

Bebauungsplan für das Gebiet
südlich der Bundesbahn zwischen
Pfungstweidstrasse und Morchfeld-
strassen in Mannheim-Neckarau
betr.

B e g r ü n d u n g
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

Gegenstand der Vorlage ist ein Gebiet nordöstlich des Ortsteils Neckarau mit dem Rangierbahnhof im Norden und der Rhein. Gummi- und Celluloid-Fabrik im Süden des räumlichen Geltungsbereiches. Die westliche Begrenzung liegt auf der Pfungstweidstrasse, die östliche an der Morchfeldstrasse.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zum Zweck der Erschliessung dringend benötigten Geländes für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben und der Unterbringung von Lagerplätzen. Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche in der Nordostecke, die mit älteren Wohnhäusern der Bundesbahn bebaut ist und als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 der BauNVO ausgewiesen wird, sollen die ganzen Grundflächen als Industriegebiet der Stufe II gem. §§ 9 und 17 BauNVO festgesetzt werden. Dafür ist die Lage zwischen der vorhandenen Industrie und dem Rangierbahnhof besonders geeignet.

Zur Erschliessung wird die Floßwörthstrasse an der Südwestseite des Planungsgebietes entlang der Rhein. Gummi- und Celluloid-Fabrik von der Pfungstweidstrasse her nach Osten mit breitem Profil auf die Morchfeldstrasse hinausgeführt und damit nach beiden Seiten die Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz hergestellt. Zur Morchfeldstrasse ist im Nordosten noch ein Anschluss von untergeordneter Bedeutung über die den Erfordernissen entsprechend auszubauende nördliche Randstrasse längs des Rangierbahnhofes und deren Anrampung zur Feudenheimer Brücke vorhanden. Für die interne Erschliessung sind von der Floßwörthstrasse aus drei Querstrassen vorgesehen, die zur Morchfeldstrasse nahezu parallel verlaufen. Die westliche und mittlere dieser

Zubringerstrassen biegen in die nördliche Randstrasse ein, die aber zwischen der westlichen Zubringerstrasse und der Pflingstweidstrasse ohne Fahrbahn bleibt, da in diesem Abschnitt ein Gleisanschluss vorgesehen ist und eine schienengleiche Überfahrt vermeiden werden soll. Es ist hier lediglich ein Verbindungsweg für Fussgänger mit Grünstreifen und Baumbepflanzung eingeplant. An der Pflingstweidstrasse und der westlichen Querstrasse werden Gehwegsüberfahrten für Kraftfahrzeuge zum Bundesbahngelände offen gehalten. Die östliche der drei Querstrassen ist zugleich Erschliessungsstrasse für die rückwärtige Bebauung des Wohngebietes im Nordosten. Sie wird am Fuss der Rampe zur Feudenheimer Brücke auf eine Anliegerstrasse am Böschungsfuss der Morchfeldstrasse abgewinkelt. Durch eine Verbindung entlang der Südwestseite der Eisenbahner-Wohnbebauung wird der gesamte Strassenzug wieder geschlossen.

An allen der Erschliessung des Baulandes dienenden Strassenbegrenzungslinien werden gleichzeitig nicht überbaubare Vorgartenflächen festgesetzt. Diese Massnahme ist auch im Interesse der Verkehrsplanung erforderlich, um eine spätere Ausbildung von Strassenkreuzungen und im südwestlichen Baublock einen weiteren Ausbau der Anliegerstrasse nicht von vornherein auszuschalten. Für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird, der vorgesehenen Nutzung entsprechend, ausschliesslich die nicht zwingende Baugrenze verwendet. An der Pflingstweidstrasse ist eine rechtswirksam festgestellte, gemeinsame Bau- und Strassenflucht vorhanden. Hier muss bei verbleibender Strassenflucht, künftig Strassenbegrenzungslinie, die Bauflucht aufgehoben und dafür die Baugrenze zwischen der neuen Vorgartenfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Aus den Plänen sind alle nach dem Bundesbaugesetz, der Baunutzungsverordnung und dem Ortsstrassen-gesetz verlangten Angaben zu entnehmen. Versorgungsleitungen werden, soweit noch nicht vorhanden, an das bestehende Netz angeschlossen. Die der Gemeinde durch die vorgesehene städtbaulichen Massnahmen voraussichtlich entstehenden und gem. Bundesbaugesetz § 9(6) überschlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.

Guten.