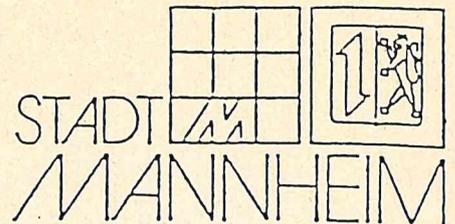


STADTPLANUNGSAMT



BEGRÜNDUNG

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN

- BEBAUUNGSPLAN -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN OTTO-HAHN-
STRASSE UND ÖLHAFENSTRASSE SÜDLICH
DES ALTRHEINS AUF DER FRIESENHEIMER
INSEL

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

am 10.7.1990

Öffentliche Bekanntmachung

am 13.7.1990

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung

vom 16.7.90 bis 27.7.90

Bürgerversammlung

am _____

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs.1 BauGB)

vom 12.6.90 bis 13.7.90

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)

am 21.9.1993

Plan + Begründung (Stand 11.1.1993)

Öffentliche Bekanntmachung

am 8.10.1993

Planauslegung

vom 18.10.93 bis 19.11.1993

PLAN NR. 31.2/13

61 Stadtplanungsamt

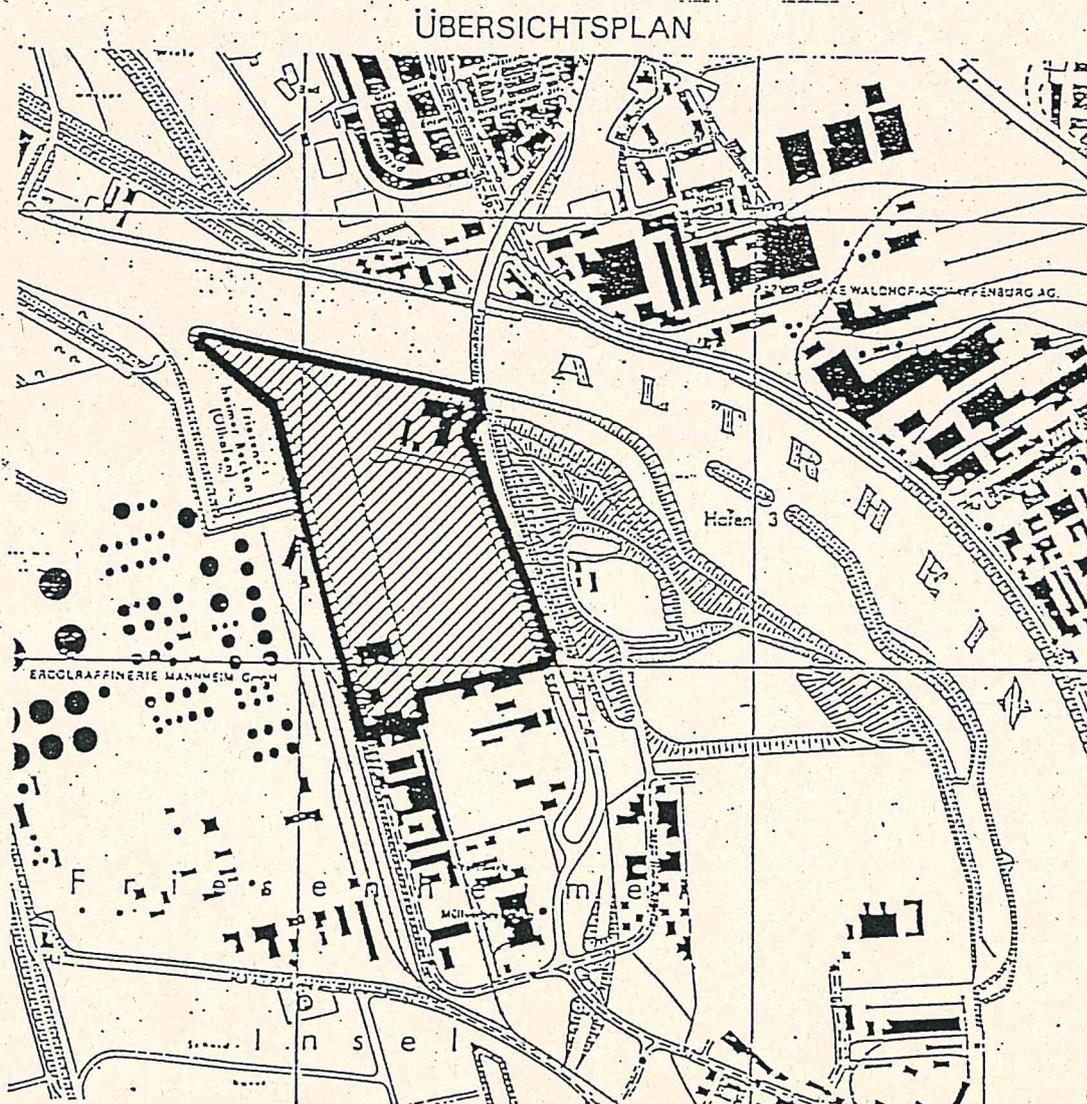
Mannheim, den 09.03.1994
61.3.2/Vierneisel/7294

Bebauungsplan-Nr. 31.2/13
für das Gebiet zwischen
Otto-Hahn-Straße und
Ölhafenstraße südlich des
Altrheins auf der Friesen-
heimer Insel

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche zwischen Otto-Hahn-Straße, Altrhein, Ölhafenstraße und bestehendem Industriegebiet nördlich der Abfallbeseitigungsanlage.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 31,15 ha.

