

B E G R Ü N D U N G

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
-BEBAUUNGSPLAN-

Industriestraße 60 in Mannheim – Neckarstadt West

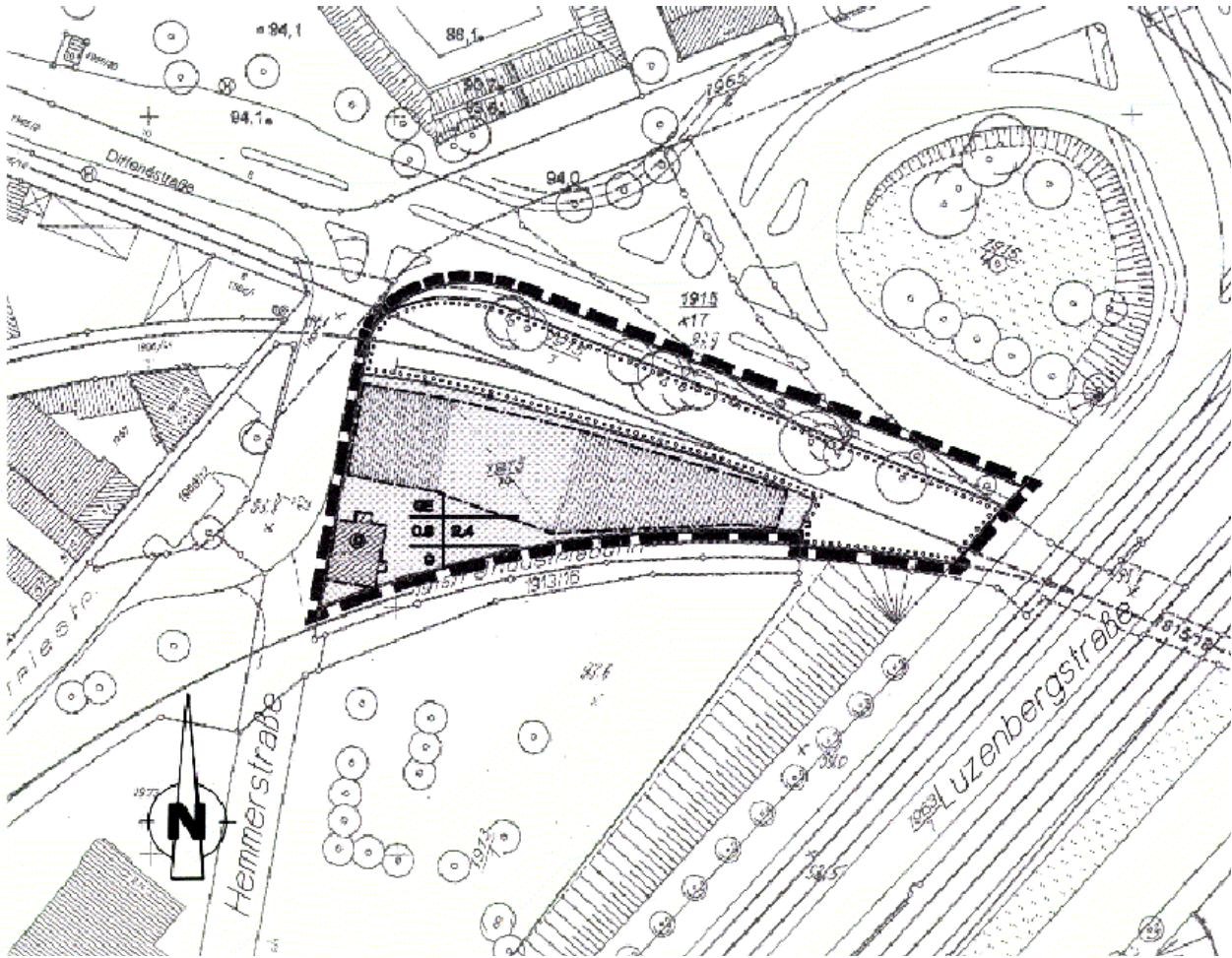
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 57/3 „Ausbau des Luzenbergknotens“)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 15.09.1998
Öffentliche Bekanntmachung	am 14.07.2000
Frühz. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	vom 17.07. bis 31.07.2000 –
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)	vom 28.06. bis 31.07.2000
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 13.03.2001
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB)	am 16.03.2001
Planauslegung (§ 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB)	vom 26.03. bis 27.04.2001
Erneute Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 16.03. bis 17.04.2001
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am 22.11.2002

Nr. 31.2/19

Übersichtsplan:



BEGRÜNDUNG:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet das 2.421 m² große, dreieckförmige Grundstück, Flurstück Nr. 1915/14, Industriestraße 60.

