

Betreff: Bebauungsplan Nr. 42/11 "Fahrlachgebiet" in Mannheim-Schwetzingenstadt

- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 42/4 -

Begründung des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Süden von der Bundesbahnstrecke Mannheim-Frankfurt, im Nordosten von der Bundesautobahn Mannheim-Heidelberg und der Gottlieb-Daimler-Straße, im Norden vom Gelände des Schlachthofes und im Westen von der Schlachthofstraße bzw. von einem Teilstück der geplanten Osttangente begrenzt.

Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Planungsbereiches

Nördlich der Fahrlachstraße befinden sich der Großmarkt und ein Großhandels-Einkaufszentrum (Fahrlachstraße 117 - 145). Das Gelände nördlich des Verbindungsbogens Schlachthof-/Fahrlachstraße wird teilweise gärtnerisch genutzt, im übrigen handelt es sich um Brachland. Auf den Flächen südlich bzw. südöstlich der Fahrlachstraße befinden sich einige Kleingärten, für die an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden wird. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut, wobei es sich weitgehend um Behelfsbauten handelt.

Nutzung angrenzender Flächen

Wie bereits erwähnt, befindet sich im nördlichen Anschluß an das Planungsgebiet der Schlachthof. Für dieses Gelände ist das Bebauungsplanverfahren weitgehend abgeschlossen. Der Plan sieht vor, das Gelände als Kerngebiet (MK) auszuweisen, welches in erster Linie der Bereitstellung von Grundstücken für Einrichtungen des tertiären Bereichs dienen sollen.

Die Flächen südlich der Bundesbahngleisanlagen werden kleingärtnerisch bzw. landwirtschaftlich und der Bereich westlich der Schlachthofstraße gewerblich genutzt. Der Bebauungsplan, mit dem diese Nutzung fortgeschrieben werden soll, ist in Vorbereitung. Nordöstlich der Gottlieb-Daimler-Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Gegenüber dem Flächennutzungsplanentwurf sieht der Bebauungsplan geringfügige Veränderungen der Nutzungsabgrenzungen zwischen Versorgungsflächen und gewerblichen Bauflächen vor. Insofern muß der Flächennutzungsplanentwurf geändert werden.

Für den Planungsbereich besteht ein Fluchtenplan aus dem Jahre 1957 (Nummer 42/4), der am 14.10.1958 rechtswirksam geworden ist. Die seinerzeitigen Festsetzungen werden zum Teil aufgehoben.

Grundbesitzverhältnisse

Das Gelände des Großmarktes und ein Teil der Grundstücke südlich der Fahrlachstraße befinden sich im Eigentum der Stadt. Bei dem kleineren Rest handelt es sich um Privateigentum.

Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß für die Bearbeitung des Bebauungsplanes war das Bestreben, für das bisher teilweise ungeordnete bebaute Gebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Ferner wird dringend ein Angebot an Gewerbegrundstücken für Betriebe benötigt, die in der Innenstadt und in innenstadtnahen Randstadtteilen sich in einer beengten räumlichen Situation befinden, so daß sie wegen der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten erheblich beeinträchtigt sind.

Diese zusätzlichen Gewerbeflächen im Fahrlachgebiet werden ebenfalls für Betriebe benötigt, die das Wohnen in der Innenstadt, in der Oststadt und in der Schwetzingerstadt stören, die aber aus betrieblichen Gründen in der Nähe der Innenstadt weiterhin benötigt werden. Darüberhinaus soll mit der Bereitstellung dieses Geländes der Umnutzungsdruck, der besonders in der Oststadt zu beobachten ist, aufgefangen werden. Hier kann auch den Dienstleistungsbetrieben ein attraktives Angebot gemacht werden, die sonst innenstadtnahe repräsentative Wohngegenden und Standorte suchen.

Nachdem der Gemeinderat am 30.06.1981 einen Beschluß des Wirtschaftsausschusses, des Hauptausschusses und des Schlacht- und Viehhofausschusses vom 23.06.1981 bis Mitte 1983 einen neuen Schlachthof auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5842 Ecke Schlachthofstraße/Fahrlachstraße zu errichten bestätigt hat, wird dieses Grundstück als Sondergebiet (SO § 11 BauNVO) - Fleischversorgungszentrum - ausgewiesen.