An der Ostseite des Plangebietes befindet sich - durch die Diffenéstraße getrennt - der inzwischen bereits teilweise rekultivierte Schuttberg. Der Altrhein mit dem Ortsrand von Sandhofen bildet die nördliche Abgrenzung. Auf der Westseite liegt im Anschluß an die Ölhafenstraße der Ölhafen und das bisherige Gelände der Erdölraffinerie. Letzteres ist für die Erweiterung der BASF vorgesehen.

1.2 Bestehende Eigentumsverhältnisse, Nutzung

1.2.1 Eigentumsverhältnisse:

Das Gelände der in den Geltungsbereich einbezogenen Industriebetriebe befindet sich in Privatbesitz.

Das an die Otto-Hahn-Straße angrenzende Areal ist städtisch.

Das bisherige Grundstück Ölhafenstraße Flst.-Nr. 6214/32 gehörte bislang der Rhein-Neckar-AG (RHE). Die Absicht, an dieser Stelle die Erdgasverflüssigungsanlage einzurichten, wurde aufgegeben. Eine Teilfläche dieses Grundstücks wurde an einen Betrieb abgegeben, der aus dem Bereich der Schuttbergerweiterung verlegt werden mußte. Eine weitere Teilfläche der RHE wurde an die Stadt übertragen (Straßenfläche und Grünfläche). Ein Restgrundstück verbleibt für die Umspannstation der 110-kV-Leitung bei der RHE.



1.2.2 Bestehende Nutzung:

Im Planbereich wurden entlang der Ölhafenstraße im Vorfeld des Bebauungsplanes bereits Genehmigungen für Industriebetriebe nach § 34 Baugesetzbuch erteilt, allerdings auf der Grundlage der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das vom Plangebiet erfaßte Gelände zwischen der Industriefläche im südlichen Abschnitt der Otto-Hahn-Straße, dem Schuttberg im Osten, dem Industriegebiet an der Ölhafenstraße mit Industriegleis und dem Altrhein mit angrenzender Industriefläche der Firma Muskator, ist unbebaut und in die Stadtbiotopkartierung von 1984 aufgenommen. Speziell auf dieser Brache, die als Ruderalfläche gilt, sind floristisch ca. 90 Blütenpflanzen erfaßt worden. Darunter sind die Gewöhnliche Katzenminze sowie die Gewöhnliche Eselsdistel als gefährdet in der Roten Liste aufgeführt. Auf der Brache kommen aber auch Pflanzen vor, die zwar als relativ selten bezeichnet werden müssen, aber momentan noch nicht gefährdet sind, wie Wermut, Weg-Distel, Feld-Mannstreu, Saat-Mohn und Sprossende Felsennelke. Faunistisch wurden die Vogelarten Feldlerche, Grünfink, Haubenlerche, Kiebitz, Dorngrasmücke, Türkentaube, Mönchsgrasmücke, Amsel, Fasan und Hausrotschwanz erfaßt. Als Nichtreviervögel im Gebiet der Brache wurden als Nahrungsgäste oder Besucher Hänfling, Grauschnäpper, Girlitz, Rotkehlchen, Kohlmeise, Sumpfrohrsänger, Rauchschnäpper, Mehlschnäpper, Haustaube, Turteltaube, Haussperling, Feldsperling, Rebhuhn, Star, Mäusebussard, Turmfalke und Schwarzer Milan erfaßt.

Allgemein betrachtet haben die im städtischen Bereich, insbesondere in Industriegebieten durch schlechte oder gar keine Nutzung bestehenden Öd- oder Ruderalflächen für viele Pflanzen- und Tierarten einen hohen Stellenwert. Sie bilden bei ausreichender Größe als grüne Inseln Rückzugsgebiete für Arten, die in der intensiv genutzten Stadt- und Kulturlandschaft oft keine Lebensmöglichkeiten mehr haben. Unter den Vögeln sind das besonders Boden- und Heckenbrüter.



Die Vielzahl der Nichtreviervögel zeigt die Attraktivität, die Ödflächen für viele Arten haben. Greifvögel, wie Schwarzer Milan, Mäusebussard und Turmfalke kreisen öfters über dem Gebiet.

Diese eine zuvor beschriebene Brache als Ruderalfläche zwischen Otto-Hahn-Straße und Ölhafenstraße grenzt westlich an die Schuttdeponie. Beide Gebiete, Ruderalfläche und Schuttdeponie, stehen faunistisch gesehen in regem Austausch miteinander. Abgesehen von ihrem botanischen und zoologischen Wert könnte die Ruderalfläche die bei der Mülldeponie beschriebene "Trittbrettfunktion" noch verstärken, indem sie anderen Arten Lebensraum bietet und somit die Artenvielfalt vergrößert. Je größer aber die Artenvielfalt, desto stabiler der Biotop. Voraussetzung dafür wäre allerdings der Erhalt der Fläche.