Der Geltungsbereich wird - gegenüber der im Aufstellungsbeschluss von 15.09.1998 gefassten Darstellung - um ein Teilstück des nördlich an das Plangebiet grenzenden städtischen Grundstücks Flst.Nr. 1915/1 entlang der Diffenéstraße erweitert.

- Im Norden grenzt der Planbereich an die Diffenéstraße.
- Im Süden grenzt der Planbereich an das Anschlussgleis Nr. 2a der Hafensbahn/Industriebahn.
- Im Westen grenzt der Planbereich an die Industriestraße.
- Im Osten reicht der Planbereich bis zum Brückenbauwerk an der B 44.

1.1 Umgebung des Planbereiches

- Nördlich befindet sich das Wohngebiet Luzenberg-West mit dem Waldhofbecken, eine chemische Fabrik zur Herstellung von Lacken und die Luzenbergschule (Grundschule und Hauswirtschaftliche Berufsfachschule).
- Östlich verläuft die Luzenbergstraße mit dem dahinterliegenden Betriebshof der Mannheimer Verkehrs AG.
- Südlich des Grundstückes liegt das auf dem ehemaligen Strebelgelände (früher GI-Nutzung) ausgewiesene ca. 6,5 ha große Gewerbegebiet Hemmerstraße (Gewerbliche Nutzung).
- Westlich und südwestlich bis ca. auf Höhe der Einmündung Löwitstraße/Industriestraße liegen zwischen Industriestraße und dem Hafenbecken IV diverse Gewerbebetriebe.

1.2 Städtebauliche Situation des Planbereiches

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Neckarstadt-West. Es liegt südlich der Wasserflächen des Waldhofbeckens und der städtebaulich dominanten Luzenbergschule mit Wasserturm und grenzt an die Diffenéstraße, die über die imposant gestaltete Diffenébrücke zur Friesenheimer Insel führt. Den städtebaulichen Rahmen bilden individuell und einprägsam gestaltete Einzelbauten, die die herausragende Lage des Plangebietes unterstreichen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das 2.421 m² große Grundstück Flst.Nr. 1915/14 befindet sich in Privateigentum. Das in den Geltungsbereich teilweise einbezogene Grundstück Flst.Nr. 1915/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Mannheim.

1.4 Nutzung des Planbereiches

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1915/14 betreibt eine Recyclingfirma einen Metallgroßhandel. Industrieschrott (Stahlgussteile, Bahnschienen, Grobbleche etc.) wird zerkleinert und anschließend an einem anderen Standort einem neuen Produktionsprozess zugeführt. Das Zerkleinern erfolgt größtenteils in Handarbeit mit Schneidbrennern, teilweise, bei großformatigen Blech- und Eisentafeln mittels einer elektrischen Blechschere mit 380 V-Anschluss. Zum Transport des Metalls innerhalb des Grundstückes wird ein Bagger verwendet. Ansonsten werden keine Fahrzeuge oder Maschinen eingesetzt.

Es werden keine überwachungsbedürftigen Materialien, wie z.B. ölverschmutzte Metalle (Autowracks u.ä.) verarbeitet, sondern nur saubere Metalle, überwiegend Neuteile wie Fahrzeugachsen mit Gussfehlern etc., die auch trocken gelagert werden müssen, da der Hauptvertragspartner des Betriebs, die Fa. DaimlerChrysler nur saubere, trockene sofort einschmelzbare Schrotte annimmt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohn- und Verwaltungsgebäude, das derzeit von mehreren Firmen als Büro genutzt wird und denkmalgeschützt ist.

