

Bebauungsplan Nr. 71/22a.1  
für die Grundstücke 1271/4 und  
1268/2 in Mannheim-Käfertal

- Teiländerung des Bebauungs-  
planes Nr. 71/22a -

61.3.21

Begründung  
des verbindlichen Bauleitplanes  
(Bebauungsplan)



1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen die Grundstücke 1271/4 und 1268/2 (teilweise) südlich der Wormser Straße und westlich der Straße Auf dem Sand.

2. Gegenwärtige Nutzung

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 71/22a ist die Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr.: 1268/2 als öffentliche Verkehrsfläche, das Grundstück Flst.-Nr.: 1271/4 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Grundstücke sind nicht bebaut.

3. Nutzung angrenzender Flächen

Die südlich an das Plangebiet anschließenden Grundstücke sind bis auf die öffentliche Verkehrsfläche bebaut und gewerblich genutzt (Elektrohandel auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 1271/3, Kfz-Handel auf dem Grundstück 1272/4).

Nördlich und östlich wird das Plangebiet von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### 4. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die im Geltungsbereich liegende Fläche teils als gewerbliche Baufläche teils als Grünfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend der Neuplanung zu ändern.

##### Bebauungsplan

Die im Geltungsbereich liegende Fläche ist Teil des am 13. 8. 1971 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 71/22 bzw. des am 18. 3. 1980 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 71/22a.

#### 5. Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück Flst.-Nr.: 1271/4 ist im Eigentum der Fa. Matthias Schmid GmbH und Co KG, einer Tochtergesellschaft der Fa. Hornbach.

Das Teilgrundstück Flst.-Nr.: 1268/2 ist in städtischem Besitz.

#### 6. Ziel und Zwecke der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Flst.-Nr.: 1271/4 möchte auf dem genannten Grundstück einen relativ großen, 1-geschossigen Baumarkt mit Gartencenter errichten.

Entgegen der ursprünglichen Absicht des Bauherrn diese Gebäude parallel zur westlichen Grundstücksgrenze zu errichten, soll nun in Anlehnung an bereits bestehende Gebäude auf dem südlich gelegenen Grundstück 1271/3 die Bebauung parallel zur östlichen Grenze, entlang der Straße Auf dem Sand erfolgen.

Die Gebäuderichtung ist im Bebauungsplan entsprechend eingetragen.

Diese aus städtebaulichen Gründen notwendige Korrektur der genannten ursprünglich vorgesehenen Gebäudestellung, ist aber nur unter der Voraussetzung zu verwirklichen, daß dem Grdst. Flst.-Nr. 1271/4 eine Teilfläche (ca. 800 m<sup>2</sup>) des ehemals für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehenen Grundstückes Flst.-Nr.: 1268/2 hinzugefügt wird. Diese Fläche wäre von dem Eigentümer des Grundstückes 1271/4 zu erwerben.

Die Abgabe dieses Geländes wird dadurch möglich, daß die ursprünglich vorgesehene Fußgängerunterführung im Bereich der Kreuzung Auf dem Sand, Wormser Straße aus heutiger Sicht nicht mehr er-



forderlich ist.

Der Verkehr wird an dieser Stelle durch eine Signalanlage geregelt.

## 7. Erläuterungen zum Planinhalt

### a) Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist mit seiner unmittelbaren Angrenzung an die Straße Auf dem Sand sowie der Nähe der L 597 mit ihrer direkten Anbindung an das Fernstraßennetz äußerst verkehrsgünstig gelegen.

In der nördlich angrenzenden Wormser Straße, im Bereich der L 597 sowie in der südlich des Plangebietes verlaufenden Oberen Riedstraße verkehren Linien des öffentlichen Personenverkehrs (Bus).

### b) Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die Zamenhofstraße. Eine direkte Zufahrt zu dem Grundstück 1271/4 von der Straße Auf dem Sand, ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

### c) Sonstige Verkehrsflächen

Die Stellplatzverpflichtung für das Grundstück Flst.-Nr.: 1271/4 ist auf diesem Grundstück nachzuweisen.

### d) Grünordnungsmaßnahmen

~~Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen,~~ soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrt benötigt werden. Nördlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches, ist in Folge der veränderten verkehrsplanerischen Maßnahmen eine Grünfläche mit Baumpflanzungen vorgesehen.

### e) Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Geschoßzahl und Bauweise  
Die Grundflächenzahl soll 0,8, die Geschoßflächenzahl 2,2 betragen.

Die Geschoßzahl beträgt IV Geschosse als Höchstgrenze.

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Grenzkorrektur entsprechend dem Bebauungsplaneintrag vorzunehmen.

9. Flächen

Größe des Plangebietes (gewerbliche Baufläche) ca. 0,7900 ha.

~~10. Kosten~~

~~Zusammenstellung der der Stadt bei der Realisierung der Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten:~~

~~(Werten eingehoben, zum Stellen vorgehen)~~

Gad



- Teiländerung des Bebauungs-  
planes Nr. 71/22a -

