

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 30.04.1990
61.3.2/Vierneisel/3944

61.3.21

Bebauungsplan Nr. 31.2/10a Teil 1a
Wiederverwertung von Industrie-
brache auf der Friesenheimer Insel
(Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 31.2/10)

ko3004s100

Begründung:

1. Beschreibung des Plangebietes:

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 31.2/10. Dieser wird begrenzt von der Ostseite des Gewerbegebietes an der Max-Born-Straße, dem bestehenden Deponiegelände im Norden, dem Böschungsfuß der Deponieerweiterung, dem Silberweidenwald, dem bestehenden Industriegebiet östlich der Rudolf-Diesel-Straße sowie einem Teilabschnitt der ehemaligen Industriebrache im Süden.

Der Geltungsbereich hat die Größe von ca. 17,5 ha.

1.2 Bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet erfaßt ein Grundstück der Mannheimer Motorenwerke AG (MWM) mit ca. 2,5 ha sowie ein Teil des Grundstückes der Firma Strebelwerk AG Rothrist mit ca. 0,2 ha.

Die Verlagerung der Firma Strebel ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes-Nr. 31.2/10 erforderlich. Die Stadtverwaltung bietet der Firma Strebel Ersatzgelände an.

Die übrige Fläche, eine Industriebrache mit ca. 14,8 ha, befindet sich im städtischen Besitz. Die derzeitige Zwischennutzung, vorwiegend als Lager, wird aufgegeben. Der alte Gebäudebestand ist bzw. wird beseitigt. Die Wiederverwertung als Industriegebiet wird durch den Bebauungsplan in die Wege geleitet.

2. Anlaß und Ziele der Planung:

Die Firma MWM beabsichtigt ihre Fabrikationsstätte auf dem vom Geltungsbereich erfaßten Gelände zu reaktivieren.

Die Stadtverwaltung unterstützt das Bestreben der Firma MWM.

Benötigt wird unter Einbeziehung ihres bisherigen Teilgrundstückes eine zusammenhängende Industriefläche von ca. 12 ha. Hafenschluß an den Altrhein wird begrüßt.

Die Planung wurde dem Bedarf der Firma MWM angepaßt.

Die Erschließung wurde entsprechend geändert. Die Strecke der Rudolf-Diesel-Straße wird um ca. 675 m gekürzt und endet mit einem Wendehammer vor der zukünftigen Industrie-
fläche der MWM.

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Hafenamt ist unter Aufnahme bestimmter Auflagen (Beachtung des vorhandenen Rohrleitungsdücker) der Hafenschluß möglich.

Die Max-Born-Straße wird, wie bei der Planung Bebauungsplan-Nr. 31.2/10, ebenfalls mit einem Wendehammer enden. Sie muß aufgrund der geänderten Flächenaufteilung um eine Strecke von ca. 165 m länger ausgebaut werden.

Die Leitungstrasse, die u. a. auch die Gashochdruck- und Flüssiggasleitungen aufnimmt, wurde gegenüber dem Bebauungsplan-Nr. 31.2/10 im südlichen Teil zugunsten einer zusammenhängenden uneingeschränkt nutzbaren Industriefläche für die Fa. MWM neu festgelegt. In diesem Abschnitt wird die Leitungstrasse an der Südseite des zukünftigen MWM-Geländes in Ost-West-Richtung über die Rudolf-Diesel-Straße parallel mit dem bestehenden öffentlichen Weg zwischen Rudolf-Diesel-Straße und Industriegebiet zum Altrheinufer verlaufen.

Die Anbindung des zukünftigen rekultivierten Schuttberges ist an 3 Stellen möglich - und zwar an dem nördlichen Abschnitt der Max-Born-Straße, der Rudolf-Diesel-Straße und durch einen Fußweg über das schmale stadteigene Grundstück Flst.-Nr. 6214/50 an dem südlichen Abschnitt der Max-Born-Straße.

Die durch die Planung beabsichtigte Bebauungsplanänderung Nr. 31.2/10 erfolgt nach dem vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch.

3. Umweltverträglichkeit

Die Planung bewirkt, gegenüber der Planaussage des Bebauungsplanes-Nr. 31.2/10, bezüglich der Umweltfaktoren keine Veränderungen. Es handelt sich, wie zuvor dargestellt, lediglich um eine geänderte Flächenverteilung bei gleicher Art und gleichem Maß der Nutzung.

4. Altablagerungen

Die an der Ostflanke der Deponieerweiterung Süd festgestellte sanierungsbedürftige Mineralölbelastung wurden zwischenzeitlich durch das Stadtreinigungsamt beseitigt. Eine Altlast liegt somit nicht mehr vor.

In dem Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bezüglich der Altlasten kein Aspekt erkennbar, der die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung beeinträchtigen könnte. Die Belange des Umweltschutzes sind berücksichtigt.

Eine Kennzeichnung der Altlastflächen kann entfallen, weil die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erkennbar sind. Insofern muß im Bebauungsplangebiet keine Altlast ausgewiesen werden.

5. Auf - den Flächennutzungsplan - die bestehenden Bebauungspläne, - die Grünordnung, bezogen, setzt diese Planung gegenüber dem Bebauungsplan 31.2/10 keine neue Fakten.

6. Festsetzung des Bebauungsplanes

Art und Maß der Nutzung sind im Plangebiet in unveränderter Form wie bei dem Bebauungsplan-Nr. 31.2/10 festgelegt.

Bei den Industrieflächen ist abweichende Bauweise festgesetzt.

Unter Aufnahme aller Interessenbereiche, vor allem der klimatologischen und wirtschaftlichen, wurden in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung die Industrieflächen mit der Grundflächenzahl GRZ 0,8 und der Baumassenzahl BMZ 9,0 bei einer Beschränkung der Traufhöhe auf max. 15,00 m festgelegt.

Die Industriefläche zwischen dem Gewerbegebiet Max-Born-Straße und dem Sondergebiet Schuttdeponie ist mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4, der Baumassenzahl 4,0 und der Beschränkung der Traufhöhe auf max. 10,00 m versehen.

7. Sanierung

Der Planungsbereich ist Teil des Sanierungsgebietes entsprechend dem Bebauungsplan-Nr. 31.2/10.

8. Abwägung der Belange

Das Bestreben der Firma MWM, ihre Fabrikationsstätte zu reaktivieren, liegt im Interesse der Stadt Mannheim. Es gilt rund 1.200 Arbeitsplätze zu sichern. Ein entsprechendes Gelände kann auf Mannheimer Gemarkung nur an dieser Stelle der Friesenheimer Insel angeboten werden.

Für eine weitere Firma, die ursprünglich ebenfalls hier angesiedelt werden sollte, ist im Einvernehmen mit der betreffenden Firma, ein Alternativgrundstück an der Ölhafenstraße ausgewiesen.

Das bisherige Grundstück der Firma MWM in der Neckarstadt-Ost ist vom städtebaulich großer Bedeutung. Dieses Gelände kann der Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes 31.2/10 ist aus vorgenannten Gründen gerechtfertigt.

9. Flächenbilanz

Industriegebiet (GI-Gebiet)	ca. 15,2 ha
Straßenflächen und Straßenbegleitgrün	ca. 0,9 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,4 ha

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes ca. 17,5 ha

Wagner