Im Fahrlachgebiet befinden sich insgesamt 8 Gärten, die als Grabelandflächen vergeben sind. Mit der Ausweisung einer Kleingartenanlage im Gewann Taubenwörthel ist eine gewisse Vorsorge für die Aufgabe dieser Gärten getroffen worden. Aber auch bei der neuen Verpachtung in den Kleingartenanlagen "Hintergereute", "Beim roten Brunnen" und "In den Lochgärten" wird dieser aus dem Fahrlachgebiet resultierende Ersatzbedarf mitberücksichtigt werden.

Die Erhaltung der Gärten im Fahrlachgebiet, wie die Ausweitung einer derartigen Nutzung, ist wegen der Anforderungen einer stabilen Wirtschaftsentwicklung nicht möglich,

Zu Verkehrserschließung

a) Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt einmal über die in der Möhlstraße mün-

dende Schlachthofstraße und über die Gottlieb-Daimler-Straße, die wiederum in die Schubertstraße mündet. Vorgesehen ist weiterhin ein Anschluß an die Osttangente, die in nächster Zeit ausgebaut werden wird und an die Fahrlachstraße, die bis zur Bundesautobahn weitergeführt werden soll. Der eigentliche Anschluß der Fahrlachstraße an die Bundesautobahn ist allerdings erst nach Abstufung der Autobahn zu einer städt. Verkehrsstraße möglich. Durch diese beiden Maßnahmen werden sowohl die Schlachthofstraße als auch die Gottlieb-Daimler-Straße erheblich entlastet.

b) Innere Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Großmarkt erfolgt derzeit in erster Linie von der voll ausgebauten Gottlieb-Daimler-Straße her. Die Zufahrt zu den neuen Bauflächen südlich und südöstlich der Fahrlachstraße wird ausschließlich von der Fahrlachstraße aus erfolgen.

c) Sonstige Verkehrsflächen

Entlang der Bundesbahnstrecke Mannheim-Frankfurt wird ein rund 30 m breiter Geländestreifen für den späteren Bau der inneren Osttangente freigehalten. Es ist vorgesehen, diese in Verlängerung der Reichskanzler-Müller-Straße bis Käfertal (B 38) zu führen. Der Zeitpunkt des Baues dieser Straße ist allerdings nicht abzusehen, so daß eine Verkehrsanbindung des Neubaugebietes an diese Straße zunächst nicht erfolgen wird.

Umweltbeeinflussungen

Da sich in unmittelbaren Angrenzung an das Planungsgebiet keine Wohnbebauung befindet, sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Grünordnungsmaßnahmen

Neben den bestehenden und zu erhaltenden Bäumen in der Fahrlachstraße sind im Bebauungsplan für diesen Bereich und in der Schlachthofstraße neu zu pflanzende Bäume eingetragen.

Durch weitere Festsetzungen zur Begründung der Baugrundstücke soll gesichert werden, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht als Stellplätze oder Lagerflächen benötigt werden, gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der klimaökologischen Verhältnisse in der Schwetzingenstadt und der Stadtbildgestaltung.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Planbereiches gelegenen bestehenden und geplanten Bauflächen werden überwiegend als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Lediglich das Fleischversorgungszentrum ist als SO-Gebiet ausgewiesen.

Als Grundflächenzahl wird jeweils 0,8 und als Geschößflächenzahl beim GE-Gebiet 2,0 (2,2) beim SO-Gebiet 2,4 festgesetzt. Die Gebäude dürfen 3 (4) Vollgeschosse (Höchstgrenze) nicht überschreiten.

Bodenordnende Maßnahmen

Da sich südlich und südöstlich der Fahrlachstraße einige private Grundstücke befinden, wird eine Bodenneuordnung erforderlich werden.

Flächenverteilung:

Größe des vom räumlichen Geltungsbereich erfaßten Gebietes

Gewerbegebiet	25,40 ha
Sondergebiet	2,15 ha
Ausgebaute Straßen	0,80 ha
Geplante Straßen	1,30 ha
Freihalteflächen für Osttangente u. Stadtbahn	<u>3,35 ha</u>
Gesamtfläche	33,00 ha

Wajenski

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 15.1.1982

Bebauungsplan Nr. 42/11;
"Fahrlachgebiet" in Mannheim-
Schwetzingerstadt

Anlage zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan).

