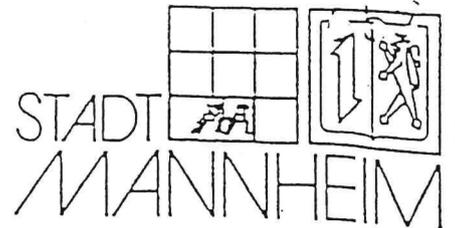


STADTPLANUNGSAMT



Stadt Mannheim · Stadtplanungsamt · Postfach 103051 · 6800 Mannheim 1

B E G R Ü N D U N G

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
- BEBAUUNGSPLAN -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN OTTO - BECK - STRASSE,
LUISEN-PARK, SCHUBERTSTRASSE UND
AUGUSTAAANLAGE

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 06.06.73 ✓
Öffentliche Bekanntmachung	am 07.06.84 ✓
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs 1 BauGB)	
Planauslegung	vom 18.06. bis 29.06.84
Bürgerversammlung	am
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 24.02. bis 02.04.84
	vom 08.09. bis 9.10.86
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)	am 14.05.85/26.08.86
Öffentliche Bekanntmachung	am 29.08.86/03.11.89
Planauslegung	vom 08.09. bis 08.10.86
2. " (Teiloffenlage)	vom 13.11. bis 13.12.89



NR. 41/8c

Inhaltsverzeichnis
(BPlan 41/8c)

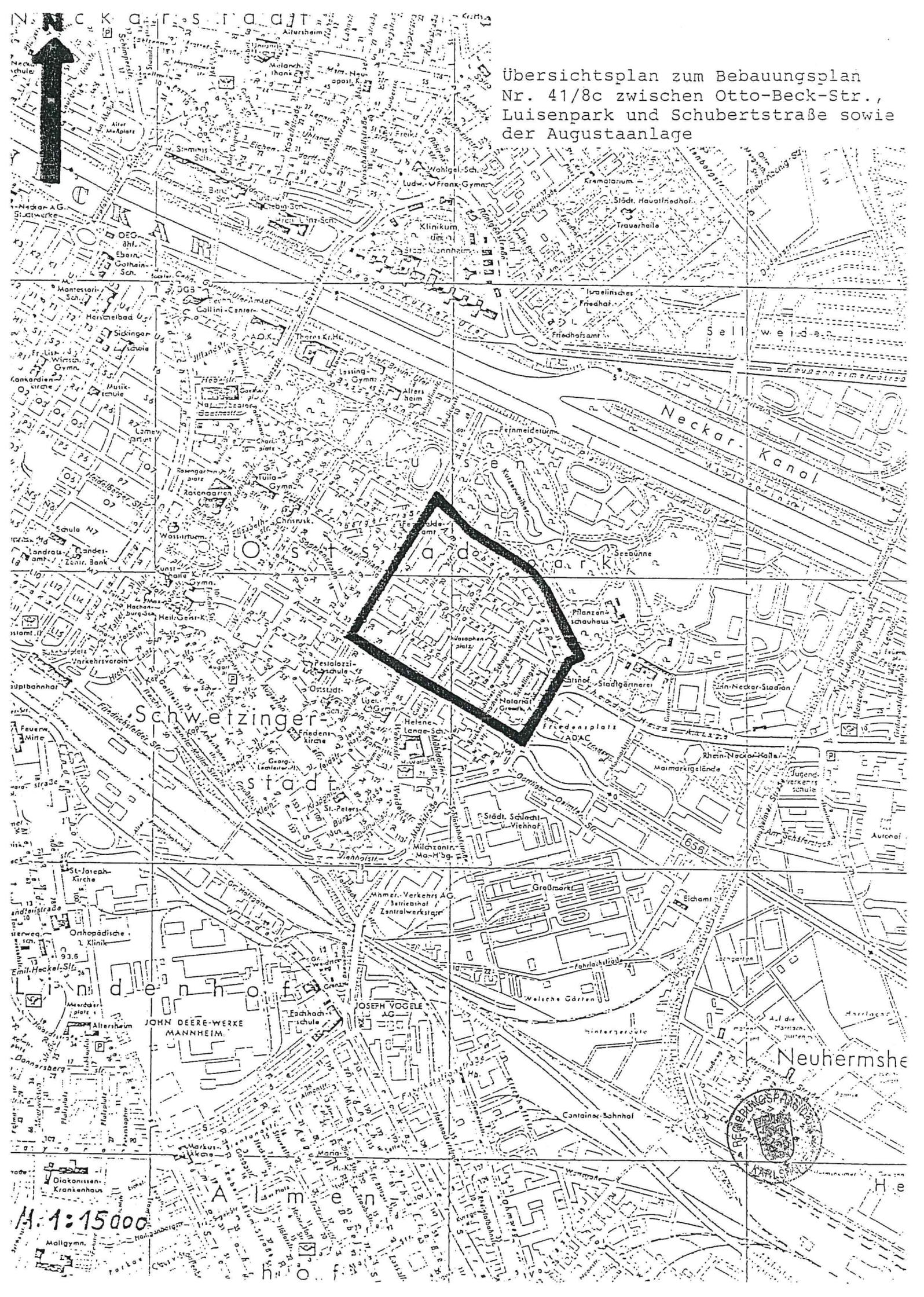
1. Beschreibung des Planbereiches
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Bestehende Nutzungen und Nutzung angrenzender Flächen
 - 1.3 Benachbarte Versorgungseinrichtungen
 - 1.4 Grundbesitzverhältnisse
 - 1.5 Verkehrserschließung
2. Anlaß und Ziele der Planung
3. Vorhandene Planungen
 - 3.1 Darstellung im Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000
 - 3.2 Darstellung im Regionalplan Unterer Neckar 2000
 - 3.3 Darstellung im Modell Räumlicher Ordnung
 - 3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim
 - 3.5 Strukturplan Oststadt
 - 3.6 Bestehende Bebauungspläne
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der Nutzung
 - 4.1.1 Kerngebiet
 - 4.1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 4.1.3 Besonderes Wohngebiet
 - 4.1.4 Reines Wohngebiet
 - 4.1.5 Gemeinbedarfsfläche
 - 4.1.6 Grünfläche
 - 4.2 Bauweise
 - 4.3 Verbrennungsverbot