Im erweiterten Geltungsbereich liegt parallel zur Diffenéstraße das Hafengebäude 24, das über die Diffenébrücke eine Verbindung zwischen der Deutschen Bahn AG und der Friesenheimer Insel herstellt. (Der Zugverkehr wird auch nachts bis 3.00 Uhr betrieben.) Von dieser Gleisanlage zweigt ein Schienenstrang in Richtung Hansastraße ab. Im erweiterten Geltungsbereich befindet sich ein derzeit nicht mehr genutztes Anschlussgleis der Hafenbahn.

1.5 Verkehr/Erschließung

Das Plangebiet ist in nördlicher und westlicher Richtung von öffentlichen Straßen (Industriestraße, Diffenéstraße) umgeben, die gut an das überörtliche Straßennetz angebunden sind (B 44, B 38).

2. Planungs- und baurechtliche Situation des Grundstücks

2.1 Vorhandene Planungen

Flächennutzungsplan

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Grundstück als "Gewerbliche Baufläche -Planung-", dargestellt. Die Festsetzung "Gewerbegebiet" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Modell Räumliche Ordnung (MRO)

In dem am 12.05.1992 vom Gemeinderat beschlossenen Modell Räumliche Ordnung, ist der Planbereich als Gewerbebaufläche (Bestand einschließlich innerer Reserve) dargestellt. Da das Grundstück Flst.Nr. 1915/14 bereits baulich genutzt wird und die Nutzung im Sinne einer Aufwertung weiterentwickelt werden soll, um eine Homogenisierung mit der südlich und südwestlich bzw. westlich vom Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung zu erzielen, wird den Leitlinien des MRO gefolgt. Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung werden ausgeschöpft.

Zentrenkonzept

In der Stadtverwaltung Mannheim wurde ein Zentrenkonzept zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erarbeitet und am 08.02.2000 als kommunale Selbstbindung beschlossen.

Wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele dieses Konzeptes sind die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt, die Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren sowie die Sicherung und Weiterentwicklung einer verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Wohnquartiere.

Die Ziele des Zentrenkonzeptes sind als Grundlage in bereits laufende Planverfahren einzubeziehen, damit keine städtebaulich unerwünschten Entwicklungen eingeleitet werden.

Sie werden in den Festsetzungen zur Art der Nutzung berücksichtigt.

Rahmenplan Luzenberg-West

In dem am 15.06.1993 vom Hauptausschuss zustimmend zur Kenntnis genommenen Rahmenplan Luzenberg-West wurden für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet Luzenberg sieben Planvarianten untersucht mit dem Ziel, den Stadtteil als Wohnstandort zu erhalten und seine Attraktivität durch Aufzeigen von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen zu erhöhen.

Mit der Verwirklichung dieser Entwicklungsziele wurde bereits vor einigen Jahren begonnen. Z.B. werden seit 1996 im Rahmen des Programmes "Einfache Stadterneuerung (PES)" Straßen umgestaltet. Des weiteren wurden "Vorbereitende Untersuchungen" nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt und für den Bereich östlich des Waldhofbeckens mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.1998 ein Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt, mit dem Ziel, hier weitere Wohnnutzung anzusiedeln.

Rechtsgültige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 13.01.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57/3 "Ausbau des Verkehrsknotens Luzenberg", der südlich der Diffenéstraße auf dem Grundstück Flst.Nr. 1915/14 und südlich davon ein "GI-Industriegebiet Stufe II" mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 6,0 festsetzt. Das Maß der Nutzung entspricht den nach § 17 BauNVO 1962 vorgesehenen Höchstgrenzen für die zulässige bauliche Nutzung.

Der Geländestreifen des erweiterten Geltungsbereiches wurde als Industriebahngelände ausgewiesen.

Für den größten Teil der Fläche südlich der Diffenéstraße wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 57/3 geändert durch den Bebauungsplan Nr. 31.2/15, der statt der Industrie (GI)- Nutzung eine höherwertige Gewerbe (GE)- Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bei III Vollgeschossen festsetzt. Das Grundstück Flst.Nr. 1915/14 ist in der geänderten Planung nicht enthalten.

Denkmalschutz

Das im südwestlichen Teil des Plangebietes liegende Wohn- und Verwaltungsgebäude ist nach Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg als ein geschütztes Kulturdenkmal einzustufen.

