

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan) 75/4

Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes ist das überwiegend landwirtschaftlich genutzte, im Osten von einer US-Kaserne (Taylor-Barracks), im Süden von gewerblich genutzten Flächen und im Westen von der Magdeburger Straße begrenzte Gebiet in Mannheim-Vogelstang. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Wäldchen, das als Schutzpflanzung gegenüber der B 38 erhalten bleibt. Auf einer Teilfläche des Grundstückes Flurstück Nr. 41502 befinden sich vier Wohnhäuser, die ursprünglich als Behelfsheime errichtet wurden. Für das von der Maßnahme betroffene Gebiet bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan.

Im Bereich des Ortsteiles Vogelstang stehen nahezu keine gewerblich nutzbaren Bauflächen mehr zur Verfügung. Mit dem Bebauungsplan sollen daher die Voraussetzungen zur Neuerschließung von Gewerbegrundstücken geschaffen werden. Für eine Wohnnutzung ist der Planungsbereich wegen der Angrenzung an das Kasernengelände und an die Magdeburger Straße und ihre Zu- und Abfahrten nicht geeignet.

Zum Schutz des Wohngebietes auf der Westseite der Magdeburger Straße vor Immissionen sollen im bis zu 13-geschossig bebaubaren Bereich nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Auf der übrigen Fläche sollen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Da es sich ausschließlich um stadteigenes Gelände handelt, kann bei der Geländeabgabe auf die Art der anzusiedelnden Betriebe Einfluß ausgeübt werden.

Die vorhandenen Wohngebäude können zunächst erhalten bleiben. Bei der Grundstückseinteilung wird als Übergangszustand die zu gleichen Teilen an vier Familien vermietete Fläche als eigenes Grundstück gebildet werden und nach Möglichkeit erst zu einem späteren Zeitpunkt einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Entlang der Magdeburger Straße wird auf dem Baugelände ein waldähnlich zu bepflanzender Geländestreifen ausgewiesen. Er grenzt im Norden an die vorhandene Waldfläche und ist von den Eigentümern anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzung soll als Sichtschutzpflanzung und als Abschirmung der Bürogebäude gegen die von der Magdeburger Straße ausgehenden Lärmstörungen dienen.

Das Planungsgebiet hat einschließlich des Waldgrundstückes (1,3 ha) insgesamt die Größe von rd. 5,5 ha. Für die Stichstraße werden ca. 0,2 ha in Anspruch genommen. Als gewerblich nutzbare Fläche verbleiben ca. 4,0 ha.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes entspricht den Aussagen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

-/- Die der Stadt bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Als Anlage 2 ist ein Übersichtsplan i. M. 1 : 15.000 beigegeben.



Becker
Stadtoberbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, den 3.12.1975

Bebauungsplan Nr. 10/04, Gewerbegebiet "Schaafeck" in Mannheim-Vogelstang

betr.

Anlage 1 zur Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten.

Stadtwerke Mannheim AG

Wasserversorgung	18.000,-- DM	
Gasversorgung	<u>12.000,-- DM</u>	30.000,-- DM

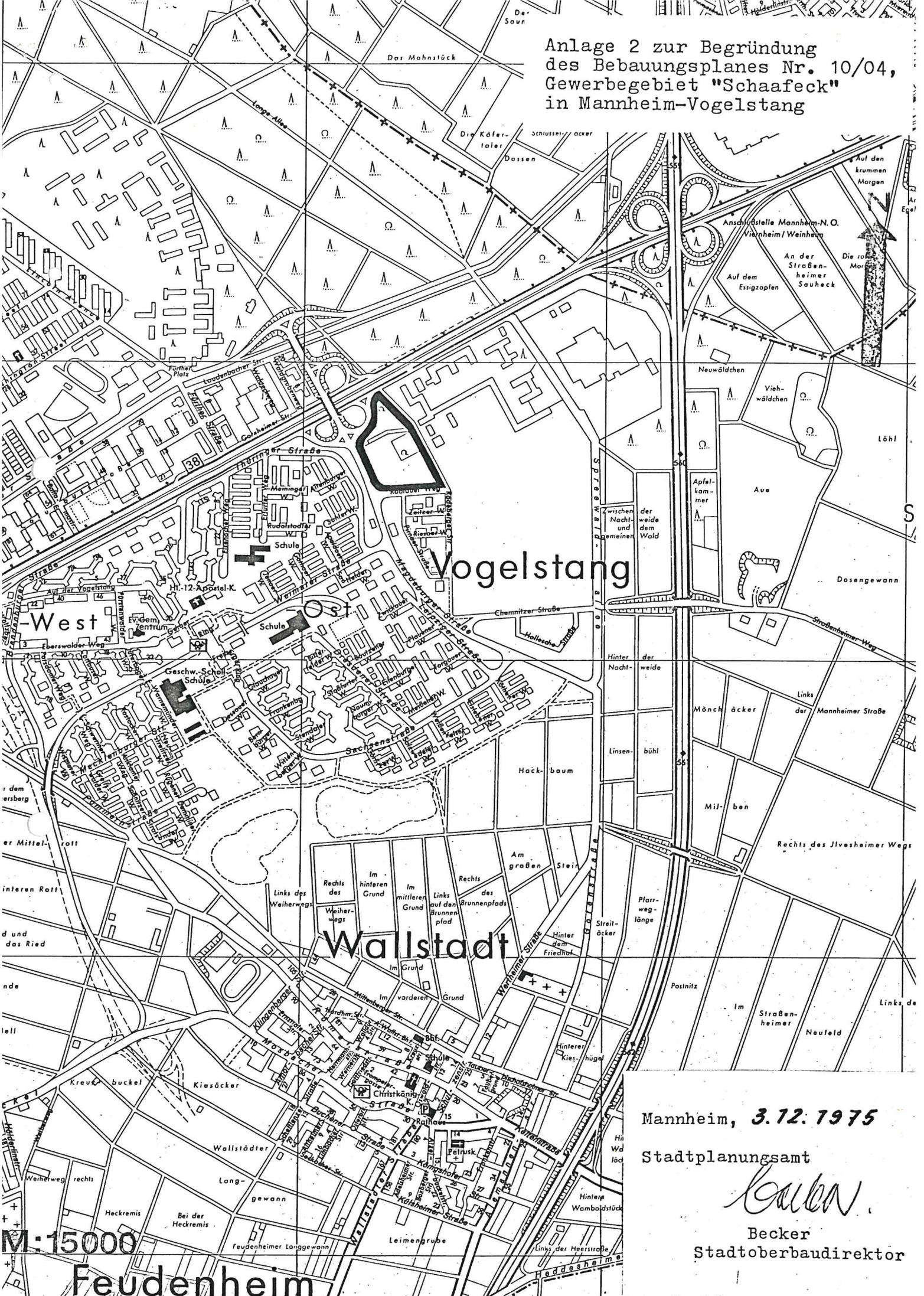
Tiefbauamt

Entwässerungskanal	300.000,-- DM	
Straßenbau	160.000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	<u>50.000,-- DM</u>	<u>510.000,-- DM</u>
		540.000,-- DM



Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage 2 zur Begründung
 des Bebauungsplanes Nr. 10/04,
 Gewerbegebiet "Schaafleck"
 in Mannheim-Vogelstang



Mannheim, 3.12.1975

Stadtplanungsamt

Becker

Becker
 Stadtoberbaudirektor

M:15000

Feudenheim