

Stadtplanungsamt  
61.3.2 Keller  
61.2 Litzinger

Mannheim, den 22.2.1983  
Bebauungsplan Nr. 31.2/15  
für das Gebiet südöstlich  
der Industriestraße und  
nordöstlich der HansasträÙe  
in Mannheim-Neckarstadt  
-Teiländerung BBPL.Nr.57/3-

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplanes)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das ehemalige Werksgelände des Strebel-Werkes an der IndustriestraÙe. Der Planungsbereich wird im südwestlichen Bereich von der Hansa- und IndustriestraÙe -, im nordwestlichen Bereich von der Industriebahn -, im nordöstlichen Bereich von der Luzenbergstraße bzw. Waldhofstraße - und im südlichen Bereich von der Riedbahn bzw. der Untermühlaustraße begrenzt.

Das Plangebiet ist ca. 7 ha groß.

2. Ziele und Zwecke der Planung

- a) Innerhalb des Stadtgebietes besteht ein erheblicher Bedarf an kleineren Gewerbebaugrundstücken. Es werden nicht nur Grundstücke für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben benötigt, sondern vor allem auch Grundstücke, die für die Verlagerung von bestehenden und störenden Gewerbebetrieben aus benachbarten Wohngebieten geeignet sind. Mit dem zu bearbeitenden Bebauungsplan sollen deshalb Festsetzungen - auch erschließungstechnischer Art - getroffen werden, die die Bildung solcher Grundstücke ermöglichen und durch die eine Querung der südwestlich liegenden Gleisanlagen verhindert wird. So sind für die innere Erschließung der nördlichen und südlichen Gewerbebauflächen zwei StichstraÙen mit Wendepplatten vorgesehen. Für Fußgänger sind zwischen den StichstraÙen und der Luzenbergstraße Kurzverbindungen geplant.

Die Grundstücke selbst sollen bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 2,0/2,2 mit maximal 4-geschossigen Gebäuden bebaut werden können.

Beidseitig der unter b) genannten, vorgesehenen Straßenverbindung zwischen Luzenbergstraße und IndustriestraÙe sowie parallel der nordwestlich an die Luzenbergstraße bzw. Waldhofstraße anschließenden Straßenbegrenzungslinie, sollen aus Gründen der Stadtgestaltung zwingend einzuhaltende Baufluchten- und Geschoßzahlen von 3-4 Geschossen festgesetzt werden, um den wichtigsten Straßen eine eindeutige stadträumliche Begrenzung und Straßenführung zu geben.

- b) Im Zusammenhang mit dem Bau einer neuen Brücke im Zuge der Hafensbahnstraße - Diffenêstraße (Diffenêbrücke) ist zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des östlichen Brückenkopfes vorgesehen, die Linksabbiegebeziehung Hafensbahnstraße/ Industriestraße zu unterbinden. Durch die langen Schrankenschließzeiten bei der Querung der Industriestraße durch die Hafensbahn wird der benachbarte Verkehrsknoten Luzenberg durch zurückstauende Linksabbieger z. Z. erheblich beeinträchtigt. Als Ersatz für diese Verkehrsbeziehung ist die im Bebauungsplan enthaltene Querverbindung zwischen Luzenbergstraße und Industriestraße vorgesehen, wobei eine neue schienengleiche Gleiskreuzung mit der Industriebahn entsteht, die durch eine Bahnsicherungsanlage geregelt wird.
- c) Wegen vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen (Leitungen, Kabel, Kanal) sind im Nordosten des Plangebietes Leitungsrechte eingetragen.

### 3. Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Gelände war ehemals industriell genutzt. Gegenwärtig besteht auf Teilflächen eine gewerbliche Nutzung. Im südwestlichen Teil des Plangebietes bestehen Gleisanlagen der Industriebahn, im südöstlichen Teil - in der Mitte zwischen Untermühlaustraße und Industriestraße - verläuft ein Geländestreifen mit Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn (Westliche Riedbahneinführung) auf einem Damm.

### 4. Nutzung angrenzender Flächen

Westlich der Industriestraße beginnt das Hafengebiet mit seiner industriellen und gewerblichen Nutzung. Südlich schließen gewerblich genutzte Flächen bzw. Bundesbahngelände an das Plangebiet an. Östlich angrenzend verlaufen die Waldhof- bzw. die Luzenbergstraße.

### 5. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

Der vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim am 20.12.82 beschlossenen Flächennutzungsplan stimmt mit den Nutzungsausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes überein. Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 57/3 für den Verkehrsknoten Lutzenberg.

### 6. Grundbesitzverhältnisse

Von den ca. 7 ha Gesamtfläche sind ca. 5,5 ha städtisches Eigentum. Die Restflächen sind in Privatbesitz bzw. Bundesbahngelände.

### 7. Erläuterungen zum Planinhalt

- a) Umweltbeeinflussungen:  
Zur Verhinderung negativer Umweltbeeinflussungen ist ein Verbrennungsverbot als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
- b) Grünordnungsmaßnahmen  
Neben den zu erhaltenden Bäumen mit besonderer Qualität und den eingetragenen zu pflanzenden Bäumen, sind weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen die eine interne Begrünung des Gewerbegebietes absichern.

c) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,8

Geschoßflächenzahl 2,2 bzw. 2,0

Geschoßzahl: 4 Geschosse zwingend/Höchstgrenze  
bzw.

3 Geschosse Höchstgrenze

Bauweise : abweichende Bauweise

*Wajcusi*