

Stadtplanungsamt  
61.3.2 H.Olscha

Mannheim, 2. Juli 1982

Bebauungsplan Nr. 87/11 a;  
Wohngebiet Rheinauer See  
-Teiländerung des Bebauungsplanes  
Nr. 87/11-

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Begründung)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die im Bebauungsplan mit  
1 - 8 gekennzeichneten Bereiche.

Anlaß und Art der Änderung

Die Gründe für die Bebauungsplanänderung sind nachfolgend kurz  
zusammengefaßt.

Zu 1:

Um die vorgesehene ca. 160 m lange Gebäudeflucht städtebaulich  
aufzulockern, wird die mittlere Bebauung vorgerückt. Dadurch wird  
die ursprünglich 7 m breite Straßenverbindung zwischen den beiden  
ringförmig angelegten Straßen auf 3 m verringert, was in der Folge  
zu nun getrennten Erschließungsbereichen mit entsprechender Ver-  
kehrsberuhigung führt. Für die-statt der ursprünglich vorgesehenen  
Doppelhäuser - jetzt ausgewiesenen Reihenhäuser sind die Garagen so ange-  
ordnet, daß sie nur über die westlichen bzw. östlichen Erschlie-  
ßungsstraßen erreicht werden können.

Zu 2:

Durch die Veränderung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen soll  
eine möglichst gradlinige Abgrenzung von Grünflächen und Wohnbau-  
flächen und die teilweise Vergrößerung der Grundstücks- bzw. über-  
baubaren Flächen bei den westlich an die öffentliche Grünanlage  
angrenzenden Grundstücken erreicht werden.

Zu 3:

Durch den im Plan eingetragenen größeren Radius des Straßenbogens wird ein größerer Abstand zwischen Straßenböschung und Seeufer erreicht und damit die ursprünglich sehr steile Böschungseigung verringert. Die ursprünglich von der Südseite zu erschließende und in zwei Viererblocks vorgesehene Bebauung soll in einem in Ostwestrichtung verlaufenden Achterblock angeordnet werden, um für die Gartenseite eine reine Südlage zu erreichen. Die Erschließung soll über einen Wohnweg von Norden erfolgen. Die Garagen werden zusammengefaßt an der Westseite errichtet. Die Zu- und Abfahrten dieser Garagen liegen ebenfalls auf der Westseite.

Zu 4/4 a:

Die hier eingetragenen Stichwege werden notwendig, weil die ursprünglich beabsichtigten Geschoßwohnungen aufgegeben wurden und stattdessen Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Die dabei ursprünglich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen entfallen an dieser Stelle und werden stattdessen in der nördlich angrenzenden Gemeinschaftsgaragenanlage untergebracht.

Zu 5 und 8:

Die hier ursprünglich vorgesehenen Gemeinschaftsgaragengrundstücke mit den darin ausgewiesenen Müllcontainergrundstücken waren in ihrer Form so ungünstig zugeschnitten, daß städtebaulich wünschenswerte Abpflanzungen nur sehr schlecht vorgenommen werden konnten. Diese Grundstücke bzw. Straßenbegrenzungslinien wurden deshalb so verändert, daß ein möglichst geradliniger Abschluß entsteht.

Zu 6:

Die hier vorgenommene Änderung ist Folge eines Bedarfs für die westlich angrenzenden Grundstücke (Sparkasse/Büro) an leicht zugänglichen Stellplätzen für Kunden bzw. Kurzparker. Die Stellplatzgrundstücke werden vor den zugehörigen Stammgrundstücken zwischen Gehweg und Fahrbahn vorgesehen. Der gesamte Bereich (Gehweg + Stellplätze) ist bis zum künftigen Fahrbahnrand zu befestigen. Als Ausgleich für das wegfallende Bodengrün (ehemalige Vorgartenfläche) werden 3 Straßenbäume gepflanzt. Die Standorte sind so zu wählen,



daß sie von bestehenden Leitungen genügend Abstand haben.

Zu 7:

Um eine bessere gestalterische Einbindung des Pumpwerkes und des angrenzenden Spielbereiches zu erreichen, wurde der Lärmschutzwall im Winkel nach Osten weitergeführt. Mehrkosten entstehen durch diese Maßnahme nicht.

*ilv.  
Reich*