

83/14 ~~N 49~~ 42
NII

Bebauungsplan für das Gebiet nord-
östlich der Casterfeldstraße zwi-
schen Brückeswasen und verlängerter
Dannstadter Straße
-Gewerbegebiet- betr.

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

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet nordöstlich der Casterfeld Straße (B 36) zwischen Brückeswasen und verlängerter Dannstadter Straße. Im Nordosten wird das Planungsgebiet begrenzt von den Feldwegen Lgb.Nr. 13909 und 13690. Verbindliche Bebauungspläne für die vom räumlichen Geltungsbereich umfaßten Flächen bestehen nicht. Lediglich die nord-östliche Straßenbegrenzungslinie der Casterfeldstraße wurde im Jahre 1954 als Straßenflucht festgestellt. Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13,5 ha.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gebildeten Bauflächen werden entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiete ausgewiesen. Die in dem Gebiet vorhandenen Betriebe wurden bei der Planung berücksichtigt, jedoch besteht die Möglichkeit, daß bei der durchzuführenden Baulandumlegung die Grenzen der bebauten Grundstücke verändert werden.

Das Planungsgebiet wird von vier 110 kV-Freileitungen überspannt, die verschiedenen Leitungsträgern unterstehen. Die Freihaltezonen, die nur beschränkt bebaubar sind und nur mit besonderer Zustimmung bebaut werden dürfen, sind entsprechend den jeweiligen Vorschriften der Leitungsträger eingetragen.

Das Gebiet wird verkehrsmäßig angebunden an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenabschnitt Brückeswasen sowie an die verlängerte Dannstadter Straße. Der Brückeswasen, der den Verkehr des Planungsgebietes von und zur Innenstadt bzw. Bundesautobahn aufnimmt, ist an

./.

die leistungsfähige Verkehrsanlage an der Morchfeldstraße angeschlossen. Zur Erschließung des Gebietes wird der erwähnte Straßenabschnitt Brückeswasen parallel zur Casterfeldstraße verlängert. Ein Anschluß an die verlängerte Dannstadter Straße ist wegen des geplanten Rhein-Neckar-Schnellweges und der zugehörigen Zu- und Abfahrten nicht möglich. Die Straße endet deshalb vor ihrer Einmündung in die verlängerte Dannstadter Straße in einer Wendeplatte. Mit der verlängerten Dannstadter Straße ist das Planungsgebiet über eine in den verlängerten Brückeswasen einmündende mittlere Erschließungsstraße verbunden. Über die verlängerte Dannstadter Straße wird sich der Verkehr mit dem südlichen Teil der Gemarkung Mannheim abwickeln. Ferner wird das Gewerbegebiet über die verlängerte Dannstadter Straße an den projektierten Rhein-Neckar-Schnellweg angeschlossen sein.

Die Straßenführung im Planungsgebiet wird weitgehend von der Einplanung der bereits bestehenden Gewerbebetriebe und von der Tatsache bestimmt, daß unmittelbare Zufahrten zu Grundstücken von der Casterfeldstraße her, aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich sind. Die einzige Ausnahme hiervon bildet eine bereits vorhandene Tankstelle, die im Bebauungsplan besonders ausgewiesen wird. Die Errichtung von weiteren Tankstellen an der Casterfeldstraße kann wegen den erforderlichen Zu- und Abfahrten, die an der Casterfeldstraße angelegt werden müßten, aus den genannten Gründen nicht gestattet werden.

Die an der Nordostseite an das Planungsgebiet angrenzenden Ackergrundstücke werden bis auf weiteres über die bestehenden Feldwege Lgb.Nr. 13909 und 13690 zugänglich sein. Der Feldweg Lgb.Nr. 13909 wird nach der erfolgten Erweiterung des Friedhofes Neckarau zum Radweg für beide Fahrrichtungen ausgebaut.

Die nordöstlich des verlängerten Brückeswasen eingetragene Planung ist Bestandteil eines gesonderten Bebauungsplanes über die Erweiterung des Friedhofes Neckarau. Die eingetragenen Parkplätze sind für Friedhofbesucher bestimmt. Die Grünflächen sind als Abschirmung

zwischen Friedhof und Gewerbegebiet vorgesehen. Diese Projekte sind nicht Gegenstand von Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan. Lediglich die Ausweisung einer Fußwegverbindung zwischen Casterfeldstraße und Friedhof Neckarau bei dem Grundstück Lgb.Nr. 13757 und die Anordnung eines 8,00 m breiten Grünstreifens parallel zum verlängerten Brückeswasen erfolgt in diesem Bebauungsplan im Hinblick auf die Erweiterung des Friedhofes. Der Fußweg wird die Verbindung herstellen zwischen der Straßenbahnhaltestelle in der Casterfeldstraße und dem geplanten Südeingang des Friedhofes. Der 6,00 m breite Fußweg ist zu beiden Seiten durch einen 6,50 m breiten Pflanzstreifen von dem angrenzenden Gewerbegebiet getrennt.

Aus dem Bebauungsplan sind alle nach dem Bundesbaugesetz, der Bau-nutzungsverordnung und der Landesbauordnung verlangten Ausgaben zu entnehmen. Die der Gemeinde durch die vorgesehene Maßnahme voraussichtlich entstehenden und überschlägig ermittelten Kosten sind in einer Anlage dieser Begründung beigelegt.

Bulan.

Bebauungsplan für das Gebiet nord-
östlich der Casterfeldstraße zwi-
schen Brückeswasen und verlängerter
Dannstadter Straße
-Gewerbegebiet- betr.

Anlage zur Begründung

Aufstellung der überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vor-
gesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen (gem. § 9 (6)
Bundesbaugesetz):

Stadtwerke Mannheim -WGE-Betriebe-

Straßenbeleuchtung	DM 105 000,--	
Hoch- und Niederspannungsnetz	DM 365 000,--	
Neubau von 4 Trafostationen	DM 240 000,--	
Wasser- und Gasversorgungsleitungen	<u>DM 733 500,--</u>	= DM 1 443 500,--

Vermessungs- und Katasteramt, Bewertungsstelle

Gebäudeersatz- und Abbruchkosten	DM 126 000,--
----------------------------------	---------------

Grünflächenamt

Straßenverkehrsgrün und Abpflanzungen	DM 93 500,--
---------------------------------------	--------------

Tiefbauamt

Straßen- und Wegebau	DM 1 139 000,--	
Entwässerungsanlagen	<u>DM 550 000,--</u>	<u>DM 1 689 000,--</u>
	insgesamt	DM 3 352 000,-- =====

Gallen.