Stadtplanungsamt

Mannheim, den 13.7.1973

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet
Mannheim-Vogelstang betr.

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

7519

Für das Gewerbegebiet Vogelstang wurde am 18.12.1964 der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Auf der Grundlage dieses Planes wurde die Bodenumordnung und die Erschließung durchgeführt. Das Gebiet ist inzwischen weitgehend bebaut.

Beim Ausbau der Straßen und mit der fortschreitenden Bebauung ergaben sich Änderungen der bestehenden Festsetzungen, die zum Teil im öffentlichen Interesse lagen und zum Teil auf Wünsche von privaten Bauherren zurückzuführen waren. Um die Festsetzungen den Gegebenheiten anzugleichen, hat der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 17.7.1972 beschlossen, daß der rechtsverbindliche Bebauungsplan zu ändern ist.

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Einmündungen des Roßlauer Weges und der Chemnitzer Straße in die Magdeburger Straße sowie bei den Fußwegverbindungen zur Magdeburger Straße und die östliche Straßenbegrenzungslinie der Magdeburger Straße wurden beim Ausbau der Straßen und Wege zur Verbesserung der Verkehrsführung nicht eingehalten. Sie werden deshalb dem tatsächlichen Straßenverlauf entsprechend neu festgesetzt. Die Änderungen konnten seinerzeit zunächst ohne Bebauungsplanänderung erfolgen, weil sich das gesamte Gelände im Besitz der Stadt befand und damit private Interessen nicht berührt waren.
Mit der fortschreitenden Bebauung ergaben sich weitere Abweichungen von den bestehenden Festsetzungen, die zum Teil im öffentlichen Interesse lagen, wie die Änderung des Standortes eines Umspannwerkes, das aus technischen Gründen nicht wie

vorgesehen bei der Einmündung der Chemnitzer Straße in die Magdeburger Straße, sondern an der Halleschen Straße errichtet wurde, und zum Teil auf private Wünsche zurückzuführen waren. Hier handelt es sich in erster Linie um die teilweise Änderung der Zahl der Vollgeschosse und damit des Maßes der baulichen Nutzung.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Art der Nutzung (Gewerbegebiet) wird beibehalten. Das Maß der Nutzung wird den Höchstwerten des § 17 (1) der ab 1.1.1969 gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung angeglichen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das Grundstück Lgb.Nr. 41179/8, Pirnaer Straße, auf vier, für den Baublock zwischen Chemnitzer-, Hallesche- und Magdeburger Straße auf fünf und für den Baublock zwischen Chemnitzer- und Hallesche Straße auf sieben als Höc hstgrenze erhöht. Diese Maßnahmen sind unbedenklich, weil öffentliche oder private Interessen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der im vorhandenen Bebauungsplan ausgewiesenen Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen war angenommen worden, daß vor allem der Baublock zwischen Hallesche Straße und Chemnitzer Straße in viele kleine Grundstücke parzelliert werden würde, die eine höhere Bebauung nicht zugelassen hätten.