1.2.3 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Planungsbereich nicht bekannt. In der Kartierung der Altablagerungen ist keine Aussage getroffen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, daß aufgrund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombentrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind.

(Weiteres Vorgehen siehe Pkt. 4.4)

1.2.4 Verkehrerschließung:

Das Plangebiet ist über die Otto-Hahn-Straße und Ölhafenstraße mit Anschluß an die Sammel- und Hauptverkehrsstraße des Industriegebiets Friesenheimer Insel, der Diffenéstraße, verkehrsmäßig gut an das übergeordnete Straßensystem angebunden.



Das Plangebiet ist außerdem an eine Industriegleisanlage der Deutschen Bundesbahn angebunden.

1.2.5 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Gas-Vorzugsgebiet ausgewiesen.

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Entwässerung sind gesichert.

2. Vorhandene Planungen

2.1 Regionalplan Unterer Neckar (entsprechend Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000)

Im Regionalplan Unterer Neckar vom 02.12.92 ist das zu beplanende Gelände als Industrie- und Gewerbegebiet dargestellt. Damit sind die Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit der Regional- und Landesplanung übereinstimmend.

2.2 Modell Räumliche Ordnung

Räumliches Leitprinzip der Stadtentwicklung in Mannheim ist die Innenentwicklung, von dem unter Beachtung gewisser Rahmenbedingungen eine Abweichung im Einzelfall vorstellbar ist.

Die Entwicklungsfähigkeit ortsansässiger Betriebe an ihrem Standort zu gewährleisten, stellt einen wesentlichen Schwerpunkt der Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungspolitik dar. Dazu kann es auch notwendig sein, in einem angemessenen Umfang entsprechende Erweiterungsflächen auszuweisen. Voraussetzung dafür ist ein unabweisbarer, zu belegender Bedarf nach Ausschöpfung aller vorhandenen



betrieblichen Reserveflächen. Erst dann ist eine behutsame Inanspruchnahme von Freiraum unter vorgegebenen Rahmenbedingungen, wie ökologische Ausgleichsmaßnahmen bzw. Grünordnungsplan, in Erwägung zu ziehen.

Der vorliegende Planungsbereich ist für eine bauliche Nutzung vorgesehen.

- 2.3 Gemäß Freiraumsicherungs-Konzept (Nov. 93) soll lediglich das unmittelbar an den Planungsbereich grenzende Schuttdeponiegelände als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan von 1983 weist den Planungsbereich z. T. als gewerbliche Baufläche, als Gelände für die Abfallbeseitigung und als Gelände für eine Erdgasverflüssigungsanlage aus.

Der FNP ist zu aktualisieren.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat im Juni 1990 die Fortschreibung des FNP beschlossen.

Nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Dies trifft hier zu.

Dem Areal kommt als Gewerbebaufläche besondere Bedeutung zu, da es eines der wenigen großen zusammenhängenden Flächen in städtischem Besitz ist.



Der noch bestehende FNP sieht in den Erläuterungen unter dem Abschnitt "landschaftsplanerische Bindungen" sowie durch zeichnerische Kennzeichnung für den Bereich des Plangebietes die Aufstellung eines Grünordnungsplanes vor. Die aktualisierte Zielsetzung ist dementsprechend in einem Grünordnungsplan berücksichtigt. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

Die vorhandenen und vom Geltungsbereich erfaßten Gewerbe- und Industriebetriebe wurden nach dem allgemeinen Baurecht genehmigt.

3. Anlaß und Ziele der Planung:

Die Friesenheimer Insel ist durch ihre Standortgunst und die bereits bestehenden industriellen Nutzungen ein besonders geeigneter Industriestandort.

Im Plangebiet an der Otto-Hahn-Straße ist eine der wenigen großen, noch verfügbaren städtischen Industrieflächen gelegen.

Abgesehen von den Sanierungsflächen auf dem ehemaligen Strebelwerk II an der Rudolf-Diesel-Straße, die schon weitgehend disponiert sind, stehen derzeit keine baureifen Flächen zur Verfügung, die für eine industrielle Nutzung geeignet wären.

Es besteht jedoch ein großer Bedarf an Flächen dieser Nutzungsart, weil



- aufgrund immer strengerer Auflagen immer mehr produzierende Tätigkeiten nur noch in GI-Gebieten stattfinden können und somit die vorhandenen GE-Gebiete als Alternative schon von der Art der Nutzung nicht in Frage kommen,
- durch Lösung von Nutzungskonflikten (produzierende Betriebe in Mischgebieten) und durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen Betriebe verlegt werden müssen.

Der Stadtverwaltung liegt aus diesen Gründen bereits eine Liste von Interessenten vor, die auf einen städtischen Industriebauplatz warten.

