

Bebauungsplan Nr. 66/8
für die Gewanne "Wasser-
loch" und "Drei Bäume"
in Mannheim-Friedrichs-
feld

Begründung
des verbindlichen Bauleitplans
(Bebauungsplan)

Die Festsetzungen des Bebauungsplan betreffen das Gebiet östlich der Kolmarer Straße zwischen Mühlhauser Straße und Bundesbahn in Mannheim-Friedrichsfeld. Die östliche Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches bildet der Feldweg Flst. Nr. 60 285. Der Planungsbereich wird mit Ausnahme der Grundstücke Flst. Nr. 60 245 a - 60 246, auf denen sich eine Gaststätte mit Nebengebäuden befindet, derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bebauungspläne bestanden für das Gebiet bisher nicht.

Der Planungsbereich wird im Norden und Westen von Wohngebieten begrenzt, in deren Randstraßen alle Versorgungsleitungen vorhanden sind, so daß ein Teil der geplanten Neubebauung versorgt werden kann, ohne daß größere Kosten entstehen.

Mit dem Bebauungsplan, der aus dem vom Gemeinderat gebilligten FNP-Entwurf entwickelt wurde, werden für das rund 11, 3 ha große Gebiet Festsetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen getroffen, die die vorhandene Bebauung Friedrichsfelds nach Südosten zu abrunden sollen.

Andere für eine Wohnbebauung geeignete Flächen stehen in Friedrichsfeld nicht zur Verfügung, so daß dem Wunsch weiter Kreise der Bevölkerung auf Erschließung neuen

16

Wohnbaulandes nur in dem von der Maßnahme betroffenen Gebiet entsprochen werden kann, obwohl dieses im Süden von der sehr stark befahren Bundesbahnstrecke Mannheim/Heidelberg bzw. Frankfurt/Heidelberg begrenzt wird. Die von dieser Bahnstrecke ausgehenden Lärmemissionen werden durch entsprechende Maßnahmen weitgehend gemindert.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Ausweisung von rund 6,55 ha Nettowohnbaufläche getroffen. Es werden die Voraussetzungen geschaffen zum Bau von etwa 275 Wohnungen für ca. 800 Bewohner. Etwa 44 % der Wohnungen werden in Form von 2-geschossigen Doppelhäusern, ca. 20 % in 2-geschossigen Hausgruppen, 14 % in Gartenhofhäusern und 22 % in 3-geschossiger Bauweise erstellt. Die Wohndichten betragen 91 E/ha Bruttowohnbaufläche (8,75 ha) und 122 E/ha Nettowohnbaufläche (6,55 ha).

Das Grundstück der an der Kolmarer Straße vorhandenen Gaststätte wird seiner Nutzung entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Weiterführung des Straßburger Ringes nach Süden wird das Neubaugebiet in zwei Bereiche geteilt. Der östliche Teil wird durch eine ringförmige Straßenschleife erschlossen. Die Erschließung des westlichen Teils erfolgt ausschließlich durch nicht befahrbare Wohnwege. Der Straßburger Ring wird die Bundesbahn bei der vorhandenen Unterführung kreuzen. Verbindliche Planungen über die Weiterführung der Straße südlich der Bahn bestehen noch nicht, so daß auf diesbezügliche Angaben im Plan verzichtet wurde. Es ist vorgesehen, den Straßburger Ring zunächst provisorisch an das vorhandene Unterführungsbauwerk anzuschließen.

Die die südliche Grenze des Planungsgebietes bildende 6-gleisige Bundesbahnstrecke Mannheim - Heidelberg bzw. Frankfurt - Heidelberg und die von ihr ausgehenden Lärmemissionen erfordern besondere Maßnahmen zum Schutz des Wohngebietes. Das nördliche Gleispaar ist auf einer in