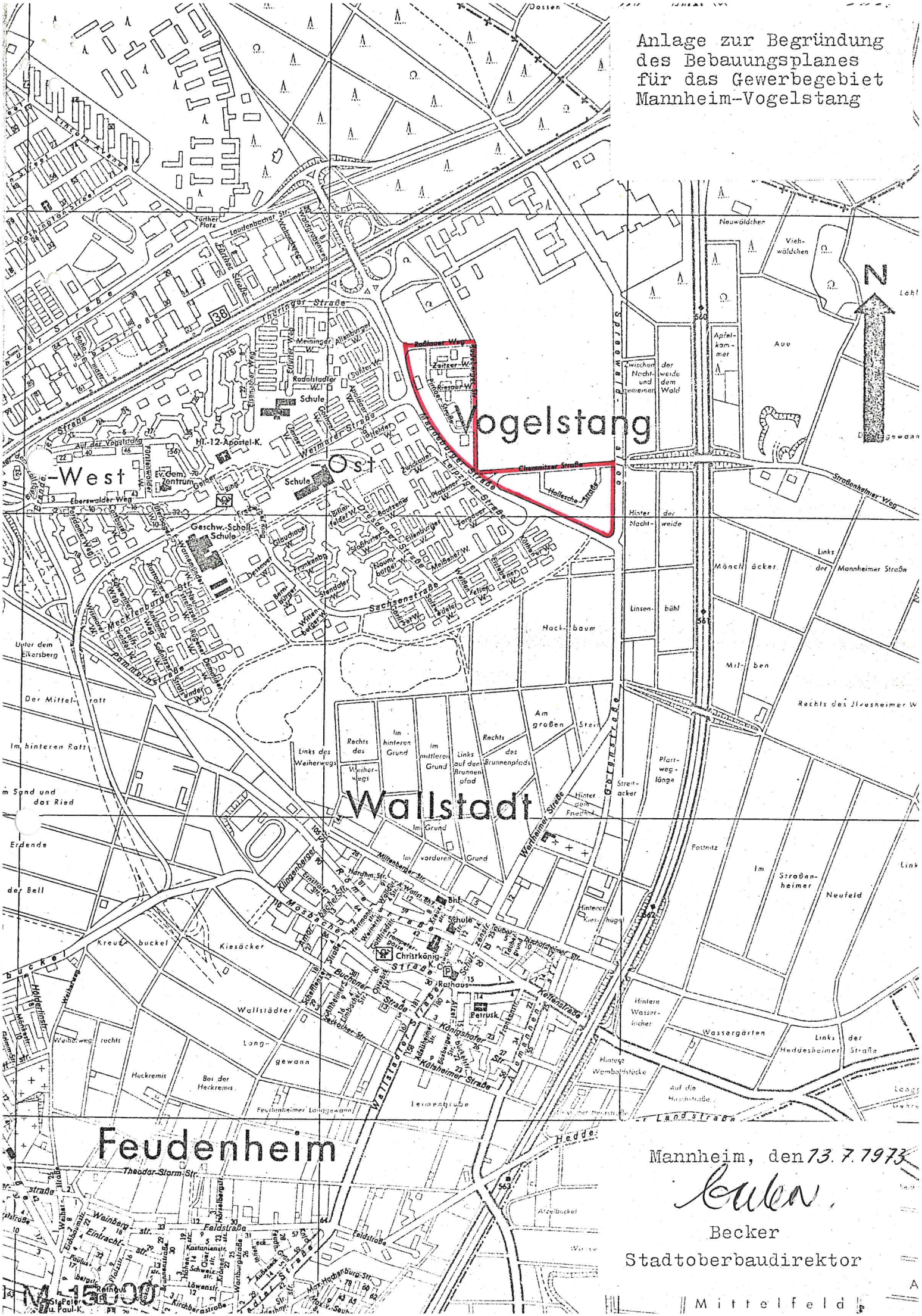
Nachdem nunmehr feststeht, daß dieser Baublock nicht unterteilt und nur 1 Betrieb angesiedelt wird, können die Festsetzungen der Größe des Gesamtgrundstücks von ca. 1 ha entsprechend angepaßt werden.

In der westlichen Verlängerung der Chemnitzer Straße befinden sich Zu- und Ausfahrten des US-Kasernengeländes. Diese müssen beibehalten werden. Der zu den Toren führende Weg war als nicht befahrbar ausgewiesen. Einer Forderung der US-Streitkräfte gem. wurde er mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Im geänderten Bebauungsplan werden nachträglich die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Auf wenigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Leitungsrechte festgesetzt, die teilweise beibehalten werden. Die Leitungsrechte müssen zu Gunsten der Versorgungsträger auf den größten Teil der übrigen nicht überbaubaren Flächen ausgedehnt werden. Ihre Notwendigkeit war bei der Aufstellung des ersten Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Die Leitungsrechte sind zum Teil bereits in Anspruch genommen.

In der südlichen Verlängerung der Radeberger Straße wird als neue Maßnahme eine Gemeinbedarfsfläche für eine neuapostolische Kirche ausgewiesen. Da im Wohngebiet Vogelstang andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, diese Kirche aber in Vogelstang errichtet werden soll, muß auf die als öffentliche Grünanlage ausgewiesene Fläche zurückgegriffen werden. Die Zufahrt zum Kirchengelände erfolgt über den Weg in Verlängerung der Radeberger Straße. Der Weg ist allerdings nur mit einer Breite von 4.00 m ausgewiesen, so daß es sich nicht umgehen läßt, auf dem bereits bebauten Grundstück Lgb.Nr. 41180/4, Pirnaer Str. 26, für einen 1,50 m breiten Geländestreifen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.

Dem Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, sind die gem. Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung und Landesbauordnung erforderlichen Angaben zu entnehmen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden der Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen. Dieser Begründung ist ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 15 000 beigefügt.


Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes
für das Gewerbegebiet
Mannheim-Vogelstang
Vogelstang
Wallstadt
Feudenheim
West
Ost
N
Mannheim, den 23.7.1973
Becker
Stadtoberbaudirektor
M 1:5000