Die Brachfläche an der Otto-Hahn-Straße ist eine besondere Ruderalfläche für Flora und Fauna. Sie fällt jedoch nicht unter den § 24a des Naturschutzgesetzes B/W. In § 67 der Überleitungs- und Durchführungsvorschriften dieses Gesetzes ist nach Abs. 6 festgelegt, daß § 24a nicht gilt für Flächen, die in einem vor dem 01.01.1987 genehmigten Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Dies trifft hier zu.

Die beabsichtigte Planung ist als Eingriff in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Als Ausgleich werden die unter Pos. 5a/b beschriebenen Maßnahmen vorgenommen.

So führten die Berücksichtigung der klimatologischen Vorgaben (Klimagutachten vom 28.09.87 v. Dr. Seitz zum Bebauungsplan Nr. 31.2/10 sowie die Beiträge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange)

- zur Ausweisung eines 25 m breiten Grünstreifens entlang der Otto-Hahn-Straße bis zum Altrhein,
- zu dem 15 m breiten, öffentlichen Grün beim nördlichen Straßenabschnitt der Otto-Hahn-Straße sowie



- zu dem 10 m breiten bahnkörperbegleitenden Grünsteifen mit Fortsetzung parallel zum Industriegleis ebenfalls bis zum Altrhein.

Das Klimagutachten "Klimaökologische Analyse im Bereich der Schuttdeponie Friesenheimer Insel und in den Nachbarbereichen unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens" vom 28.09.87 des Büros Dr. Seitz, Ökoplane, fand, wie unter TOP 3.2 "Grünordnung" und TOP 4.3 "Maß der baulichen Nutzung" dargestellt, Berücksichtigung bei den Planfestsetzungen sowie dem Verhältnis überbauter zu nicht überbauter Flächen, und zwar durch die Festlegungen, daß

- außer der Aufstellung eines Grünordnungsplanes,
- im Bebauungsplan großflächiges öffentliches Grün ausgewiesen ist,
- nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind,
- bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist,
- bei Neupflanzungen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm zu verwenden sind,
- vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen sind, soweit sie nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen,
- Wandflächen von mehr als 20 m² zu begrünen sind,
- in den öffentlichen Grünflächen jegliche weiteren Nutzungen, wie z.B. Stellplätze, Müllstandplätze, Neben- und Werbeanlagen usw. nicht zulässig sind,
- Stellplatzflächen in wassergebundener Decke oder Schotterrasen oder Rasenpflaster oder Mineralbeton auszuführen sind,



- und daß bei Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 15 m Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind, wie Verringerung des Überbauungsgrades der GRZ von 0,8 auf GRZ 0,6 sowie gezielte Unterschreitung der Höhe baulicher Anlagen bei den übrigen Betriebsgebäuden um mindestens 3,0 m und Dachbegrünung dieser baulichen Anlagen.

Stellung und Höhenentwicklung der Gebäude, Ausweisung von zusammenhängenden Grünflächen oder Grünfestsetzungen sollen die Umweltverträglichkeit in Bezug auf "Klima/Luft" gewährleisten.

Der Verlust an Frei- und Grünfläche wird durch straßen- und bahnbegleitendes Großgrün kompensiert. Ein vollständiger ökologischer Ausgleich für den Eingriff kann jedoch nicht stattfinden. Vorhandene Bäume bleiben - soweit sie nicht in den zukünftigen Bauflächen liegen - erhalten und werden durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

3.1 Verkehrsplanung

Bei Realisierung der langfristig geplanten Westtangente sollen Otto-Hahn-Straße sowie Ölhafenstraße an diese angeschlossen werden.

Zur Erleichterung der Verkehrsabwicklung werden die Otto-Hahn-Straße und die Ölhafenstraße durch Erweiterung zu einer Ringstraße verbunden.

Eine innere Erschließungsstraße für die Fläche westlich der Otto-Hahn-Straße ermöglicht die direkte Verkehrsanbindung der einzelnen Grundstückspartellen.

Industriegleisanschluß ist vorhanden. Zur Versorgung der neuen Industriefläche sind im Bebauungsplan zwei neue Gleistrassen festgesetzt.



3.2 Grünordnung

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Industriegebiet kann die Ruderalfläche nicht erhalten werden. Bäume, Busch- und Strauchwerk sollen jedoch, soweit der Baugrund aus dem betrieblichen Ablauf heraus nicht überbaut werden muß, erhalten bleiben.

Aufgrund des Klimagutachtens von Dr. Seitz aus dem Jahre 1987 ist ein Grünordnungsplan erarbeitet, der, zum Schutz von Klima und Luft, entlang der Otto-Hahn-Straße eine 25 m und 15 m breite und zusammenhängende Grünfläche vorsieht, die zusammen mit einem 10 m breiten bahnkörperbegleitenden Grünstreifen ihre Fortsetzung zum Altrhein findet. Diese Flächen sollen sowohl thermisch positiv wirken als auch die Durchlüftungszone westlich der Deponie über Diffenstraße und Otto-Hahn-Straße nach Westen erweitern.

Zur Stabilisierung der Thermik sowie des Kleinklimas sind grüngestalterische Festsetzungen, in den Bebauungsplan eingeflossen, und zwar durch die unter Pos. 3 beschriebenen Festlegungen.

