

Bebauungsplan Nr. 61/3 für das
Gewerbegebiet zwischen Secken-
heimer Landstraße (B 37),
Hans-Thoma-Straße, Rhein-Neckar-
Schnellweg (B 38 neu) und Karl-
Kuntz-Weg in Mannheim-Neuostheim

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Das Gebiet östlich des Karl-Kuntz-Weges wurde vor Jahren als Gewerbegebiet erschlossen und ist inzwischen weitgehend bebaut. Bereits damals bestand die Absicht, die gewerbliche Nutzung nach Westen bis zum seinerzeit geplanten Rhein-Neckar-Schnellweg auszuweiten. Ein Bebauungsplan für diese beabsichtigte Gewerbegebietserweiterung mußte aber zurückgestellt werden, weil zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindliche Planung für die überörtliche Verkehrsanlage, die die westliche Begrenzung des Planungsgebietes bildet, bestand. Nachdem die Zu- und Abfahrten verbindlich festgelegt sind, -die Hauptfahrbahnen sind bereits hergestellt-, konnte der Bebauungsplan ausgearbeitet werden.

Das von der Maßnahme betroffene, von der Seckenheimer Landstraße (B 37), dem Karl-Kuntz-Weg, der Hans-Thoma-Straße und dem Rhein-Neckar-Schnellweg (B 38 neu) begrenzte Gebiet ist teilweise gewerblich bebaut und wird zum Teil gärtnerisch genutzt. Es lag bisher nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

Das zu erschließende Gewerbegebiet wird bis zu 5-geschossig bebaubar sein. Als Grund- und Geschoßflächenzahl werden die gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte festgesetzt. Eine höhere Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, ist wegen der Lage des Gebietes im Bauschutzbereich des Landeplatzes Neuostheim nicht möglich und im Hinblick auf die angrenzende Nutzung auch nicht anzustreben. Gemäß § 13 Luftverkehrsgesetz ist die maximale Gebäudehöhe auf 25.00 m über Gelände beschränkt.

Die im Norden und Westen gegebene Angrenzung des Gewerbegebietes an überörtliche Verkehrsanlagen läßt es wegen der Gefährdung des fließenden Verkehrs nicht zu, daß hier Zu- und Ausfahrten geschaffen werden. Die Verkehrserschließung kann daher nur über den Karl-Kuntz-Weg und die Hans-Thoma-Straße erfolgen. Zur inneren Erschließung des Baublockes wird eine in die Hans-Thoma-Straße mündende Stichstraße vorgesehen. Der Anschluß des nordwestlichen Teiles des Gebietes (Flst.Nr. 22 230-22 233/3), der wegen der vorhandenen Bebauung voraussichtlich als ein Baugrundstück ausgewiesen werden wird, erfolgt über einen 6.00 m breiten, privaten Weg, der Bestandteil der Baufläche sein wird, gleichfalls an die Hans-Thoma-Straße.

Die Einfriedigungen an der geplanten Stichstraße, an der Hans-Thoma-Straße und am Karl-Kuntz-Weg sind auf den von den Grundstücksgrenzen abweichend festgesetzten Baugrenzen zu erstellen. An der B 37 und an der B 38 neu kann sie auf den Grundstücksgrenzen erfolgen. Aus städtebaulichen Gründen soll entlang der B 37 zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine Sichtschutzpflanzung angelegt werden. Gegenüber dem Rhein-Neckar-Schnellweg erübrigt sich diese Maßnahme, weil hier, bedingt durch die Führung der Zu- und Abfahrtsschleifen, größere Grünflächen entstehen, die bei entsprechender Bepflanzung ausreichenden Sichtschutz gewähren.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes, der aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen besteht, beruht auf dem Beschluß des Technischen Ausschusses des Gemeinderates vom 27.11.1972.

Dieser Begründung sind als Anlage 1 ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 15 000 und als Anlage 2 ein Datenblatt beigelegt.


Becker
Stadtoberbaudirektor

Bebauungsplan Nr. 61/3 für
das Gewerbegebiet zwischen
Seckenheimer Landstraße (B37),
Hans-Thoma-Straße, Rhein-Neckar-
Schnellweg (B38 neu) und Karl-
Kuntz-Weg in Mannheim-Neust-
heim

betr.

