

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, dessen Aufstellung der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 05. 05. 1980 beschlossen hat, betreffen die Baugrundstücke Flst.-Nr.: 5827, 5827/7, 5827/11, 5827/13, 5827/18, 5827/20, 5764, 5764/1 und einen Teil des Grundstückes Flst.-Nr.: 5827/16.

Diese Grundstücke liegen in einem ca. 9,1 ha großen Gebiet, das im Westen von der Schlachthof- bzw. Möhlstraße, im Norden von der nördl. Randbebauung der Seckenheimer-, im Nordosten von der Gottlieb-Daimler-Straße sowie den Grundstücken Flst.-Nr.: 5827/16 und 5827/19 und im Süden von dem Grundstück Flst.-Nr.: 5829 begrenzt wird.

Ziele und Zwecke der Planung

Am 13. 12. 1977 hat der Gemeinderat beschlossen, daß der Schlachthof an seinem heutigen Standort und in seiner heutigen Form nicht bestehen bleiben kann. Am 7. 7. 1981 hat der Gemeinderat einen Beschluß des Hauptausschusses, des Wirtschafts- und Grundstücksausschusses und des Schlacht- und Viehhofausschusses vom 23. 06. 1981, bis Mitte 1983 einen neuen Schlachthof zu errichten, bestätigt. Hierfür vorgesehen ist das städtische Grundstück Flst.-Nr.: 5842 westlich der Firma Fegro, Ecke Schlachthofstraße/Fahrlachstraße (Bebauungsplan Nr. 42/11 Fahrlachgebiet).

Die durch den Abbruch des bestehenden Schlachthofes freiwerdende Fläche wird schwerpunktmäßig als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

Diese Ausweisung als MK-Gebiet ist Folge

- a) eines allgemein vorhandenen Bedarfs an Grundstücken für den tertiären Bereich, für die Unterbringung von Handelsbetrieben,

sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

- b) des im Gemeinderat am 06.06.1973 beschlossenen Oststadt-Konzeptes, das die Beschränkung der dortigen Tertiärnutzung anstrebt.

Die MK-Gebiete sind deshalb u. a. auch zur Entlastung entsprechender Bereiche in der Oststadt vorgesehen.

Aufgrund der getroffenen Gemeinderatsentscheidung für den Bau des neuen Schlachthofes bleibt die auf den Grundstücken Flst.-Nr.: 5827/7 und 5827/18 bestehende Fettschmelze erhalten. Diese Grundstücke sowie die südlich angrenzende Erweiterungsfläche wird als Sondergebiet (SO § 11 Baunutzungsverordnung) - Einrichtung der Entsorgung - ausgewiesen.

Um eine direkte Angrenzung dieser Entsorgungseinrichtung an die ausgewiesenen Kerngebiete zu vermeiden, ist ein Zwischenstreifen von ca. 30 m Breite als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Grundstücke Flst.-Nr.: 5764 und 5764/1, von denen jeweils eine geringe Fläche zur Erweiterung der heute hier eingegengten Möhlstraße benötigt wird, werden ihrer Nutzung entsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) festgesetzt.

Auf den Grundstücken Flst.-Nr.: 5827/13 und 5827/11 bestehen Versorgungsanlagen (Pumpwerk bzw. Speisepunkt). Diese Grundstücke sind deshalb als Versorgungsflächen ausgewiesen.

Gegenwärtige Nutzung

Das Grundstück Flst.-Nr.: 5827 wird derzeit als Schlachthofgelände genutzt.

Auf den Grundstücken Flst.-Nr.: 5827/7 und 5827/18 wird eine Fettschmelze betrieben.

Die Grundstücke Flst.-Nr.: 5827/16 und 5827/20 sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42/9 als Kerngebiete ausgewiesen und mit Verwaltungsgebäuden bebaut.

Die Grundstücke (5827/11, 13, 18, 5764 und 5764/1) sind ebenfalls bebaut und gewerblich genutzt.

Nutzung angrenzender Flächen

Das Gelände

- a) westlich der Schlachthofstraße wird überwiegend gewerblich genutzt,
- b) nördlich der Seckenheimer Straße als Wohngebiet und
- c) Flst.-Nr.: 5827/16 und 5827/19 an der Gottlieb-Daimler-Straße als Kerngebiet
- d) Flst.-Nr.: 5829 als Sondergebiet (Großmarkt) ausgewiesen und genutzt.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

Die im Geltungsbereich liegende Fläche östlich der Schlachthofstraße ist als Kerngebiet und die Grundstücke Flst.-Nr.: 5764 und 5764/1 sind als Versorgungsfläche (Betriebshöfe, öffentlicher Verkehrsmittel) vorgesehen.