3.3 Bodenordnung

Der größte Teil des Gebietes befindet sich in städtischem Besitz.

Die Bodenneuordnung, die das bisherige Gelände der Rhein-Neckar-AG östlich des Ölhafens umfassen, sind bereits vollzogen.

Die von Sandhofen kommende 110-kV-Leitung wird als Erdkabel bzw./und als Freileitung im nördlichen Abschnitt der Ölhafenstraße zu einer neu einzurichtenden Umspannstation geführt. Die Trasse ist in Anlehnung an die vorhandene Gas-hochdruckleitung in Bezug auf die Lage und Breite mit den Leitungsträgern abgestimmt.



4. Festsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Art der Nutzung

Das vom Geltungsbereich erfaßte Gebiet weist folgende Nutzungen aus:

- Industrieflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Erschließungsflächen

4.2 Art der baulichen Nutzung

Bei den Industrieflächen ist, um durch größtmöglichen Spielraum den speziellen Betriebsanforderungen gerecht werden zu können, die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die mit der schriftlichen Festsetzung 1.2 des Bebauungsplanes ausgeschlossenen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind deshalb ausgeschlossen, weil solche Einrichtungen vorrangig wohngebietsnah und nicht in einem peripher ausgewiesenen Industriegebiet angesiedelt werden sollen und weil Industriegebiete vom Gebietscharakter auch Betriebe mit Störfaktoren aufnehmen können. Es gilt deshalb Industrieflächen, für solche Betriebe vorzuhalten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Industrieflächen wurden in Anwendung der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 ausgewiesen. Die Traufhöhe der Gebäude ist, unter der Berücksichtigung und zum Erhalt der dortigen, und für das Klima wichtigen, Windströmungen auf max. 15,00 m beschränkt.



Da bei Industrieanlagen zur Gewährleistung der Betriebsabwicklung Einzelbauelemente ggf. die als maximal festgelegte Höhe baulicher Anlagen überschreiten müssen, wird die Ausnahme gemäß nachstehender Festsetzung ermöglicht:

"Die Überschreitung der baulichen Anlagen ist als Ausnahme bei entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auf 25 % der überbaubaren Fläche möglich (BauGB § 31 Abs. 1). Hierbei dürfen 50 m Bauhöhe nicht überschritten werden. Die Begrenzung beruht auf der Berücksichtigung der Richtfunkeinrichtungen der "Telekom". Zur Stabilisierung der örtlichen Windströmungen sind bei den Gebäuden über 15 m Höhe die Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung festgelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitung der Gebäudehöhe von 15 m sind:

- Verringerung des Überbauungsgrades/der GRZ auf 0,6
- gezielte Unterschreitung der Höhe baulicher Anlagen bei den übrigen Betriebsgebäuden um mindestens 3 m und Dachbegrünung dieser baulichen Anlagen".

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden gefordert, um für den Erhalt der Klima- und Windverhältnisse ein adäquates Verhältnis von überbauter und nicht überbauter Fläche sowie von befestigter und nicht befestigter Fläche zu sichern. Die Überschreitung der Gebäudehöhe über 15 m bedeutet eine größere Belastung für die örtliche Thermik und für das örtliche Klima, so daß die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen zur Stabilisierung der Verhältnisse erforderlich werden.

Eine Ausnahme stellt das Grundstück der bereits vorhandenen Firma Muskator dar. Unter Aufnahme des Bestandes wurde hier auf die Höhenbegrenzung verzichtet. Das Maß der Überbauung wird durch die Grundflächenzahl und Baumassenzahl gebildet. Der Verzicht auf die Höhenbegrenzung kann an dieser Stelle auch für die Zukunft durch die unmittelbar angrenzende Hochlage der Diffenéststraße (zukünftige Westtangente) vertreten werden.



4.4 Kampfmittel:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nachstehende schriftliche Kennzeichnung nach dem Baugesetzbuch § 9 Abs. 5 Nr. 3 aufgenommen:

"Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, daß aufgrund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombentrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind. Um Gefährdungen zu vermeiden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des weiteren ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen."

5. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) zu den Prüftatbeständen

- a) - Natur/Landschaft/Erholung
- b) - Klima/Luft
- c) - Boden
- d) - Wasser
- e) - Lärm
- f) - Umweltrelevante Infrastruktur

durchgeführt.

Da zum Zeitpunkt der UEP der Sachverhalt zu den Umweltbelangen bekannt war, ist im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mitbehandelt. Der Planbereich des Bebauungsplanes 31.2/13



wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 31.2/10 durch das Klimagutachten (Stand: September 1987) von Dr. Seitz mitbeurteilt. Dieses Gutachten war u.a. Grundlage für die Durchführung der UEP des Bebauungsplanes 31.2/13.

Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen innerhalb der o.g. umweltrelevanten Prüftatbestände werden wie folgt bewertet:

Zu a) und b): Landschaft und Klima

Der Bebauungsplan und seine Realisierung bedeutet den Wegfall einer Ruderalfläche mit bedeutenden Vegetations- und Faunenbeständen an der Otto-Hahn-Straße, auch wird eine Beeinträchtigung der Klimafunktion gesehen. Die noch unbebauten Nachbarbereiche westlich der Otto-Hahn-Straße funktionieren gegenwärtig noch als Zugbahn der Regional- bzw. Lokalströmungen aus den nördlichen Freiräumen. Negativeffekte entstehen im Zusammenwirken von südlicher Deponieerweiterung mit baulichen Erweiterungen westlich der Otto-Hahn-Straße zum nördlichen Teilbereich des Altrheines hin.

Es besteht eine starke Geruchsvorbelastung.

Da die Fläche bereits in Industrienutzungen eingebunden ist, wird die Lebensmöglichkeit als Rückzugsgebiet für Flora und Fauna nicht mehr gewährleistet sein.

Bereits im FNP von 1983 ist diese Fläche als Sondergebiet für die Entsorgung ausgewiesen worden, um an dieser Stelle ursprünglich den Schuttberg erweitern zu können. Damals stand noch nicht die Fläche des ehemaligen Strebelwerkes II für diesen Zweck zur Verfügung.

Nachdem der Schuttberg nun auf dem ehemaligen Strebelwerk II erweitert wird und somit dort Industriefläche gegeben wurde, ist der Ausgleich an Industriefläche nun auf der Fläche an der Otto-Hahn-Straße zu schaffen.



Um die klimatischen Verhältnisse nicht zu verschlechtern und einen unmittelbaren Ausgleich für den Eingriff in die Ruderalfläche zu schaffen, sind über einen Grünordnungsplan entlang der Otto-Hahn-Straße eine 25 m und eine 15 m breite und zusammenhängende Grünfläche sowie ein 10 m breiter bahnkörperbegleitender Grünstreifen mit Verbindung zum Altrhein ausgewiesen.

Außer der Ausweisung zusammenhängender Grünflächen sind zur Begrenzung der Veränderung des Lokal- und Kleinklimas die Gebäudestellung in bezug auf die Windrichtungen, die Begrenzung der Gebäudehöhe, die Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet mit den vorgenannten Auflagen insgesamt als Industriegebiet fest. Dies entspricht den Leitsätzen und Zielen des vom Gemeinderat am 12.05.1992 beratene "Modells Räumliche Ordnung".

Die ursprünglich als Ruderalfläche zu betrachtende Fläche ist die Freifläche zwischen Industriegleis und Otto-Hahn-Straße bzw. Altrhein und nördlicher Ölhafenstraße. Sie hat eine Größe von ca. 15 ha umfaßt.

Bei einer differenzierten und abgewogenen Betrachtung ist im Grunde die Fläche nördlich der diagonalverlaufenden Heckenreihe als wesentliche Verlustfläche mit ca. 10 ha Größe zu bezeichnen.

Einen auf die spezielle Wertigkeit der Ruderalfläche bezogenen Ausgleich ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht möglich.

Nach § 8 a des neugefassten Bundesnaturschutzgesetzes vom 22.04.1993 sind Ausgleichsmaßnahmen nur innerhalb des Bebauungsplangebietes vorzusehen.

Das Freiraumsicherungskonzept, am 26.10.1993 vom Gemeinderat beschlossen, bietet jedoch folgenden Ansatz:



Zitat aus dem Freiraum-sicherungs-konzept: "Auf der Friesenheimer Insel soll die nördliche Spitze des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, " das Weidenschlägel", als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden, da dieser kleinflächige Auwaldrest und die daran anschließenden Gebüschzonen ein bedeutendes ornithologisches Gebiet im Mannheimer Raum darstellen. In diesem Zusammenhang ist die südlich davon gelegene Ackerfläche durch Umwandlung in Grünland bzw. Ruderalflur ökologisch aufzuwerten und mit einzubeziehen, um dem geschützten Areal die nötige Größe zu verleihen".

Darüber hinaus tangieren der im "Modell Räumliche Ordnung" ausgewiesene Grünzug der westlichen Friesenheimer Insel sowie das Areal des Schuttberges mit Altrhein das Plangebiet und binden die nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsschwerpunkte an größere Freiräume an.

Zu c): Boden

Die Ausweisung des Plangebietes als GI-Gebiet ist mit großflächiger Versiegelung des Bodens verbunden.

Um die Versiegelung zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise für die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen aufgenommen, die für diese Grundstücksflächen die Nichtversiegelung und das gärtnerische Anlegen verlangen.

Verdachtsstellen von Bomben und Blindgängern sind innerhalb des Geltungsbereiches gemeldet.

Die Verdachtsstellen von Bombenblindgängern sind nicht exakt zu bestimmen. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nachfolgende schriftliche Kennzeichnung nach dem Baugesetzbuch § 9 Abs. 5 Nr. 3 aufgenommen:



"Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart weist darauf hin, daß aufgrund von Luftaufnahmen des Jahres 1945 in dem Planbereich Bombenrichter und Blindgängereinschlagstellen zu erkennen sind. Um Gefährdungen zu vermeiden, hat der jeweilige Grundstückseigentümer vor Beginn der Erdarbeiten das Ordnungsamt zu verständigen, damit von dort aus der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet werden kann. Des weiteren ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens grundsätzlich das Ordnungsamt zu beteiligen."

Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten im Geltungsbereich sind im Altlastenkataster nicht verzeichnet.

Zu d): Wasser

Das Gelände liegt in der Grundwasserwechselzone. Gemäß Baulandpotentialuntersuchung besteht ein Flurabstand zum oberen Grundwasserleiter < 6 m und somit die Restriktionsstufe "hoch".

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kontakt aufzunehmen.

Im nördlichen Bereich der Otto-Hahn-Straße befinden sich Meßpegel. Änderungen sind nur in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Heidelberg zu treffen.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist über das Leitungsnetz gewährleistet.



Zu e): Lärm

Die Lärmimmissionen können sich durch die Gewerbe- und Industrieeinrichtungen erhöhen. Wegen der Nähe zu Wohngebieten in Sandhofen müssen die baulichen Anlagen im Baugenehmigungsverfahren oder im Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beurteilt werden.

Zusätzlich ist beim Baugenehmigungsverfahren, in Anlehnung an den Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen, zu prüfen, ob die Art des Betriebes aufgrund der Entfernungseinstufung im Erlaß in dem Baugebiet möglich ist (der erwähnte Abstandserlaß wird richtungsweisend in anderen Bundesländern - so auch in Baden-Württemberg - zur Beurteilung von Störungen herangezogen).

6. Abwägung der Belange

Auf Mannheimer Gemarkung stehen keine weiteren zusammenhängenden Industrieflächen zur Verfügung..

Dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Gebiet kommt daher für die Mannheimer Wirtschaft große Bedeutung zu.

Die Fläche an der Ölhafenstraße kann durch die Nichtinanspruchnahme der Rhein-Neckar-AG der Gewerbeansiedlung zugeführt werden. Die Grundstücke an der Ölhafenstraße wurden zwischenzeitlich nach § 34 Baugesetzbuch und unter Beachtung des Bebauungsplanentwurfes bebaut.

Für die Fläche an der Otto-Hahn-Straße weist der bestehende FNP noch Abfallwirtschaft aus. Um die Fläche als Industriegebiet festschreiben zu können, ist für den Teil der Abfallwirtschaft, der vom "Zweckverband Abfallwirtschaft Rhein-Neckar" nicht abgedeckt werden kann, Ersatzfläche im Gewann Scheidhorst der Friesenheimer Insel geplant.



Diese Fläche an der Otto-Hahn-Straße ist seit Jahren eine Brachfläche. Sie liegt zwischen der Industriefläche im südlichen Abschnitt der Otto-Hahn-Straße, dem Schuttberg im Osten, dem Industriegebiet an der Ölhafenstraße mit Industriegleis und dem Altrhein mit angrenzender Industriefläche der Firma Muskator.

Sie ist bei der Stadtbiotopkartierung von 1984 als ökologische Vorrangfläche aufgenommen.

Bei dieser Fläche handelt es sich allerdings nicht um den gewachsenen natürlichen Boden der Friesenheimer Insel. Es ist aufgeschüttetes Gelände, das nicht genutzt wurde und sich infolge "Liegenlassens" im Laufe der Zeit zu einem wertvollen Biotop entwickeln konnte.

Speziell auf dieser Brache, die als Ruderalfläche gilt, sind floristisch ca. 90 Blütenpflanzen erfaßt worden. Dabei kommen aber auch Pflanzen vor, die als relativ selten bezeichnet werden müssen. Faunistisch wurden 10 Vogelarten und 19 Nichtreviervögel (als Nahrungsgäste oder Besucher) erfaßt.

Die im städtischen Bereich, insbesondere in Industriegebieten durch schlechte oder gar keine Nutzung bestehenden Öd- oder Ruderalflächen haben für viele Pflanzen- und Tierarten einen hohen Stellenwert. Sie bilden bei ausreichender Größe als grüne Inseln Rückzugsgebiete für Arten, die in der intensiv genutzten Stadt- und Kulturlandschaft oft keine Lebensmöglichkeiten mehr haben. Unter den Vögeln sind das besonders Boden- und Heckenbrüter.

Die Vielzahl der Nichtreviervögel zeigt die Attraktivität, die Ödflächen für viele Arten haben.

Diese oben beschriebene Brache als Ruderalfläche grenzt westlich an die Schuttdeponie. Beide Gebiete stehen faunistisch gesehen in regem Austausch miteinander. Abgesehen von ihrem botanischen und zoologischen Wert könnte die Ruderalfläche die bei der Mülldeponie beschriebene "Trittbrettfunktion" noch verstärken, indem sie anderen Arten



Lebensraum bietet und somit die Artenvielfalt vergrößert. Je größer aber die Artenvielfalt, desto stabiler der Biotop. Voraussetzung dafür wäre der Erhalt der Fläche. Die Störfaktoren bereits vorhandener Industrie- und Verkehrsflächen sind jedoch bereits so groß, daß die Ungestörtheit, die eine Ruderalfläche benötigt, nicht mehr garantiert ist. Die Lebensmöglichkeit als Rückzugsgebiet ist bereits heute nicht mehr gewährleistet.

