

Bebauungsplan Nr. 66/12a;
Gewerbegebiet "Judesgehäu"
in Mannheim-Friedrichsfeld

Begründung
des verbindlichen Bauleitplans
Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den nördlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes Friedrichsfeld, für das der Bebauungsplan am 06.10.1977 rechtsverbindlich geworden ist. Das Planungsgebiet wird im Norden von der Bundesautobahn Heidelberg - Mannheim, im Westen von der geplanten Landesstraße 597 (L 597), im Osten von der Pfalzburger Straße und im Süden von einem Industriegleis begrenzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da hier ursprünglich der Autohof angesiedelt werden sollte, war der Bereich wegen des für diese Einrichtung relativ hohen Geländebedarfs nicht durch Straßen unterteilt. Die Erschließung sollte ausschließlich über den Langlachweg und die Pfalzburger Straße erfolgen. Nachdem die Notwendigkeit, die Fläche für den Autohof vorzuhalten, nicht mehr besteht, ist es erforderlich geworden, die Erschließung so vorzunehmen, daß kleinere Gewerbebauflächen gebildet werden können. Zu diesem Zweck wird eine in den Langlachweg mündende Stichstraße vorgesehen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung werden übernommen. Als Höhe der Bebauung werden an der geplanten Stichstraße 3, am Langlachweg und an der Pfalzburger Straße 5 und im übrigen 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Neben der Planung der erwähnten Stichstraße werden folgende weitere Änderungen gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommen:

1. Bei der Überführung der L 597 über die Bundesautobahn war ursprünglich die Zu- und Abfahrt auf der Ostseite der L 597 vorgesehen. Aufgrund einer Änderung der Verkehrsplanung soll die Straßenverbindung L 597 - Autobahn nunmehr auf der Westseite der L 597 hergestellt werden, so daß das früher für diese Maßnahme benötigte Gelände in das Gewerbegebiet mit einbezogen werden kann.
2. Entlang der Autobahn sollte der 10 m breite Pflanzstreifen auf dem für den Autohof vorgesehenen Gelände entstehen. Nachdem aufgrund der Planänderung mehrere Grundstücke, die später verschiedenen Eigentümern gehören werden, angrenzen und damit eine einheitliche Bepflanzung nicht mehr gewährleistet ist, wird dieser Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und von der Stadt bepflanzt.
3. Der Langlachweg sollte nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in gerader Verlängerung in die Pfalzburger Straße münden. Dies hätte bedeutet, daß ein auf einem Betriebsgrundstück vorhandenes Wohngebäude abgebrochen werden müßte. Durch eine geringfügige Verschwenkung des Langlachweges wird dies vermieden.
4. Im alten Langlachweg ist ein Entwässerungskanal verlegt, der bisher beibehalten werden sollte. Zu seinem Schutz ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Im Rahmen der entwässerungstechnischen Erschließung des Gesamtgebietes ist vorgesehen, diesen Abwasserkanal auszuheben und dafür einen neuen Sammelkanal in der Trasse des neuen Langlachweges zu verlegen. Damit kann auf das Leitungsrecht für den alten Kanal verzichtet werden.

Die bei der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt. Als Anlage 2 ist ein Datenblatt, und als Anlage 3 ein Übersichtsplan beigefügt.


Diebold
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 66/12a;
Gewerbegebiet "Judengesäu"
in Mannheim-Friedrichsfeld

Anlage 1
zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung entstehenden,
überschlägig ermittelten Kosten.

Liegenschaftsamt

Erwerb des Geländes für das Schutzgrün		260.000,-- DM
--	--	---------------

Grünflächenamt

6000 m ² Schutzgrün anlegen	148.000,-- DM	
Straßenbäume	<u>57.000,-- DM</u>	205.000,-- DM

Stadtwerke Mannheim AG

Gashochdruckleitung	40.000,-- DM	
Gasdruckreglerstation	40.000,-- DM	
Gasniederdruckleitungen	120.000,-- DM	
Wasserleitungen	340.000,-- DM	
2 Trafostationen	160.000,-- DM	
20 KV-Kabelverlegungen	105.000,-- DM	
Niederspannungskabelverlegungen	136.500,-- DM	
Umlegung von 20 KV-Kabeln	720.000,-- DM	
Umlegung von Fernmeldekabeln	<u>61.500,-- DM</u>	1.723.000,-- DM

Tiefbauamt

Kanalbau	1.700.000,-- DM	
Straßen- und Wegebau	750.000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>60.000,-- DM</u>	2.510.000,-- DM
zusammen:		4.698.000,-- DM

Ein Teil der Kosten wird gemäß der Satzung der Stadt Mannheim über die Erhebung des Erschließungsaufwandes von den Anliegern getragen werden.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. V. Diebold', with a long horizontal stroke extending to the right.

Diebold
Stadtbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 66/12a;
Gewerbegebiet "Judesgehäu"
in Mannheim-Friedrichsfeld

Anlage 2
zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes

Datenblatt

Größe des Planungsgebietes	ca. 15,0 ha
Gewerbebauflächen	ca. 13,1 ha
Straßengelände (ohne Pfalzburger Straße)	ca. 1,3 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,6 ha
Art der Nutzung	GE
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	1,6 bei max. 3-gesch. Bauweise 2,2 bei max. 5-gesch. Bauweise



Diebold
Stadtbaudirektor

Anlage 3 zur Begründung
 des Bebauungsplanes Nr. 66/12a;
 Gewerbegebiet "Judesgehäu"
 in Mannheim-Friedrichsfeld
 - Ausschnitt aus dem Stadtplan
 mit der Begrenzung des
 Planungsgebietes -



Mannheim, 4. 8. 1978
 Stadtplanungsamt

i. V. Diebold

Diebold
 Stadtbaudirektor

M: 15000