Bebauungsplan

Die im Geltungsbereich liegende Fläche ist Teil eines am 14. 10. 1958 rechtsverbindlich gewordenen Baufluchtenplanes, in dem keine Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen sind.

Für das Grundstück Flst.-Nr.: 5827/20 (ÖVA) und das von der Planung teilweise betroffene Grundstück Flst.-Nr.: 5827/16 (BBC-York) besteht bereits ein am 16. 02. 1965 rechtsverbindlich gewordener Bebauungsplan (Nr. 42/9), der die Flächen als Kerngebiete (Büro- und Verwaltungsgebäude) ausweist.

Grundbesitzverhältnisse

Bis auf die Grundstücke Flst.-Nr.: 5827/13 (Stadtwerke Mannheim) 5827/16 (BBC-York), 5827/20 (ÖVA), 5764 und 5764/1 befinden sich die Grundstücke im Eigentum der Stadt.

Das Grundstück Flst.-Nr.: 5827/7 ist im Erbbaurecht an die "Süddeutsche Fettschmelze EVG" abgegeben.

Erläuterungen zum Planinhalt

a) Äußere Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist mit seiner unmittelbaren Angrenzung an die B 37 sowie wegen der Nähe der Bundesautobahn äußerst verkehrsgünstig gelegen.

In der benachbarten Möhlstraße verkehren Linien des öffentlichen Personennahverkehrs (Straßenbahn und Bus).

b) Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird durch die geplante Quer-Verbindung zwischen der Schlachthofstraße und der Gottlieb-Daimler-Straße erfolgen.

Grünordnungsmaßnahmen

Neben den bestehenden und zu erhaltenden Bäumen auf der Westseite der Gottlieb-Daimler-Straße und auf dem Parkplatz südlich der ÖVA sind sowohl auf der Südseite der Seckenheimer Straße wie auch beidseitig der Schlachthofstraße und der geplanten inneren Erschließungsstraße Baumpflanzungen vorgesehen.

Zur Verbesserung des Stadtbildes und der Wohnqualität der Gebäude auf der Nordseite der Seckenheimer Straße ist langfristig auch hier eine Baumpflanzung beabsichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

In den MK-Gebieten, im Sondergebiet und im Gewerbegebiet werden 0,8 als Grundflächenzahl und 2,4 als Geschößflächenzahl festgesetzt. Für das MI-Gebiet betragen die Werte 0,4 und 0,8.

Die jeweils zulässige Geschößfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche entstehen, max. um 0,6 der Grundstücksfläche erhöht werden (§ 21a, Abs. 5 BauNVO).

Im MK-, Gewerbe- und Sondergebiet sind 6 und im MI-Gebiet 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen.

Dieser Begründung sind als Anlage 1 die durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten, als Anlage 2 ein Datenblatt und als Anlage 3 ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 15.000 beigelegt.



B e c k e r
Stadtdirektor

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

überholt

Stadtwerke Mannheim (SMA)

Wasserversorgung 190 000,-- DM

Gasversorgung 76 000,-- DM

Neuverlegung einer Heiz-
Hauptleitung einschl.
Schachtbauwerke und Haus-
neuanschlüsse 1 171 300,-- DM

1 437 300,-- DM

Tiefbauamt

Kanalbau 1 100 000,-- DM

Straßenbau 1 500 000,-- DM

Straßenbeleuchtung 40 000,-- DM

2 640 000,-- DM

Hochbauamt

Umlegung von Fernmelde-
kabeln 200 000,-- DM

Grünflächenamt

Straßenbäume 30 000,-- DM

zusammen 4 307 300,-- DM

Becker

Becker
Stadtdirektor

Anlage zur Begründung des
verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten:

Stadtwerke Mannheim (SMA)

Wasserversorgung	190 000,-DM	
Gasversorgung	76 000,-DM	
Neuverlegung einer Heiz- Hauptleitung einschl. Schachtbauwerke und Haus- neuanschlüsse	1.171 300,-DM	1.437 300,-DM

Tiefbauamt

Kanalbau	1.100 000,-DM	
Straßenbau	1.500 000,-DM	
Straßenbeleuchtung	40 000,-DM	2.640 000,-DM

Hochbauamt

Umlegung von Fernmelde- kabeln		200 000,-DM
-----------------------------------	--	-------------

Grünflächenamt

Straßenbäume		30 000,-DM
--------------	--	------------

Liegenschaftsamt

Abbruchkosten für das ge- samte Schlachthofgelände		2.500 000,-DM
---	--	---------------

insgesamt: 6.807 300,-DM

W. Weick
Weick

Stadtbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 01.08.80

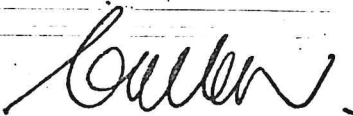
Bebauungsplan Nr. 42/10
für das Schlachthofgelände

