

Mannheim, 29. 4. 1969

61.3.21

Bebauungsplan für das Gebiet
südlich des Viernheimer Weges
und nördöstlich der Franken-
thaler Straße (B 44)
-Gewerbegebiet- in Mannheim-
Sandhofen

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet im Nordosten des Ortsteiles Sandhofen. Die nördliche Grenze des Planungsgebietes bildet der Viernheimer Weg. Im Südosten wird das Gebiet begrenzt von der Frankenthaler Straße (B 44) und im Süden von dem Feldweg Lgb.Nr. 30 881. Den östlichen Abschluß bilden die Grundstücke Lgb.Nr. 31 224, 31 362, 31 364/1 und 31 365. Die Wohnbebauung beiderseits der Pfauengasse wird nicht von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Technischen Ausschuß des Gemeinderates am 26.7.1965 beschlossen.

Rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungspläne bestehen für das Planungsgebiet nicht. Die im Jahre 1957 für den Viernheimer Weg und die Frankenthaler Straße rechtsverbindlich gewordenen Straßenbegrenzungslinien werden teilweise aufgehoben. Die seinerzeit festgestellten Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt. Eine Grundstücksneuordnung auf der Basis des bestehenden Fluchtenplanes ist nur zum Teil vorgenommen worden.

Einige Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind bebaut. Es handelt sich dabei um Flächen, die auf der Grundlage des alten Fluchtenplanes gebildet werden konnten oder deren Bebauung im Vorgriff auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und die danach durchzuführende Bodenneuordnung möglich war, weil die erforderlichen zusammenhängenden Flächen zur Verfügung standen. Dies trifft in erster Linie für die Bebauung auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche südlich der Rebhuhnstraße und westlich der Amselstraße zu. Fast alle Grundstücke zwischen der Amselstraße und dem Feldweg Lgb.Nr. 31 210 sind im Besitz

einer Firma, die hier ein Einkaufszentrum errichtet hat. Die weiteren, innerhalb des räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke der Firma werden es ermöglichen, daß bei der Baulandumlegung das mit dem Einkaufszentrum bebaute, als Sondergebiet ausgewiesene Gelände bis zur Frankenthaler Straße ausgedehnt werden kann.

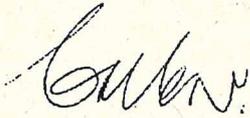
Außer dem Sondergebiet werden alle Flächen im räumlichen Geltungsbereich als Gewerbegebiete ausgewiesen und sollten der Errichtung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Dieser beabsichtigten Nutzung entsprechend ist eine dreigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt vom Viernheimer Weg her. Außerdem ist vorgesehen die Amselstraße nach Südosten über den räumlichen Geltungsbereich hinaus zunächst provisorisch an die Lilienthalstraße anzuschließen, so daß die Anordnung eines Wendeplatzes am Ende der Amselstraße bei dem Feldweg Lgb.Nr. 30 881 nicht erforderlich ist. Sobald verbindliche Planungen über die Gestaltung des Verkehrsknotens Frankenthaler Straße (B 44)/Lilienthalstraße/Bürstadter Straße vorliegen, wird das Gewerbegebiet nach Süden abgerundet werden. Teile der provisorisch ausgebauten verlängerten Amselstraße werden in den dann aufzustellenden Bebauungsplan übernommen werden. Von der Frankenthaler Straße aus werden keine Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücken zugelassen.

Nach den vorliegenden Vorentwürfen wird der Ausbau des Verkehrsknotens eine Aufweitung des Straßenraumes der Frankenthaler Straße erfordern. Die Aufweitung wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, wobei Einzelheiten der Aufteilung des Straßenraumes in diesem Bereich wegen der bisher noch unverbindlichen Planung nicht eingetragen werden konnten. Bei der weiteren Bearbeitung der Verkehrsplanung muß die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegrenzungslinie beachtet werden. Um Fußgängern aus dem Ortsteil Sandhofen eine gefahrlose Überquerung der stark befahrenen Frankenthaler Straße (B 44) in das Gewerbegebiet und in Richtung zu dem nördlich des Viernheimer Weges gelegenen Friedhof zu ermöglichen, wird in Verlängerung der Bartholomäusstraße ein Fußgängersteg vorgesehen. Auf der Ostseite der Frankenthaler Straße werden die Straßenbegrenzungslinie und die Baugrenze dieser Planung entsprechend festgesetzt.

Den Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbauordnung verlangten

Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden gem. § 2 (6) BBauG überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.



Becker
Stadtbaudirektor