

Stadtplanungsamt  
61.3.2 - Keller

Mannheim, 24.6.1983

Bebauungsplan Nr. 75/4 a  
für das Gebiet nordwestlich  
des Roßlauer Weges (Grund-  
stücke Flst.-Nr. 41502/10,  
41502/11 und 41502/12  
Teiländerung des Bebauungsplan  
Nr. 75/4 (10/04)  
"Schaafeck"

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen die Grundstücke Flst.-Nr. 41502/10, 41502/11 und 41502/12 nordwestlich des Roßlauer Weges.

2. Ziele und Zwecke der Planung

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75/4 (10/04) ist für die Grundstücke 41502, 41502/6 und 41503/5 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) mit der Möglichkeit max. 13-geschossige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu errichten, ausgewiesen. Diese Ausweisung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan derart geändert werden, daß ein Gewerbegebiet (§8 BauNVO) festgesetzt wird. Der Anlaß für diese Änderung ist dadurch begründet, daß

1. im Gegensatz zum "reinen" Gewerbegebiet für das bisher ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet (GEx) mit der Einschränkung "daß nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, kein Bedarf mehr besteht.
2. der Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. Neckarau den Antrag für ein ca. 8 000 bis 10 000qm großes Grundstück zum Bau einer - in ihrer Bedeutung über die Region hinausreichenden - Behindertenwerkstatt für ca. 150 Personen gestellt hat. Der Standort hierfür sollte im Mannheimer Norden liegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. Eine entsprechende Untersuchung mehrerer für eine solche Nutzung in Frage kommender Standorte hat ergeben, daß mit der nun vorgesehenen Fläche die günstigsten Voraussetzungen für eine baldige Realisierung des genannten Vorhabens gegeben sind. Die Fläche ist in städt. Besitz, die Erschließung ist gesichert. Der Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e.V. Neckarau wird das Grundstück erwerben, sobald die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen sind.

3. Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

4. Nutzung angrenzender Flächen

Teilweise unterbrochen von öffentlichen Verkehrsflächen grenzt im Westen das Wohngebiet Vogelstang, im Süden Gewerbegebiet und

Norden bzw. Nordosten Waldfläche an das Plangebiet an. Das im Westen ausgewiesene Gewerbegebiet wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt.

## 5. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP

Im - am 18.3.83 verbindlich gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes HD-MA ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der am 29.9.1976 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 75/4 (10/04) "Schaafeck".

## 6. Erläuterungen zum Planinhalt

### a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Durch die nahe B 38 besteht ein optimaler Anschluß an das Fernstraßennetz.

### b) Umweltschutz

Das Plangebiet kann sowohl an die Gas- wie an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. In den Bebauungsplan wird deshalb ein Verbrennungsverbot aufgenommen.

Das Gewann Schaafeck gehört zum Wasserschutzgebiet Käfertal und zwar zur Schutzzone II (engere Schutzzone). Damit das Gewann nach Aussage des Flächennutzungsplanes auch gewerblich genutzt werden kann, wurde dem Amt für Wirtschaftsförderung vom Ordnungsamt als Untere Wasserbehörde bereits eine allgemeine Ausnahmegenehmigung gem. § 3 Abs. 3 der Wasserschutzgebietsverordnung Käfertal vom 3.11.1977 erteilt. Diese erteilte Ausnahmegenehmigung ersetzt aber nicht die Ausnahmegenehmigung, welche die Bauherren mit den entsprechenden Planunterlagen zu beantragen haben.

### c) Grünordnungsmaßnahmen

Neben den eingetragenen zu pflanzenden Bäumen wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

"Begrünung von Grundstücken in Gewerbegebieten"

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßengrenzungsline und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Anstelle der gärtnerischen Gestaltung ist das Pflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Hälfte der Angrenzerlänge an öffentliche Verkehrsflächen nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Anzahl der Bäume ist auf je 24 qm dieser Fläche ein Baum nachzuweisen.

b) Bei ebenerdigen offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

c) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) zu verwenden.

d) Im übrigen gilt für die nicht überbauten Grundstücksflächen § 13 LBO:

"Die nicht überbauten Flächen sollen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, soweit sie nicht als Stellplatz-, Arbeits- oder Lagerplatzflächen

erforderlich sind."

- d) Art und Maß der baulichen Nutzung  
Im Plangebiet wird Gewerbegebiet mit einer Grundflächen-  
zahl (GRZ) von 0.8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von  
2.2 bei 4 Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Flächen:

Größe des Plangebietes:	ca.	27 850 qm
Gewerbebauflächen	ca.	19 440 qm
Öffentliche Grünflächen	ca.	3 430 am
Vorhandene Straßenverkehrsflächen	ca.	4 980 qm

*Wajerski*