

Mannheim, 22. 6. 1971

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Wertheimer Straße, Bundesstraße 38 und Bundesautobahn in Mannheim-Vogelstang

betr.

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan) 75/8

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das Gebiet zwischen Wertheimer Straße, Bundesstraße 38 und der Bundesautobahn Mannheim-Frankfurt in Mannheim-Vogelstang. Die von der Maßnahme betroffene bisher forstwirtschaftlich genutzte Fläche, hat eine Größe von insgesamt etwa 22 ha. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Festsetzungen über eine Änderung der derzeitigen Nutzung besteht nicht.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 17.12.1968 den Verkauf des Geländes zum Zwecke der Errichtung eines Einkaufszentrums genehmigt und damit die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes mit den erforderlichen Festsetzungen veranlaßt.

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird die Baufläche als Sondergebiet ausgewiesen. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mußte auf die Funktionsfähigkeit der an der Landesgrenze auf hessischer Seite vom Autobahnamt Stuttgart erstellten Sendeanlage (Funkmast) Rücksicht genommen werden. Um eine Beeinträchtigung des Funkbetriebes auszuschließen, hat das Autobahnamt gefordert, daß eine maximale Gebäudehöhe von 34.00 m festgesetzt wird. Die im Sektor zwischen 210° und 290° (Altgrad), bezogen auf Nord, eingeschlossene Fläche bleibt von dieser Einschränkung unberührt, so daß hier als Höchstgrenze fünfzehn Vollgeschosse festgesetzt werden konnten.

An der Autobahn und an der Bundesstraße 38 wird die Baugrenze jeweils 40.00 m und im Bereich der Zufahrt zur Autobahn mindestens 100.00 m vom äußersten Fahrbahnrand festgesetzt. An diesen Fernverkehrsstraßen ist der vorhandene Waldbestand in einer Breite von mindestens 25.00 m zu erhalten und durch entsprechende Unterpflanzungen zu verdichten, so daß ein angemessener Sicht- und Blendschutz gewährleistet ist. An der Landesgrenze sowie an der Wertheimer Straße und an den im Süden angrenzenden Feldwegen wird die Baugrenze im Abstand von 3.00 m festgelegt.

Die unmittelbar an der Landesgrenze auf hessischer Seite erstellte Umformerstation und der Funkmast sind nur über das Gelände des geplanten Einkaufszentrums zugänglich, so daß diese Zugangsmöglichkeit durch eine schriftliche Festsetzung gesichert werden mußte.

Die Einzäunung des Sondergebietes hat an der Wertheimer Straße und an den Feldwegen 3.00 m hinter den Straßenbegrenzungslinien, also auf den Baugrenzen, zu erfolgen. Die Flächen zwischen Grundstücksgrenzen und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen soweit sie nicht für Zufahrten in Anspruch genommen werden. An der B 38 und an der Autobahn ist die Einfriedigung im Abstand von 25.00 m, also hinter dem zu erhaltenden Waldstreifen, zu erstellen.

Der Verkehrsanschluß des Einkaufszentrums erfolgt über die Wertheimer Straße, die der zu erwartenden Verkehrsbelastung entsprechend ausgebaut werden wird. Unmittelbare Anschlüsse an die B 38 sind aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Die südliche Anliegerstraße der B 38 ist lediglich in West-Ost-Richtung zu befahren, so daß über diese Straße nur zugefahren werden kann. Der gesamte Kfz-Verkehr aus dem Sondergebiet kann nur über die Wertheimer Straße nach Süden zur Magdeburger Straße und von hier zur B 38 abfließen. Bei der im Bebauungsplan eingezeichneten Ausfahrt aus der südlichen Anliegerstraße zur südlichen Hauptfahrbahn der B 38 handelt es sich um eine Notausfahrt für die US-Streitkräfte, die für den allgemeinen Verkehr nicht herangezogen werden kann.

Dem Bebauungsplan sind die nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-nutzungsverordnung, der Planzeichenverordnung und der Landesbau-

ordnung verlangten Angaben zu entnehmen. Die der Stadt durch die Maßnahme entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Becker'.

Becker
Ltd. Stadtbaudirektor

Bebauungsplan für das Gebiet
zwischen Wertheimer Straße,
Bundesstraße 38 und Bundes-
autobahn in Mannheim-Vogel-
stang

betr.

Anlage zur Begründung

Zusammenstellung der gemäß § 9 (6) BBauG überschlägig zu ermit-
telden Kosten, die der Stadt durch die vorgesehene Maßnahme vor-
aussichtlich entstehen.

Liegenschaftsamt

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Erwerb des Grundstückes | 38 000.-- DM |
| Lgb.Nr. 42 870/16 | |
| Das Grundstück wird im Zuge der | |
| Bereinigung der Baumaßnahme | |
| "Autobahnstandspur zwischen | |
| Viernheimer Kreuz und Neckar" | |
| von der Stadt erworben und an | |
| die Fa. Kauf- und Handels-Centren | |
| GmbH weiterveräußert. | |

Stadtwerke

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Straßenbeleuchtung | 70 000.-- DM | |
| Strom- und Wasserversorgung | 450 000.-- DM | 520 000.-- DM |
| Da die genauen Anschlußstellen | | |
| bei der Kostenermittlung nicht | | |
| bekannt waren, kann sich der | | |
| Betrag noch ändern. | | |

zusammen: 558 000.-- DM

Die Kosten für den Ausbau der Wertheimer Straße sind gemäß Kauf-
vertrag vom 12.11.1969 von der Firma Kauf- und Handels-Centren
GmbH zu tragen.


Becker
Ltd. Stadtbaudirektor