

Mannheim, den 7.6.1982

Bebauungsplan Nr. 77, 25
für das Gewerbegebiet
Talstraße in Mannheim-
Feudenheim

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein ca.4ha großes Gebiet zwischen der US-Kaserne (Ordnance Supply Depot), vorhandenem Sport-und Spielplatz und landwirtschaftlichen Flächen

2. Ziele und Zwecke der Planung

Bei den dort angesiedelten Gewerbebetrieben handelt es sich in erster Linie um solche Betriebe, die wegen Störungen der Wohnumgebung aus verschiedenen Wohnbereichen, vor allem aus Feudenheim, hierher verlagert wurden. Der Standort an der Talstraße ist wegen unmittelbarer Nachbarschaft der Kasernen im Hinblick auf Lärmempfindlichkeit der Umgebung unproblematisch.

Die Besiedlung des Kleingewerbegebietes ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. Dort befindet sich u.a. auch ein Bauunternehmen, welches dringend eine Erweiterungsfläche benötigt. Der vorgelegte Bebauungsplan sieht daher nicht nur die Festsetzung von gewerblich nutzbaren Bauflächen entsprechend dem vorhandenen Bestand vor, sondern auch eine geringfügige Erweiterung um eine Grundstückstiefe im Süden und Norden. Eine weitergehende Ausdehnung ist nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Ausweisung von Gewerbegrundstücken(GE) getroffen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,6 festgesetzt. Als Höchstgrenze sind zwei Geschosse zugelassen.

3. Gegenwärtige Nutzung

Die von der Planung berührten Grundstücke werden gewerblich und teilweise landwirtschaftlich genutzt.

4. Nutzung angrenzender Flächen

Im Westen grenzen die US-Kaserne (Ordnance Supply Depot), im Süden Sport und Spielflächen und im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

FNP.

Die Nutzungsausweisung stimmt mit dem FNP-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes HD-MA von Mai 1982 überein.

Bebauungspläne

Für ein Teil des Plangebietes besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.41/9 - 2.med.Fakultät.

Dieser Bebauungsplan ist, durch die Einrichtung des Klinikums im Bereich der Städt.Krankenanstalten, überholt.

Bei diesem Sachverhalt entfällt laut einem Urteil des B Ver G. vom 29.4.77 förmliches Aufhebungsverfahren. In diesem Urteil wird u. a. folgendes ausgeführt: "Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit - erstens - die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Die zu Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muß - zweitens - in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt."

6. Grundbesitzverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz. Nur ein geringer Teil befindet sich im Eigentum der Stadt Mannheim bzw. des Landes Baden-Württemberg.

7. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung zu den einzelnen Gewerbegrundstücken erfolgt von der Talstraße aus. Die Talstraße endet in einer Wendeplatte.

8. Grünordnungsmaßnahmen

Soweit die bereits bestehende Bebauung dies zuläßt sind am Nord- und Südrand des Plangebietes Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Planungsinhalte werden durch weitere Festsetzungen ergänzt, durch die eine Durchgrünung des Gewerbegebietes insgesamt gewährleistet ist.

Wajenski