westlicher Richtung ansteigenden Rampe verlegt. Die Gleise liegen bei der Altkircher Straße ca. 2,00 m über Geländeniveau. Um einen größtmöglichen Lärmschutz zu erreichen, wird von der Altkircher Straße bis zur östlichen Grenze des Planungsgebietes ein Wall vorgesehen. Die bei der Unterführung des Straßburger Ringes entstehende Dammunterbrechung wird durch einen Lärmschutzzaun geschlossen werden. Eine weitere Minderung der Lärmstörungen wird durch eine Grünzone mit Spieleinrichtungen erreicht. Durch eine entsprechende Bauweise werden die Wohnungen der Randbebauung zusätzlich geschützt. Die hier festgesetzte Gartenhofhausbebauung läßt die Orientierung der Wohnungen zu lärmabgewandten Innenhöfen zu. Um auch die östliche Randbebauung vor Lärmmissionen weitgehend zu schützen, wird in südöstlicher Verlängerung des Walles eine Lärmschutzwand vorgesehen, die bis zur Gemarkungsgrenze geführt werden wird. Der zusätzliche Geländebedarf der Bundesbahn für ein weiteres Gleis ist dabei berücksichtigt. Im übrigen sind die Bahnbetriebsanlagen, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des Plans liegen, nicht Gegenstand von Festsetzungen.

Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Wasserschutzzone eines auf der Gemarkung Edingen-Neckarhausen gelegenen Wassereinzugsgebietes. Durch besondere Vorkehrungen beim Bau des Kanalnetzes wird vermieden werden, daß Abwässer in den Untergrund versickern und das Grundwasser gefährden.

Durch die besondere Situation hinsichtlich der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen wird ein Anteil von etwa 35 % der Umlegungsmasse für örtliche und überörtliche Grün- bzw. Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden. Ohne diesen Flächenabzug kann das Gebiet nicht erschlossen und bebaut werden, weil ohne ausreichenden Lärmschutz die Erstellung von Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Gleisanlagen nicht vertretbar ist.

Das Planungsgebiet hat die Größe von rd. 11,3 ha. Hiervon werden als

Netto-Wohnbau land	ca.	6,55	ha
Grün- und Spielflächen	ca.	2,11	ha
Straßen- u. Wegeflächen	ca.	2,2	ha
Bahngelände	ca.	0,44	ha

ausgewiesen.

Die durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Datenblatt und als Anlage 3 ein Übersichtsplan beigegeben.

Becker

(Becker)

Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 66/8
für die Gewanne "Wasserloch"
und "Drei Bäume" in
Mannheim-Friedrichsfeld

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplans
(Bebauungsplan)

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

Stadtwerke

Wasserversorgung	300.000,--	DM	
Gasversorgung	180.000,--	DM	
Stromversorgung	340.000,--	DM	
2 Trafostationen	<u>110.000,--</u>	DM	930.000,--

Tiefbauamt

Kanalbau	2.400.000,--	DM	
Straßen u. Wege	2.200.000,--	DM	
Lärmschutzwall	325.000,--	DM	
Straßenbeleuchtung	<u>120.000,--</u>	DM	5.045.000,--

	Übertrag	5.975.000,--	DM
Grünflächenamt			
Spielplätze	167.000,--	DM	
Lärmschutzwall (Bodenver- besserung, Bepflanzung)	95.000,--	DM	
Öffentliche Grünflächen	292.000,--	DM	
Straßenbäume	<u>36.000,--</u>	DM	590.000,-- DM
Lärmschutzwand			<u>400.000,--</u> DM
	zusammen:	6.965.000,--	DM

Ein Teil der Kosten für die Erschließungsmaßnahmen werden gemäß der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern getragen werden.



(Becker)

Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, 16.02.78

16

Bebauungsplan 66/8
für die Gewanne "Wasserloch"
und "Drei Bäume" in
Mannheim-Friedrichsfeld

Anlage 2 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplans
(Bebauungsplan)

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes	ca. 11,30	ha
Nettowohnbauland	ca. 6,55	ha
Grün- und Spielflächen	ca. 2,11	ha
Straßen- und Wegeflächen	ca. 2,20	ha
Bahngelände	ca. 0,44	ha
Zahl der Wohnungen insgesamt	ca. 275	
WE in Doppelhäusern	ca. 120	
WE in Gartenhofhäusern	ca. 39	
WE in Reihenhäusern	ca. 56	
WE in 3-geschossiger Bauweise	ca. 60	



(Becker)

Stadtoberbaudirektor

Anlage 3 zur Begründung der Bebauungsplan Nr. 66/8 für die Gewanne "Wasserloch" und "Drei Bäume" in Mannheim-Friedrichsfeld - Ausschnitt aus dem Stadtplan mit der Begrenzung des Planungsgebietes -

16