Hierbei handelt es sich um ein historisches Fachwerkgebäude, dessen Westseite (zur Industriestraße hin) und Nordseite (zur Diffenéstraße) eine in künstlerischer Hinsicht besonders gestaltete Fassade aufweist. Die dem Grundstück zugewandten Fassaden des im Jahre 1901 errichteten Gebäudes, besitzen ebenfalls gestalterische Qualitäten, die das Gebäude als Solitärbau kennzeichnen.

3. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 57/3 "Ausbau des Verkehrsknotens Luzenberg" hatte 1967 in erster Linie die planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen bzw. deren Erweiterung zum Inhalt. Die Restflächen und angrenzenden Bereiche wurden entsprechend der damaligen Einschätzung der Nutzung festgeschrieben.

Inzwischen ist der Ausbau des Verkehrsknotens abgeschlossen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen über bauliche Nutzungen wurden teilweise in ihren Nutzungsinhalten geändert, der Entwicklung angepasst und entsprechend neu gestaltet.

Das südlich des Plangebietes gelegene ca. 6,5 ha große Gewerbegebiet "Hemmerstraße" (Bebauungsplan Nr. 31.2/15), auf dem ehemaligen Werksgelände des Strebel-Werkes an der Industriestraße wurde bereits 1983 überplant. Statt der 1967 ausgewiesenen Industrienutzung wurden Gewerbeflächen festgesetzt.

Das westlich an die Industriestraße grenzende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Hafen" dargestellt. Es wird bis ca. auf Höhe der Straßeneinmündung Löwitstraße/Industriestraße, gewerblich genutzt. Hier befinden sich u.a. ein Großhandel für Malerbedarf, ein Im- und Exportbetrieb für Kfz-Teile, ein Ingenieurbüro, eine Kfz-Reparaturwerkstatt u. dgl.

Um das im Plangebiet gelegene Grundstück Flst.Nr. 1915/14, das derzeit gewerblich genutzt wird, in die umgebende gewerbliche Struktur einzugliedern, ist die planungsrechtliche Ausweisung eines Gewerbegebietes angezeigt. Die Verwaltung wurde am 15.09.1998 beauftragt, für das Grundstück Industriestraße 60, Flst.Nr. 1915/14 den Bebauungsplan Nr. 31.2/19 aufzustellen und den seit dem 13.01.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57/3 "Luzenbergknoten" teilweise zu ändern.

Ziel dieser Planung ist es, eine ca. 30 Jahre zurückliegende Planung, die aufgrund der eingeleiteten städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Luzenberg nicht mehr weiter verfolgt wird, zu korrigieren und den geänderten tatsächlichen Verhältnissen anzupassen.

Die Ausweitung des Geltungsbereiches auf Teilbereiche des Grundstückes Flst.Nr. 1915/1 geschieht unter der besonderen Berücksichtigung der städtebaulichen Situation, mit dem Ziel, über grüngestalterische Festsetzungen einen weiteren Beitrag zur Stadtgestaltung in diesem Bereich zu leisten.

4. Planungsinhalte

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen zu sichern, wird der Bebauungsplan folgende Festsetzungen enthalten:

4.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wird für das Plangebiet

- ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
 - Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB
- festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser- und Lagerplätze

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO, nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind weiter nach § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe, wenn das angebotene Sortiment den nachfolgenden Waren zuzuordnen ist:

<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung aller Art - Bücher, Zeitschriften - Geschenkartikel - Hausrat, Haushaltswaren - Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel - Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle - Näh- und Strickmaschinen/Zubehör - Optik und Akustik - Pharmazeutika - Spielwaren - Tonträger - Unterhaltungselektronik - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Zooartikel, lebende Tiere 	<ul style="list-style-type: none"> - Blumen - Foto, Video, Telefon - Glas, Porzellan, Keramik - Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren - Kunst, Antiquitäten - Musikinstrumente, Musikalien - Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshandwerkes) - Papier-, Schreibwaren, Schul-Bastelbedarf - Schuhe, Lederwaren - Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder
---	--

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den in § 17 BauNVO für Gewerbegebiete vorgesehenen Höchstgrenzen:

- GRZ 0,8
- GFZ 2,4

4.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan ist, soweit er Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 22 enthält, Bestandteil des Bebauungsplanes. Er beinhaltet:

4.4.1 Begrünung des öffentlichen Raumes

Für den Straßenraum sind standortgerechte Hochstammbäume I. Ordnung im Sinne des Punktes 2 unter IV. Schriftliche Hinweise auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bäumen sind an den angebotenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen, wenn dies aus funktionalen und gestalterischen Gründen notwendig ist (z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtungen u.a.).

Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Fachbereich 68 (Straßenbetrieb und Grünflächen) folgende Baum- und Straucharten zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung

Populus nigra	europäische Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana "Chanticleer"	chinesische Wildbirne

Sträucher/Heister (Feldgehölze):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus carpinifolia	Feldulme

4.4.2 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassadenflächen ab 20 m² sind zu begrünen. Die Pflanzungen müssen direkte Verbindung zum Erdreich haben. Sie kann auch im öffentlichen Grünstreifen liegen. Hierzu bedarf es dann einer Regelung mit Fachbereich 60 (Bauverwaltung).

Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden. Es kann in den öffentlichen Grünstreifen hineinragen, aber auch dann ist eine Regelung mit Fachbereich 60 zu treffen.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß § 2 Abs.1, Satz 1 UVPG ein unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen.

1.) Es ist zunächst festzustellen, ob bzgl. des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs die Voraussetzungen des § 2 UVPG vorliegen, somit eine UVP durchzuführen wäre.

a.) Gemäß § 2 Abs. 2 UVPG müsste ein Vorhaben nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG vorliegen. Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb zerkleinert Metallteile, die durch Gussfehler oder aus sonstigen Gründen nicht zur Weiterverarbeitung taugen. Es handelt sich erstrangig um neu hergestellte nicht verwertbare Autoteile der Firma DaimlerChrysler. Diese werden zerkleinert, von Sanden gereinigt und zur Wiedereinschmelzung vorbereitet. Somit könnte die Anlage unter Punkt 8.7 der Anlage 1 zum UVPG fallen, welche Anlagen zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten zum Inhalt hat. Aufgrund ihres Umfangs von rund 4.000 m² könnte somit eine standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 8.7.2 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich werden, da hier Anlagen von 1.000 m² bis weniger als 15.000 m² betroffen sind.

Der Betrieb besteht jedoch seit geraumer Zeit und hat keinen Antrag auf Erweiterung oder Änderung gestellt, der Bebauungsplan soll auch nicht den Bau dieser Anlage planerisch absichern, sondern lediglich die Gebietsstruktur an die Umgebung anpassen. Aus diesem Grunde besteht kein Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 UVPG, schon aus diesem Grunde müsste keine formelle UVP, bzw. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

b.) Aber auch eine Entscheidung im Sinne von § 2 Abs. 3 UVPG würde nicht vorliegen obwohl Entscheidungen im Sinne dieser Vorschrift u.a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB sein können, also Bebauungsplansatzungen. Im Sinne des UVPG sind dies solche B-Pläne, welche die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG begründen sollen. Dies ist in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu bejahen, da – wie ausgeführt – durch den B-Plan lediglich eine Gebietsabrundung erfolgen soll und kein Vorhaben abgesichert werden soll.

2.) Es könnte sich eine dennoch eine UVP-/Vorprüfungspflicht ergeben, sollte die Änderung der Gebietsstruktur ein bauplanungsrechtliches Vorhaben gemäß Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG darstellen.

Im Katalog der Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG ist ein derartiges Vorhaben nicht aufgeführt, daher ist auch unter diesem Gesichtspunkt keine UVP-Pflicht feststellbar.

5.2 Umwelterheblichkeitsprüfung UEP

Gemäß OB-Organisationsverfügung wurde im Rahmen der Erstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.2.19 in der Zeit vom 02.02. bis 03.03.2000 die kommunale Umwelterheblichkeits/Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

a.) Lärm

Bisheriger Stand der Gewerbe- und Industrielärmbetrachtung

Im Frühjahr 1998 wurden im Rahmen eines Gutachtens für den Bebauungsplan Nr. 57/8 "Wohnen am Wasser" in MA-Luzenberg, Lärmimmissionsmessungen zur Feststellung der Industrie- und Gewerbelärmsituation für das o.a. Plangebiet durchgeführt.

