

Mannheim, 24. 5. 1973

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Spreewaldallee und
Bundesautobahn, nördlich des
Straßenheimer Weges in Mannheim-
Vogelstang

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan) 757/12

Das Gelände zwischen der voll ausgebauten Spreewaldallee und der Bundesautobahn nördlich des Straßenheimer Weges in Mannheim-Vogelstang wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche, die im Norden an das Grundstück des Wertkauf-Centers grenzt, befindet sich zu einem großen Teil im Besitz der Unternehmensgruppe Mann. Das Unternehmen beabsichtigt auf seinen Grundstücken ein Zentrallager der Firmen Wertkauf und Mann-Mobilia zu errichten. Von der Stadt wurden, um dies zu ermöglichen, bereits größere Flächen an die Firma Mann verkauft.

Der Gemeinderat hat am 24.10.1972 anlässlich des Verkaufs einer 2,95 ha großen Fläche beschlossen, daß für das Gewann "Zwischen der Nachtweide und dem gemeinen Wald" ein Bebauungsplan auszuarbeiten ist, der diesen Bereich als Gewerbegebiet ausweist. Das gesamte innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegene Gelände hat eine Größe von rund 10,6 ha. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes zufolge wird der nördliche Teil bis zu einer maximalen Höhe von 34 m bebaubar sein. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird hier 0,8 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 festgesetzt. Die Höhe der Bebauung ist auf eine anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Wertkauf-Center vom Autobahnamt Stuttgart erhobene Forderung zurückzuführen, die Funktion eines von ihm an der B 38 unterhaltenen Funkmastes nicht zu beeinträchtigen. Da seinerzeit von seiten der Firma Mann unter anderem an den Bau eines mehrgeschossigen Hotels

gedacht war und dies nicht behindert werden sollte, wurde diese maximal zulässige Höhe als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Um für das Erweiterungsgebiet ein gleiches Maß der Nutzung zu ermöglichen, wird diese Festsetzung auf die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes ausgedehnt.

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes wird eine Gebäudehöhe von 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze vorgesehen. Die GRZ 0,8 wird übernommen. Als GFZ wird der gemäß § 17 Bau-nutzungsverordnung zulässige Höchstwert bei 3 Geschossen festgesetzt. Dieser Bereich soll der Ansiedlung von Betrieben mittlerer Größe dienen. Die Erschließung kann wegen der voraussichtlichen Geländeaufteilung nicht ausschließlich von der Spreewaldallee her erfolgen, so daß eine kurze Stichstraße vorgesehen werden muß. Um die Ansiedlung von mittleren Betrieben auch tatsächlich zu sichern, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 5 000 qm festgesetzt. Im nördlichen Teil, also im Bereich der Grundstücke der Firma Mann, beträgt sie 10 000 qm.

Die Festsetzung der Abstände zwischen der möglichen Bebauung und der Bundesautobahn, die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen entlang der BAB und der Verlauf der Einfriedigung erfolgte in Abstimmung mit dem Autobahnamt Stuttgart. Die Festsetzung der nördlich anschließenden, rechtsverbindlichen Baugrenze und die Festsetzung der Einfriedigung erfolgte seinerzeit gleichfalls auf Anregung des Autobahnamtes. Damals wurden andere Abstände gefordert, so daß beim Übergang von der neu festzusetzenden zur bestehenden Baugrenze bzw. Einfriedigung ein Absatz entsteht.

Parallel zum Straßenheimer Weg und zur Autobahn wird jeweils vor der Einfriedigung ein Leitungsrecht zu Gunsten einer projektierten Gashochdruckleitung der Stadtwerke festgesetzt. Im nördlichen Teil der Spreewaldallee ist eine Gasleitung im Straßenraum verlegt worden. Wegen des von den Stadtwerken geforderten Sicherheitsabstandes von 10.00 m zwischen der Leitung und der Bebauung wird die Baugrenze in diesem Bereich entsprechend

zurückgenommen. Auch zwischen der parallel zum Straßenheimer Weg projektierten Gasleitung und der Baugrenze wird dieser Abstand eingehalten. Eine hier vorhandene Wasserleitung bedarf keiner besonderen Sicherheitsmaßnahmen, da diese innerhalb der Schutzzone der Gasleitung liegt.

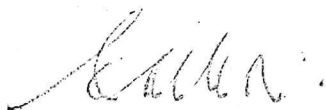
Auf der Südseite der geplanten Stichstraße wird eine Transformatorstation erreicht werden. Der verbindliche Standort kann nicht angegeben werden, weil die Grenzen der neu entstehenden Baugrundstücke berücksichtigt werden müssen.

Beim Ausbau der Spreewaldallee wurde auf der Ostseite zur vorübergehenden Erschließung des Ackergeländes ein Feldweg angelegt, der aufgehoben wird. Dieser Feldweg war grundstücksmäßig noch nicht ausgewiesen. An seiner Stelle wird ein 2.00 m breiter Gehweg vorgesehen, der durch einen 3.00 m breiten Grünstreifen von der Hauptfahrbahn getrennt ist.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Bundesautobahn und der Einfriedigung ist als Blendschutz gegenüber dem Autobahnverkehr von dem Grundstückseigentümer waldartig zu bepflanzen, mit Unterpflanzung zu versehen und auf Dauer zu erhalten.