Anlage 2 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Datenblatt

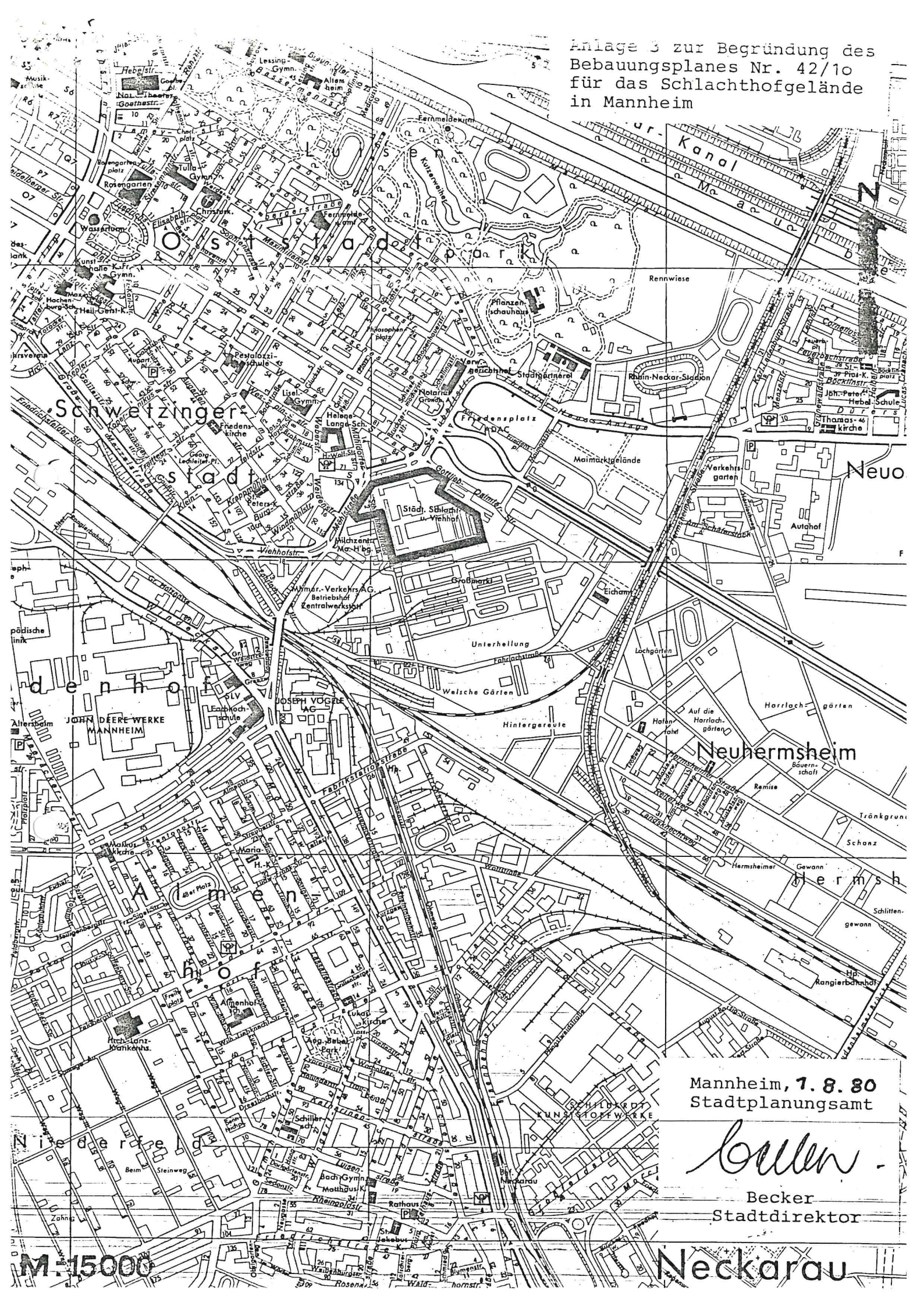
Gesamtfläche	9,10 ha
Kerngebiet (MK)	7,60 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx)	0,34 ha
Parkplatz	0,38 ha
Straßengelände	0,78 ha

— Bereits ausgewiesene bzw. entsprechend genutzte Straßenflächen
sind nicht einbezogen.



Becker
Stadtdirektor

Anlage 3 zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 42/10
für das Schlachthofgelände
in Mannheim



Mannheim, 1. 8. 80
Stadtplanungsamt

Becker

Becker
Stadtdirektor

Neckarau

M: 15000