An 7 ausgewählten Messpunkten wurden bezogen auf alle einwirkenden Gewerbe- und Industrielärmimmissionen Lärmpegel in der Größenordnung von 52 dB(A) bis über 60 dB(A) am Tag und von 48 dB(A) bis über 50 dB(A) in der Nacht aufgezeichnet.

Vor allem an den dem Betrieb nächstgelegenen Messpunkten 4 und 7 im Bereich der geplanten Wohnbebauung am Waldhofbecken wurde durch die Messungen dokumentiert, dass die besonders hohen Geräuschanteile - mit Mittelungspegeln von zeitweilig mehr als 60 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) - durch den Recycling-Betrieb verursacht wurden.

Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) konnten keine Lärmpegel, verursacht durch den Recycling - Betrieb, im Bereich des Plangebietes festgestellt werden, da nach Angabe des Betreibers in der Nacht dort nicht gearbeitet wird.

Im Laufe des Jahres 1998 wurden für den Recycling-Betrieb auf dem Grundstück Industriestraße 60 Baugenehmigungen zur Errichtung einer Halle zwecks Lagerung und Verwertung von Metallteilen erteilt.

Dabei ist berücksichtigt worden, dass es sich bei dem Betrieb um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes handelt und diese damit den §§ 22 ff im 2. Abschnitt des 2. Teils, Errichtung und Betrieb von Anlagen, Bundes-Immissionsschutzgesetz mit entsprechenden Pflichten der Betreiber bzgl. Vermeidung bzw. Beschränkung schädlicher Umwelteinwirkungen unterliegt

Die Baugenehmigungen enthalten u.a. folgende immissionsschutzrechtliche Auflagen:

Sämtliche Fahrwege innerhalb des Betriebsgeländes, sind mit einer Decke aus bituminösen Straßenbaustoffen oder gleichwertigen Materialien auszuführen und entsprechend dem Verschmutzungsgrad regelmäßig zu säubern.

Durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen, eingeschlossen der Fahrzeugverkehre auf dem Betriebsgelände, den in der VDI-Richtlinie 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft"* angegebenen Lärmgrenzwert - gemessen 0,5 m vor den geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern der zum Wohnen bestimmten Nachbargebäude - nicht überschreitet.

Für Einwirkungsorte, in deren Umgebung nur gewerbliche oder industrielle Anlagen untergebracht sind (GI).	tagsüber	70 dB(A)
	nachts	70 dB(A)
Für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind (GE).	tagsüber	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
Für Einwirkungsorte, in deren Umgebung weder vorwiegend gewerbliche Anlagen, noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (MI, MK, MD).	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

* Die VDI 2058 wurde seit Einführung der neuen TA-Lärm 1998 aufgehoben und durch die neue TA-Lärm ersetzt. Die o.a. Auflagen für die Baugenehmigungen haben sich dadurch nicht verändert. Die Immissionsrichtwerte sind gleich geblieben.

Grundsätzlich müssen die Werte der TA Lärm eingehalten werden, wobei durch die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Umgebung (GE und MI nördlich der Diffenstraße) bestimmt wird, wie laut die Nutzung auf dem Grundstück Industriestraße 60 sein darf. Die Vorschriften der TA-Lärm sehen vor, dass in Gemengelage, also dem Aufeinandertreffen unterschiedlicher Nutzungsarten, die Nutzung von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt sein muss. Die Nachbarschaft muss eventuell höhere Immissionswerte für ihre Gebietseinstufung hinnehmen als die TA-Lärm vorgibt, im Gegenzug kann die Gewerbenutzung nicht in gleichem Maße Lärm emittieren, wie dies bei einer gewerblichen Umgebung möglich wäre. Die TA-Lärm gibt für solche Fälle die Möglichkeit, geeignete Zwischenwerte zu bilden, die für alle Parteien einen hinnehmbaren und zu dulddenden Kompromiss darstellen. Weiterhin müssen für eine umfassende Lärminderung alle technischen und organisatorischen Möglichkeiten vom Betreiber ausgeschöpft werden.