Anlage 2
zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Datenblatt

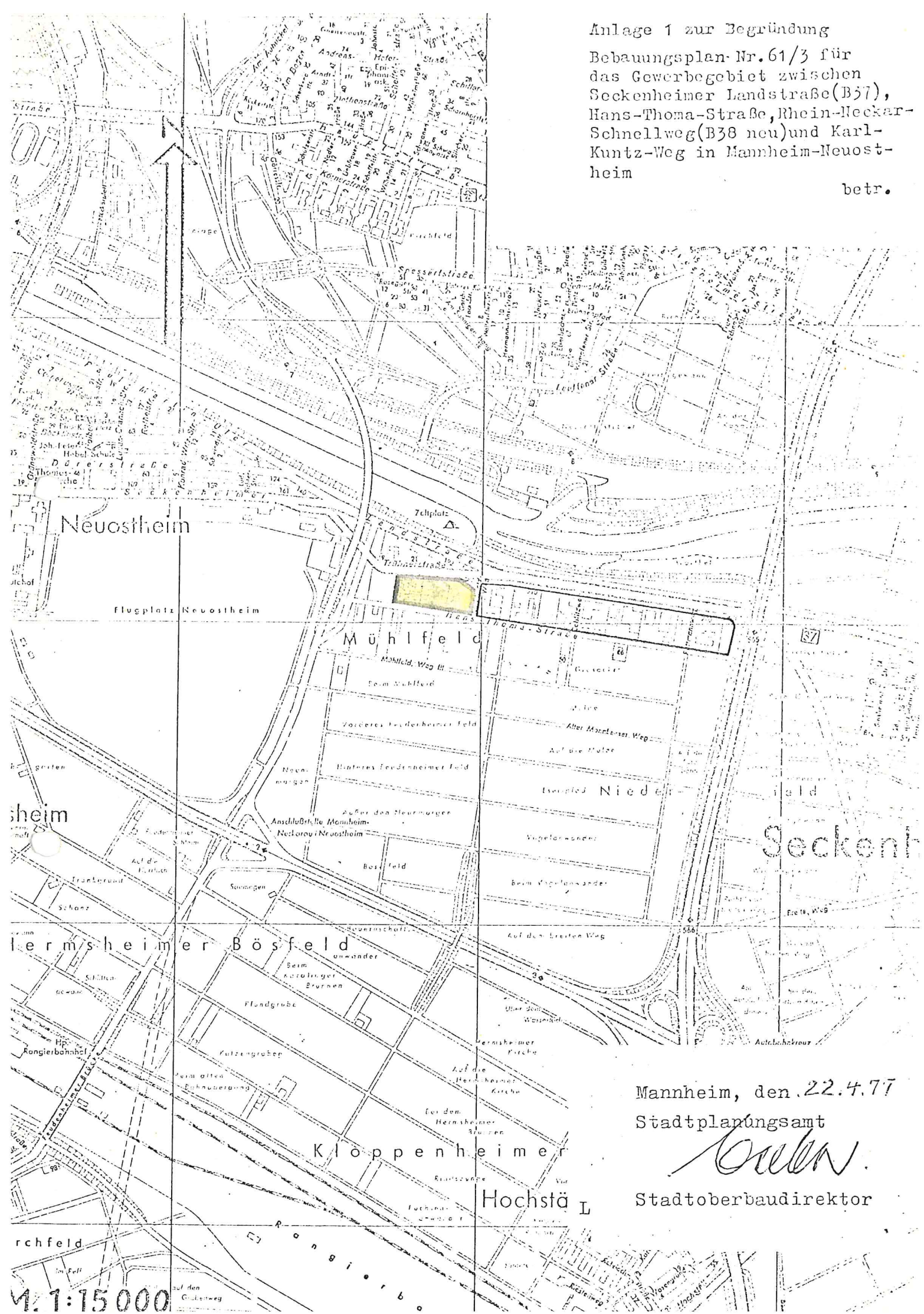
Größe des Planungsgebietes	4,0 ha = 100%
Straßengelände	0,6 ha = 15%
Nettogewerbebauland	3,4 ha = 85%
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet (GE)
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,2
Zahl der Vollgeschosse bei Neubebauung (Höchstgrenze)	V



Becker
Stadtoberbaudirektor

Anlage 1 zur Begründung
 Bebauungsplan-Nr. 61/3 für
 das Gewerbegebiet zwischen
 Seckenheimer Landstraße (B37),
 Hans-Thoma-Straße, Rhein-Neckar-
 Schnellweg (B38 neu) und Karl-
 Kuntz-Weg in Mannheim-Neust-
 heim

betr.



Mannheim, den 22.4.77

Stadtplanungsamt

Gruen

Stadtoberbaudirektor

1:15 000