

Mannheim, den 31.01.1986

61.3.1 / Birkhahn / 2633

Bebauungsplan Nr. 42/12 für
das Gebiet westlich der Schlachthofstraße und nördlich der Südtangente mittlerer Abschnitt

B e g r ü n d u n g

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Zentralwerstätten / Betriebshof der Mannheimer Verkehrs-AG im Norden, den mittleren Bauabschnitt der Südtangente/Fahrlachtunnel und der Schlachthofstraße mit Großmarkt und Fleischversorgungszentrum im Osten.

1.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Das von der Planung betroffene Gelände wird zur Zeit gewerblich genutzt und ist lediglich mit Behelfsbauten versehen. Im Norden grenzen der Betriebshof und die Zentralwerkstätten, im Süden die Trasse der geplanten Südtangente und im Osten die Schlachthofstraße mit Großmarkt (gewerbliche Nutzung) und Fleischversorgungszentrum (Sondernutzung) an das Plangebiet.

Bis auf das Grundstück Lg.-Nr. 5752/1, das sich in Privatbesitz befindet, gehört das gesamte Restgelände der Stadt Mannheim.

2. Anlaß und Ziele der Planung

In einem 1977 erstellten Planungskonzept wurde das Gelände östlich und westlich der Schlachthofstraße, zwischen Zentralwerkstätten und Großmarkt im Norden und geplanter Südtangente im Süden als Gewerbe- bzw. Sondergebiet ausgewiesen. Der östlich der Schlachthofstraße liegende Teil wurde durch den am 08.04.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42/11 "Fahrlachgebiet" in seiner städtebaulichen Entwicklung festgeschrieben. Der westliche Teilbereich des Gebietes, für den 1977 ebenfalls ein Aufstellungsbeschluß erstellt worden ist, wird in seiner baulichen und sonstigen Nutzung in diesem Bebauungsplan Nr. 42/12 behandelt.

Diese z. Zt. nur behelfsmäßig erschlossene Restfläche wird gewerblich genutzt. Durch die geplante Neuordnung wird das Gebiet nicht nur einer effektiveren gewerblichen Nutzung zugeführt, sondern außerdem wird in diesem Bereich der dringend benötigte Ersatzstandort für den Kleintierzuchtverein Schwetzingenstadt ausgewiesen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem am 18.03.1984 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das von der Planung betroffene Gelände wird teilweise als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1.6 bei max. zweigeschossiger Bebauung und teilweise als öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen, wobei auf der privaten Grünfläche eine Nutzung für Kleintierzüchtung vorgesehen wird. Die öffentliche Grünfläche ist in einer Breite von 3,00 m als sogenanntes Abschirmgrün zwischen der geplanten Südtangente und dem Gewerbegebiet ausgewiesen.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Entlang der Schlachthofstraße wird auf dem jetzigen Grundstück Flst.-Nr. 5752/1 ein von jeglicher Bebauung freizuhalten Streifen von 3,00 m Breite über vorhandene Hauptversorgungsleitungen für Wasser ausgewiesen.

Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird an der geplanten Trasse der Südtangente und im südwestlichen Abschnitt der Schlachthofstraße festgesetzt.

4.3 Grünordnungsmaßnahmen

An der inneren Erschließungsstraße sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der im Abstand von 3,00 m im Grundstück liegenden Baugrenze gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Entlang der Schlachthofstraße und entlang der geplanten Südtangente ist ein 3,00 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine innere Erschließungsstraße, die an die Schlachthofstraße angebunden ist.

5. Hinweis

Jede Möglichkeit der Wandbegrünung sollte genutzt werden, dies besonders bei fensterlosen Wandflächen, die größer als 20qm sind.

5. Abwägung der Belange

Belange für die Planung

Gravierende verkehrsplanerische Eingriffe in unmittelbarer Nähe des von der Planung betroffenen Gebietes machen eine Neuordnung dringend notwendig.

Belange gegen die Planung

Keine

Abwägung

Die große Nachfrage nach Grundstücken für gewerbliche Nutzungen und dringend benötigte Ersatzstandorte für Kleintierzuchtanlagen, die zur Zeit noch Geländeflächen belegen, für die ein rechtsgültiger Bebauungsplan andere Nutzungen ausweist, sprechen für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

6. Flächenbilanz

Plangebiet	1,4556 ha	100 %
Baufläche	0,8506 ha	58,4 %
Priv. Grünfläche	0,3477 ha	23,9 %
Öffentlich "	0,1178 ha	8,1 %
Verkehrsfläche	0,1395 ha	+ 9,6 %
		100,0 %

Wajowski