

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 24.02.1989
61.3.3 / Bausch / 34 83

Bebauungsplan Nr. 83/25a
für das Gebiet nördöstlich
der Casterfeldstraße
zwischen Brückeswasen und
verlängerter Dannstädter
Straße
-Teiländerung des Be-
bauungsplanes Nr. 83/25-

B e g r ü n d u n g

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das von der Änderung betroffene Grundstück Nr. 13694 wird im Norden von der Innstraße, im Osten vom Rhein-Neckar-Schnellweg, im Süden von der Casterfeldstraße und im Westen von dem Flurstück Nr. 13700/1 umschlossen.

2. Gegenwärtige Nutzung der angrenzenden Flächen

Das von der Nutzungsänderung betroffene Grundstück umfaßt ca. 2 000 m² unbebautes Gelände. Das Areal wird an drei Grundstücksseiten von öffentlichen Verkehrsflächen tangiert, im Westen grenzt unmittelbar ein Gewerbebetrieb an.

Die Fläche des Plangebietes ist Eigentum der Stadt Mannheim.

In dem seit dem 28.03.1983 wirksam gewordenen Flächen-nutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist diese Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

Die zur Nutzungsänderung anstehende Fläche liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 83/25 mit o. g. Bezeichnung, der am 16.07.1971 rechtskräftig wurde.

Diese Fläche ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Straßenverkehrsgrünfläche ausgewiesen, wobei eine ausreichende Bepflanzung mit Grünpflanzen nicht vorgenommen wurde. Eine Teilfläche dieses Grundstückes dient als Zufahrt zu einer KFZ-Waschhalle des westlich angrenzenden Grundstückes.

3. Anlaß sowie Ziele und Zwecke der Planung.

Der angrenzende Gewerbebetrieb möchte durch den Bau einer Halle seinen Werkstattbetrieb auf diese Fläche erweitern.

Für die Bebauung des Grundstückes liegt eine konkrete Planung vor, die beabsichtigt, im nordwestlichen Teil des Grundstückes einen KFZ-Betrieb zu erstellen, der von der bereits vorhandenen Erschließungsstraße aus von der Innstraße erschlossen werden soll.

Die verbleibende Restfläche wird als KFZ-Stellplatzfläche genutzt, denen ein 3,00 m breiter Grünstreifen vorgelagert werden soll, die Anpflanzung einer angemessenen Zahl von Bäumen und einer 1,5 m hohen Hecke soll die Maßnahme städtebaulich abrunden.

Da die das Grundstück umgebende Art der baulichen Nutzung im rechtswirksamen Bebauungsplan als GE-Gebiet ausgewiesen ist, soll das bezeichnete Grundstück ebenfalls als GE-Gebiet festgesetzt werden, wobei als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt werden soll.

Da der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche in diesem Bereich nicht die städtebauliche Bedeutung eines unbedingten Erhaltes zukommt, die Fläche seit Jahren brach liegt und bereits eine Zufahrtsstraße die Fläche durchschneidet, ist es aus städtebaulichen Belangen vertretbar, die Restfläche gewerblich zu nutzen.

Das Anpflanzen von Bäumen und einer 1,50 m hohen Hecke in den die Straßen tangierenden 3,00 m breiten Grünstreifen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten als Ausgleichsmaßnahme anzusehen, wobei die Baumanpflanzung die Eck-situation des Grundstückes ausreichend betont.

4. Abwägung der Belange

Durch die beabsichtigte Bebauung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsgrünfläche geht eine Freifläche verloren.

Da diese Flächen hinsichtlich ihrer Nutzung brach liegt und eine vollflächige Begrünung mit niedrigem Pflanzenbewuchs des Areals nicht den heutigen geltenden Ansprüchen in Bezug auf eine Umweltverbesserung darstellt, empfiehlt sich die Bebauung des Grundstückes aus städtebaulichen Belangen.

Die beabsichtigte Baumanpflanzung und Heckenpflanzung stellt einen adäquaten Ausgleich für die zu bebauende Fläche dar.

Wajewski