<u>1. mit überörtlicher Bedeutung</u>				
a) Bereich Spielgelände	182.000,--	182.000,--		
b) Spielflächen Sand und Geräte und Bolzplatz	198.560,--	198.560,--		
<u>2. mit örtlicher Bedeutung</u>				
a) Bereich Karl-Schwaner-Straße	63.000,--	6.300,--	56.700,--	
b) Spielflächen: Sand- u. Geräte, Bolzplatz	31.390,-- 870.310,--		31.390,-- 244.072,--	
Gesamtkosten:	3.576.310,--	1.770.228,--	1.494.072,--	