

Mannheim, 12. 6. 1970

Bebauungsplan für das Gebiet  
nordöstlich der Casterfeldstraße  
zwischen Brückeswasen und ver-  
längerter Dannstadter Straße  
-Gewerbegebiet- in Mannheim-  
Neckarau

betr.

Begründung  
zum verbindlichen Bauleitplan  
(Bebauungsplan)

83/25

Für das von der Maßnahme betroffene Gebiet besteht ein Bebauungsplan, der den gleichen räumlichen Geltungsbereich umfaßt und der vom Regierungspräsidium Nordbaden durch Erlaß vom 11.9.1967 -Nr. I-24/0215/121- genehmigt und am 6.10.1967 rechtsverbindlich wurde. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes, der alle Bauflächen als Gewerbegebiete auswies, wurde die Baulandumlegung eingeleitet. Hierbei hat sich gezeigt, daß die bestehenden Besitzverhältnisse die Bildung größerer Grundstücke, wie diese aufgrund der vorgesehenen Straßenführung im Bereich zwischen dem Feldweg Lgb.Nr. 13 467 und dem Ackergrundstück Lgb.Nr. 13 755 entstanden wären, nicht zulassen.

Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes, die der Technische Ausschuß des Gemeinderates am 4.5.1970 beschlossen hat, ist die Planung einer Stichstraße, die in die parallel zur Casterfeldstraße verlaufende Erschließungsstraße mündet und die in einem Wendeplatz endet. Gleichzeitig werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung den jetzt gültigen Werten der Baunutzungsverordnung entsprechend geändert und einige zeichnerische und schriftliche Festsetzungen den heutigen Erfordernissen angeglichen.

Die Ausweisung der Stichstraße ermöglicht die Bildung von kleineren Gewerbebauplätzen, wie dies aufgrund des vorhandenen Streubesitzes nicht zu umgehen ist. Von der Wendefläche der Stichstraße wird ein Fußweg zu der Fußgängerverbindung zwischen der Straßenbahnhaltestelle an der Casterfeldstraße und dem geplanten Südeingang des Friedhofes

Neckarau vorgesehen. Die Baugrenzen an der neuen Straße und am geplanten Fußweg werden wie an den übrigen, durch rechtsverbindliche Fluchten bereits ausgewiesenen Straßen und Wegen 3.00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im derzeit noch gültigen Bebauungsplan ist die Aufhebung des südwestlichen Teils des Feldweges Lgb.Nr. 13 647 vorgesehen. Dieser Weg muß jedoch als Zugang zu den angrenzenden Grundstücken erhalten bleiben, weil bei der Bodenneuordnung eine Angrenzung an eine Straße wegen der vorhandenen Bebauung nicht herbeizuführen ist und direkte Zu- und Ausfahrten zur Casterfeldstraße (B 36) aus verkehrstechnischen Gründen vermieden werden müssen. Auch der Weg Lgb.Nr. 13 647 wird keine Fahrverbindung mit der Casterfeldstraße erhalten.

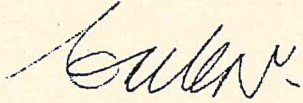
(2) Festsetzungen über ein Zu- und Ausfahrtsverbot von und zur Casterfeldstraße waren bisher nicht getroffen. Bei der Casterfeldstraße (B 36) handelt es sich um eine überörtliche Verkehrsstraße mit entsprechender Verkehrsbelastung, so daß Grundstückszu- und -ausfahrten den Verkehrsfluß stark behindern würden und deshalb nicht zugelassen werden können. Die Grundstücke werden nur von der parallel zur Casterfeldstraße verlaufenden Erschließungsstraße zugänglich sein. Eine Ausnahme wird nur bei dem bereits bebauten Tankstellengrundstück gegenüber der Fa. Aurepa zugelassen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung über die Duldung der durch Straßen- und Wegeanschüttungen auf den neu zu bildenden Baugrundstücken entstehenden Böschungen wird durch zeichnerische Darstellung ergänzt.

Die straßenseitigen Einfriedigungen sollten bisher nur als Mauer ausgeführt werden. Diese Festsetzung wird dahingehend erweitert, daß nunmehr die Einfriedigung wahlweise als Mauer oder in Maschendraht, jeweils 2.00 m hoch, ausgeführt werden kann. Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Einfriedigungen sind gemäß schriftlicher Festsetzung Nr. 6 gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Grundstückszufahrten benötigt werden.

Die rechtsverbindlich festgesetzten Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sowie die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung werden beibehalten.

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigefügt.



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor

Stadtplanungsamt

Mannheim, 12. 6. 1970

Bebauungsplan für das Gebiet nordöstlich der Casterfeldstraße zwischen Brückeswasen und verlängerter Dannstadter Straße -Gewerbegebiet- in Mannheim-Neckarau

betr.

Anlage zur Begründung

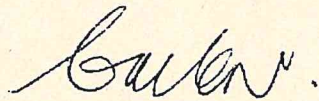
Aufstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermittelnden Kosten, die der Stadt durch die Änderung des Bebauungsplan voraussichtlich entstehen.

Tiefbauamt

Kanalisation	35 000.- DM	
Straßenbau	82 000.- DM	117 000.- DM

Stadtwerke

Stromversorgung	50 000.- DM	
Wasserversorgung	29 000.- DM	
Gasversorgung	25 000.- DM	
Straßenbeleuchtung	15 000.- DM	119 000.- DM
	<u>insgesamt:</u>	<u>236 000.- DM</u>



Becker  
Ltd. Stadtbaudirektor