Andererseits sind Industrieauflächen in Mannheim dringend erforderlich.

Denn abgesehen von den Sanierungsflächen auf dem ehemaligen Strebelwerk II, die schon weitgehend disponiert sind, stehen derzeit keine baureifen Flächen zur Verfügung, die für eine industrielle Nutzung geeignet wären.

Der Bedarf an Flächen dieser Nutzungsart ergibt sich, weil

- aufgrund immer strengerer Auflagen immer mehr produzierende Tätigkeiten nur noch in GI-Gebieten stattfinden können und somit die vorhandenen GE-Gebiete als Alternative schon von der Art der Nutzung nicht in Frage kommen;
- durch Lösung von Nutzungskonflikten (produzierende Betriebe in Mischgebieten) und durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen Betriebe verlegt werden müssen.

Der Stadtverwaltung liegt aus diesen Gründen bereits eine Liste von Interessenten vor, die auf einen städt. Industrieauplatz warten.

Der Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe erfordert auch wirtschaftsfördernde Maßnahmen zur Stabilisierung dieses Wirtschaftszweiges. Dies ist nur möglich, wenn auch die entsprechenden Flächen bereitgestellt werden.

Deshalb soll für die Brachfläche an der Otto-Hahn-Straße der Nutzung als Industrieaufläche Priorität eingeräumt werden.



Um eine wesentliche Veränderung des Klein- und Lokalklimas zu verhindern und als unmittelbaren Ausgleich für den Eingriff in die Ruderalfläche, sind die 10 m bis 25 m breiten und zusammenhängenden Grünflächen im Bebauungsplan, verbunden mit der Grünordnung für die Baugrundstücke und der Begrenzung der Bauhöhe, festgestellt.

Bei der Abwägung der Belange des Natur- und Landschaftschutzes gegenüber den Belangen der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zur Stabilisierung und Förderung des produzierenden Gewerbes ist der Ausweisung als Industriegebiet der Vorzug zu geben. Auf der Ruderalfläche in der Größe von 5 ha können 500 bis 600 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Nur auf der Friesenheimer Insel können noch neue Industrie-
flächen ausgewiesen werden.

Das im Rahmen des "Modells Räumliche Ordnung" ausgearbeitete "Freiraum-Sicherungskonzept" läßt alternative Standorte nicht zu.

Die Nutzungsausweisung des Plangebietes als Gewerbebaufläche (GI-Gebiet) entspricht auch dem Stadtentwicklungskonzept "Mannheim 2000-Modell Räumliche Ordnung". Der FNP ist im Sinne des Bebauungsplanes mit Bezug auf § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches fortzuschreiben.

Da dies naturschutzrechtlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist, ist der Eingriff durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu begleiten.

Hierzu sind die unter Pos. 5a/b beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen geplant.



7. Flächenbilanz

Fläche für Versorgungsanlagen	0,35 ha
Industriefläche (GI-Gebiet)	ca. 22,15 ha
Fläche für Industriebahn	ca. 1,60 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 3,30 ha
Straßenverkehrsfläche	<u>ca. 3,75 ha</u>

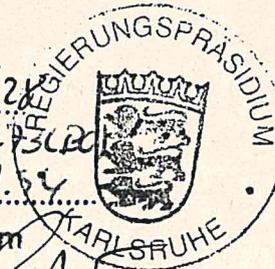
Fläche des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes ca. 31,15 ha

8. Kosten

(s. Kostenzusammenstellung, Anlage)

I. V. Gier

Nr. 22-271.3-12/28
Genehmigt (§ 18 BauB. 73/20)
Karlsruhe, den 18. 11. 34
Regierungspräsidium
Karlsruhe



Astor



Mannheim, den 11.03.199
 Bauplan Nr. 31.2/
 zw. Otto-Mahn-Str. und Ölthe
 südl. des Altrheins auf der
 Zeuner Insel.

Stadtplanungsamt

Anlage zur Begründung des verbindlichen Bauleitplans

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden überschlägig ermittelten Kosten.

Kosten Stadt Anteil Beiträge/Zuschüsse Bemerkungen

1. Grünflächenamt

Öffentliches Grün

(Pflanzung/Wartung/Pflege

ca. 1.325.000,-- DM ca. 1.325.000,-- DM

2. Tiefbauamt

Kanalbau

ca. 2.500.000,-- DM

Straßenbau

ca. 3.700.000,-- DM

Straßenbeleuchtung

ca. 300.000,-- DM

ca. 6.500.000,-- DM

ca. 6.500.000,-- DM

ca. 2.800.000,-- DM

Erschließungsbeiträge

3. SMA - Stromversorgung

Unlegung eines 20 kV-Kabels

ca. 50.000,-- DM

ca. 30.000,-- DM

ca. 20.000,-- DM

60 %

40 %

zus.



ca. 7.875.000,-- DM

7.855.000,-- DM

ca. 2.820.000,-- DM

evtl. Kosten von Amt
 Sicherung des Gleisüber-
 ganges in der Otto-Mah-
 und von Amt 32 zu Ge-
 mittelbeseitigungen fe