Die Stadt Mannheim hat noch keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit dem vorläufigen Flächennutzungsplan überein, der wegen vielfältiger, nicht voraussehbarer Veränderungen noch nicht genehmigungsreif aufgestellt werden konnte. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gemäß Bundesbaugesetz, Bau-nutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Die der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan im M. 1:15 000 beigegeben.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Mannheim, 24. 5. 1973

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Spreewaldallee und
Bundesautobahn nördlich des
Straßenheimer Weges in Mannheim-
Vogelstang

betr.

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Stadtwerke

Bau einer Trafostation 60 000.- DM

Tiefbauamt


Ausbau der Stichstraße 393 000.- DM

Ausbau des Gehweges auf
der Ostseite der Spree-
waldallee

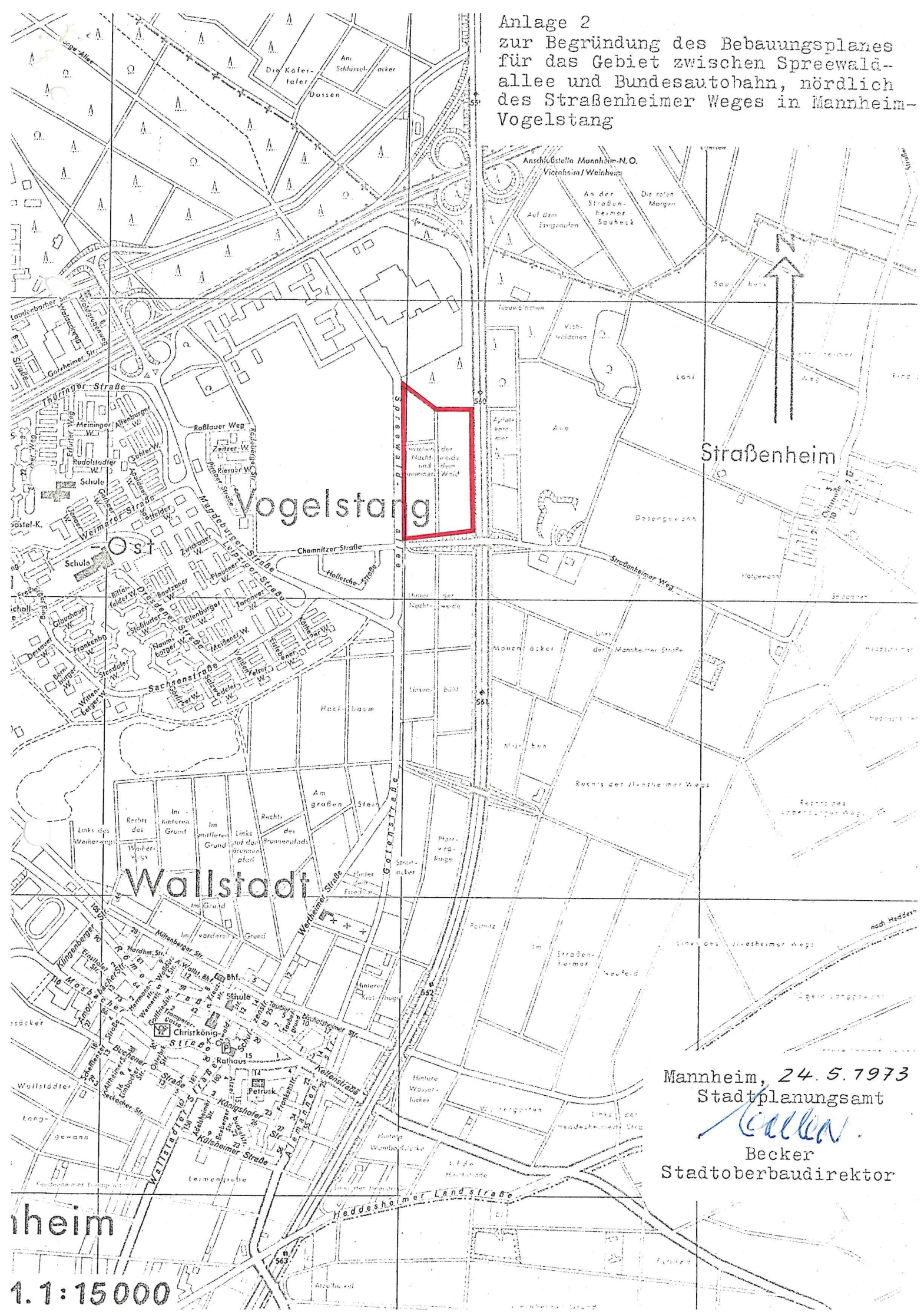
28 000.- DM 421 000.- DM

481 000.- DM

Für den Bau der Gashochdruckleitung NW 250 nördlich des Straßenheimer Weges und westlich der Autobahn wurden von den Stadtwerken Kosten in Höhe von 270 000.- DM angegeben. Diese stehen nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Es handelt sich um eine überörtliche Leitung, die in Richtung Viernheim/Weinheim geführt werden wird.


Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage 2
zur Begründung des Bebauungsplanes
für das Gebiet zwischen Spreewald-
allee und Bundesautobahn, nördlich
des Straßenheimer Weges in Mannheim-
Vogelstang



Mannheim, 24. 5. 1973
Stadtplanungsamt
Becker
Becker
Stadtoberbaudirektor

Mannheim
1:15000