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden,
überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke Mannheim AG (SMA)

20 kV-Kabel	etwa 355.000,-- DM	
1 kV-Kabel	110.000,-- "	
Netzstation	70.000,-- "	
Wasserversorgung	325.000,-- "	
Gasversorgung	<u>65.000,-- "</u>	925.000,-- DM

Liegenschaftsamt

Geländeerwerb		2.320.000,-- DM
---------------	--	-----------------

Tiefbauamt

Kanalbau	1.000.000,-- DM	
Straßenbau	3.000.000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>30.000,-- DM</u>	4.030.000,-- DM

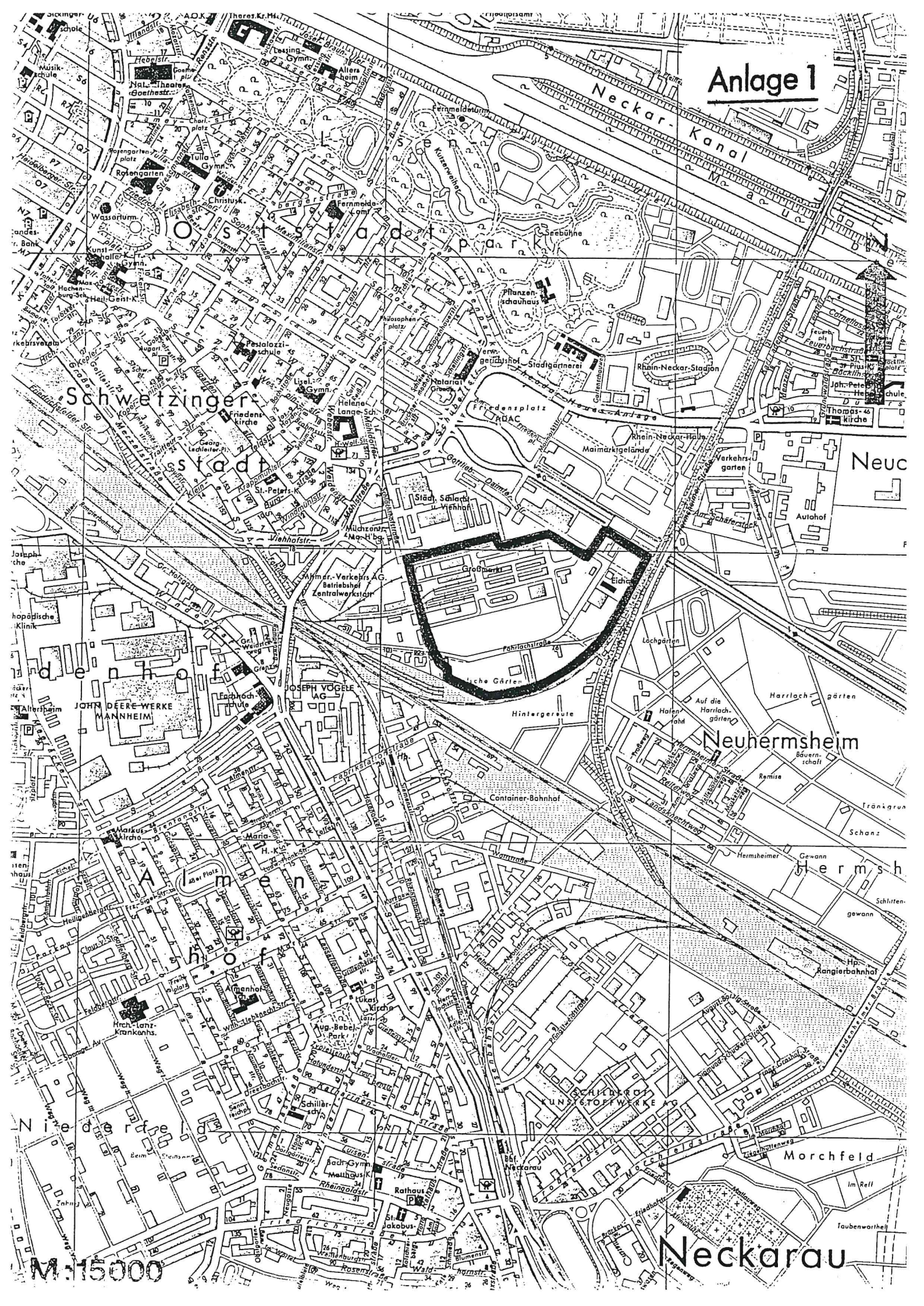
Grünflächenamt

Straßenbäume		45.600,-- DM
--------------	--	--------------

7.320.600,-- DM
=====

*J.v.
Blick*

Anlage 1



M:15000

Neckarau