

Stadtplanungsamt
61.3.2 - Keller

Mannheim, 5. Mai 1983

Bebauungsplan Nr. 87/14 a
für Teile der Grundstücke
Flst.-Nr. 25431, 25432, 25433,
25462 und 25463

Teiländerung des Bebauungs-
planes Nr. 87/14 Siedlungs-
verdichtung Mannheim-Rheinau-
Süd

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt Teile der Grundstücke
25431 - 25433, 25462 und 25463 in Mannheim-Rheinau-Süd.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Leutweinstraße 21, 23, 25 und
Gustav-Nachtigal-Straße 30 haben 1959 rückwärtige Grundstücks-
flächen ihre Grundstücke für die ehemalige Schulhoferweiterung
der Gerhart-Hauptmann-Schule (Gebäude Lüderitzstraße) an die
Stadt verkauft.

Da nunmehr - nach Überprüfung der Schulsituation in Rheinau-
Süd - für diese Flächen kein Bedarf für den Schulbetrieb mehr
besteht, sollen diese Grundstücksteile wieder an die ursprüng-
lichen Eigentümer verkauft werden und einer Nutzung im Rahmen
der Siedlungsverdichtung zugeführt werden.

Dabei ist in Anpassung an die umgebenden rückwärtigen baulichen
Nutzungsmöglichkeiten ein reines Wohngebiet mit einer Grund-
flächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 bei Gartenhofhäusern, 1-geschossig
mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach vorgesehen. Die Aus-
weisung eines Flachdaches oder flachgeneigten Daches ist Folge
einer Informationsveranstaltung zur Frage der Zulassung von
Flachdächern oder Satteldächern im Rahmen des Bebauungsplan-
verfahrens 87/14, Siedlungsverdichtung Rheinau-Süd, in der sich
sowohl die Siedlergemeinschaft Rheinau-Süd wie auch die über-
wiegende Mehrheit der betroffenen Bürger für die Beibehaltung
der Flachdachausweisung entschieden hatten. Insofern handelt

es sich bei dieser Festsetzung lediglich um eine Einfügung in das für Rheinau-Süd gültige Gesamtkonzept.

3. Gegenwärtige Nutzung

Der ursprünglich als Schulhof genutzte Teil des Plangebietes liegt gegenwärtig brach. Verkaufsverhandlungen mit privaten Angrenzern sind für Teilbereiche eingeleitet.

4. Nutzung abgrenzender Flächen

Bis auf das südöstlich angrenzende Schulgelände ist das Plangebiet von Wohnbaugrundstücken begrenzt.

5. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

Im am 28.3.1983 rechtsverbindlich gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für Teile des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan zur Siedlungsverdichtung Nr. 87/14 Mannheim-Rheinau-Süd.

6. Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche im Plangebiet befindet sich noch weitgehend im Eigentum der Stadt. Soweit dies noch nicht geschehen ist, soll sie anteilmäßig an die früheren privaten Eigentümer veräußert werden.

7. Erläuterungen zum Planinhalt

a) Verkehrerschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke kann entsprechend den Hinweisen im Bebauungsplan (2. a) - d) durch separate Zufahrtsgrundstücke, Hammergrundstücke u.a. erreicht werden.

b) Grünordnungsmaßnahmen

In den Bebauungsplan ist folgende Festsetzung aufgenommen:
"Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als

Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, als Vegetationsflächen (Rasen, Pflanzflächen) auszubilden."

Handwritten signature or mark.