Grundlagen für die Lärmbeurteilung

Für die Lärmbeurteilung städtebaulicher Planungen ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, heranzuziehen. Die darin genannten Orientierungswerte liegen bezogen auf eine gewerbliche Nutzung bei 65 dB(A) am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und bei 50 dB(A) in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr). Die Orientierungswerte gelten auch zur Beurteilung des Verkehrslärms, wobei der höhere Nachtwert gilt. Diese Werte sollten nach Möglichkeit nicht überschritten werden.

Die Orientierungswerte gelten zum einen für die Beurteilung von Lärmimmissionen im Plangebiet, zum anderen auch für die Beurteilung der aus dem Plangebiet wirkenden Lärmimmissionen bzgl. schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes.

Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen des Recycling-Betriebes auf benachbarte Nutzungen

Auf Grund der durchgeführten baulichen Veränderungen an den Betriebsanlagen der Recycling-Firma wurde es erforderlich, eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung in Auftrag zu geben, die die neue Lärmsituation unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbebauung am Waldhofbecken, der benachbarten Gewerbegebiete, der Gemeinbedarfsfläche mit der Luzenbergschule und des Wohngebietes Luzenberg auf der Basis der TA-Lärm bewertet. Diese Untersuchung hat die Ergebnisse der ersten Untersuchung bestätigt.

Im Einzelnen können die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden:

Der derzeitige Betrieb der Anlage zur Schrottaufbereitung der Firma Weiss und Kämpf GmbH führt an den umliegenden, bestehenden Wohn- und Gewerbebauten zu keiner Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwerts zur Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr). In der Nachtzeit findet kein Anlagenbetrieb statt.

An der nächsten Bebauungsgrenze im Bereich des südlich an den Schrottaufbereitungsbetrieb angrenzenden Gewerbegebiets wird der Richtwert der TA-Lärm um bis zu 11 dB(A) überschritten. Da jedoch von dieser Richtwertüberschreitung weder eine Wohn- noch eine Büronutzung betroffen ist, ist dieser Wert nur dann von Bedeutung, wenn dort eine Neubebauung einer der vorab genannten Nutzungen erfolgen würde. Für eine solche Genehmigung wäre ein aktueller schalltechnischer Nachweis zu führen.

An der nördlich geplanten Wohnbebauung sind Richtwertüberschreitungen von bis zu 8 dB(A) zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für das geplante WA-Gebiet beträgt 55 dB(A). Daher werden bei der Planung des Wohngebiets ausreichende Lärminderungsmaßnahmen getroffen, die de facto die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten.

Die vom Plangebiet ausgehenden heutigen Emissionen stehen zwar im engen Zusammenhang mit dem Bestandsschutz des schrottverarbeitenden Betriebs, sollten jedoch sukzessive, gerade im Interesse des Betreibers vermindert werden. Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten müssen in jedem Fall lärmindernde Maßnahmen, die mittelfristig die Einhaltung der Richtwerte anstreben sollten, vorgesehen werden.

Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen

Im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass dort die zu Grunde zu legenden Orientierungswerte für eine gewerbliche Nutzung, sowohl bezogen auf Gewerbe- und Industrielärmimmissionen, als auch bezogen auf Verkehrslärmimmissionen aus Straße und Schiene überschritten werden.

Die Verkehrslärmsituation für das Grundstück Industriestraße 60 wurde u.a. in einem Bericht mit dem Titel Geräuschimmissionsprognose zum öffentlichen Verkehr im Bereich des Bebauungsplangebietes 57/8 der Stadt Mannheim "Wohnen am Wasser" (Waldhofbecken), vom 21. Juli 1999 dokumentiert.

Um zukünftige Bauträger von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die nach der Baunutzungsverordnung in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind, planungsrechtlich auch bei Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, bei einer Nutzungseinstufung als Gewerbegebiet (65 dB(A) am Tag / 55 (50) dB(A) in der Nacht) abzusichern, gilt die folgende Festsetzung:

Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind an den den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs- Gewerbe- und Industrielärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zu Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 Nr. 5, Tabellen 8 und 9, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Hinweise zur schriftlichen Festsetzung

Mit der Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringende Schall) nicht überschritten werden.

b.) Lufthygiene

Um zusätzliche Belastungen des lufthygienisch sensiblen Bereiches zu vermeiden, wird ein Verbrennungsverbot festgesetzt. Alternative Energieträger (Fernwärme und Gas) sind in der Nähe vorhanden.

Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotorenanlage gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwendet werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners. Als Ausnahme können die Verwendung von Heizöl EL sowie andere Brennstoffe zugelassen werden, wenn die Feuerungsanlage den Anforderungen des Umweltzeichens (blauer Engel) genügt.

Die Einhaltung der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Messstelle i.S.d. § 26 BImSchV nachzuweisen. Bei Feuerungsanlagen, die der 1. BImSchV unterliegen, erfolgt die Überwachung der Immissionsgrenzwerte durch den Bezirksschornsteinfeger.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

6. Abwägung der Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Die Inhalte der Planung

- sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst
- sichern eine geordnete städtebauliche Entwicklung und menschenwürdige Umgebung
- tragen zur Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles sowie zur Gestaltung dessen Ortsbildes bei
- berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes
- und die Belange der Wirtschaft.

Dadurch werden öffentliche und private Interessen berührt, die gegeneinander und untereinander wie folgt abgewogen werden:

Öffentliche Belange untereinander

Für den Stadtteil Luzenberg-West, einen am Rhein gelegenen historisch durch Wohn-, Industrie- und Gewerbeansiedlungen geprägten Stadtteil besteht ein großes öffentliches Interesse am Erhalt und an der Weiterentwicklung sowohl der Wohn-, als auch der gewerblichen Nutzung. Mannheim befindet sich in einem Strukturwandlungsprozess: Die ehemalige Industriestadt, in der auch ungelernte und weniger hoch qualifizierte Arbeitnehmer ihren Lebensunterhalt verdienen konnten, ist auf dem Weg, ein Dienstleistungszentrum zu werden. Arbeitsplätze in der industriellen Produktion werden vielfach aufgegeben. Als Folge werden besonders Erwerbsmöglichkeiten von Arbeitnehmern eingeschränkt, bzw. entfallen ganz, die bisher in nicht sehr qualifizierten Bereichen und Berufen gearbeitet haben. Als Regulation zu dieser einseitigen Entwicklung besteht deshalb jetzt und zukünftig ein großes öffentliches Interesse am Erhalt und an der Sicherung von solchen Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich, die dem o. g. Arbeitnehmerkreis Erwerbsmöglichkeiten bieten. Für den Bereich Industriestraße 60 wird aus diesem Grund der öffentliche Belang wirtschaftliches Interesse am Erhalt und Sicherung von vorhandenen Arbeitsplätzen an einem bereits gewerblich genutzten Standort dem öffentlichen Belang planungsrechtliche Sicherheit der Weiterentwicklung von Wohnnutzung unter Verdrängung der gewerblichen Nutzung vorangestellt. Vor diesem Hintergrund haben in der Vergangenheit verschiedene Planungen Rechtskraft erlangt, u. a. auch der Bebauungsplan Nr. 31.2/15 „Hemmerstraße“. Über diesen Plan wurde bereits die im Bebauungsplan Nr. 57/3 festgesetzte, auch südlich vom Plangebiet Industriestraße 60 liegende GI-Nutzung (des ehemaligen Strebelerkes) in eine höherwertige GE-Nutzung umgewandelt. Es besteht ein großes öffentliches Interesse auch für das zentral gelegene, gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebundene Grundstück Industriestraße 60 eine GE-Nutzung im Sinne einer städtebaulich gewünschten Gebietsabrundung planungsrechtlich zu sichern. Dies entspricht den Zielen der Bauleitplanung und ist aus dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim heraus entwickelt.

Das Ziel „Weiterentwicklung der Wohnnutzung“ für den Stadtteil Luzenberg-West in Richtung Süden, d.h. in Richtung der ausgewiesenen gewerblichen Nutzung muss im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens „Wohnen am Wasser“ zur Erweiterung der Wohnnutzung nach dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von Nutzungen, über die gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden sollen, gelöst werden.

In der heutigen Situation, einer aus der historischen Entwicklung heraus sich darstellenden Gemengelage, ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets für das Grundstück Industriestraße 60 ein erster Schritt zur planungsrechtlichen Bewältigung einer Konfliktsituation, die in dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Wasser“ durch entsprechende Festsetzungen aufgelöst werden muss.