

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 15.12.1982

Bebaungsplan Nr. 75/12 a für
die Grundstücke Flst.Nr.:
41 227 bis 41 232, 41089 und
40 742 an der Spreewaldallee
und am Straßenheimer Weg
- Teiländerung des Bebauungs-
planes Nr. 75/12 -

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Räumlicher Geltungsbereich

Von der Bebauungsplanänderung sind die Grundstücke Flst.-Nr.: 41 227 bis 41 232, 41 089 und 40 742 berührt.

Ziele und Zwecke der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/12 ist im südlichen Bereich des Planungsgebietes auf den Grundstücken Flst.-Nr.: 41 230 und 41 232 eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße mit Anschluß an die Spreewaldallee und den dort vorgesehenen Ein- und Ausbiegespuren, ausgewiesen. Mit dieser Stichstraße sollte die Erschließung der südlichen Gewerbegebietsfläche, und die Bildung auch kleinerer Grundstücke, ermöglicht werden.

Nunmehr soll im Rahmen der Abgabe des größten Teiles dieser Fläche an eine Firma, dieser Planungsbereich einer einheitlichen Nutzung zugeführt werden.

Als Folge kann

1. auf die genannte Stichstraße verzichtet werden, da ihre erschließungstechnische Notwendigkeit nicht mehr gegeben ist,
2. wegen der fortfallenden Ein- und Ausbiegespuren und dem vorhandenen Geh- und Radweg eine Korrektur entlang der Spreewaldallee erfolgen.
3. Die ursprünglich um die vorgesehene Stichstraße geführte Baugrenze entfällt und wird nun in einem Abstand von 3 m zu der neuen Straßenbegrenzungslinie, entlang der Spreewaldallee geführt.
4. Die entfallenden öffentlichen Verkehrsflächen (Stichstraße/ Ein- und Ausbiegespuren) werden entsprechend der, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingetragenen, angrenzenden planungsrechtlichen Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschoßflächenzahl von 2,0 und einer Zahl der Vollgeschosse von 3 Geschossen als Höchstgrenze ausgewiesen. Die Werte entsprechen denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75/12.

Weiterhin soll die entlang dem Straßenheimer Weg verlaufende Baugrenze in ihre Linienführung an die beabsichtigte Ausbautrasse des Straßenheimer Weges (Variante Nord) angepaßt werden.

In diesem Zusammenhang wird in Abstimmung mit den Stadtwerken aufgrund geänderter Bestimmungen die Baugrenze um 5 m in Richtung Straßenheimer Weg verändert und damit der Sicherheitsabstand zur vorhandenen Gashochdruckleitung von ursprünglich 10 m auf 5 m verringert.

Die in diesem Bereich vorhandene Gashochdruckleitung müßte zur gegebenen Zeit, d. h. im Zuge des späteren Genehmigungsverfahrens nach Straßenbaugesetz verlegt werden.

Gegenwärtige Nutzung

Die Fläche wird gegenwärtig als Ackerland- bzw. Straßenverkehrsfläche genutzt.

Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Flst.-Nr.: 41 227, 41 228, 41 229 befinden sich im Eigentum der Firma Mann GmbH. Die Grundstücke Flst.-Nr.: 40 742, 41 230, 41 232 sind im Besitz der Stadt. Das ehemals landeseigene Grundstück Flst.-Nr.: 41 230 wurde auf der Grundlage des Beschlusses des Wohnungs- und Grundstücksausschusses vom 23. 09. 1982 von der Stadt erworben.

Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf Stand Mai 1982 ist das Gebiet als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für das von der Maßnahme betroffene Gebiet besteht seit dem 16. 07. 1974 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Wajerski

Übersichtsplan zum
Bebauungsplan Nr. 75/12a
für das Gebiet Spree -
waldallee.

Teiländerung des Bebau -
ungsplanes Nr. 75/12

M. 1 : 5000

Waldgrube

VOGELSTANG

Zwischen der Nachtweide
und dem gemeinen Wald

Apfel
kammer

Hinter der Nachtweide

Mönch äcker

Hack baum

Linsen bühl

Mannheim den
Stadtplanungsamt

Krajewski
Krajewski
Stadtbaudirektor