- 4.4 Lärmschutz
- 4.5 Begrünung der Grundstücke
- 4.6 Gestalterische Festsetzungen
- 4.7 Erhalt baulicher Anlagen
- 4.8 Nachrichtliche Übernahme
5. Umweltvorsorge
6. Abwägung der Belange
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung/Kosten
8. Flächenbilanz



Übersichtsplan zum Bebauungsplan
Nr. 41/8c zwischen Otto-Beck-Str.,
Luisenpark und Schubertstraße sowie
der Augustaanlage



M. 1:15000



kl1512pv00
Mannheim, den 01.02.1993
62.3.1/Birkhahn/2633

Bebauungsplan Nr. 41/8c
für das Gebiet zwischen
Otto-Beck-Straße, Luisenpark,
Schubert-Straße, Augustaanlage

B e g r ü n d u n g

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Gebiet zwischen Otto-Beck-Straße, Luisenpark, Schubert-Straße und Augustaanlage.

1.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Neben den bestehenden öffentlichen Einrichtungen, wie Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg sowie einigen Verwaltungsgebäuden (Mannheimer Versicherung, Gerling Konzern, SÜBA) werden die übrigen bebauten Flächen überwiegend als Wohnbauflächen genutzt. Ein Baublock wurde freigehalten und als Grünanlage ausgewiesen: der Philosophenplatz. Das Grundstück Am Oberen Luisenpark 35 (Flst.Nr. 9450/2 und Flst.Nr. 9450/9) bleibt als Grünfläche erhalten. Unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen schließen im Norden der Luisenpark, im Westen entlang der Otto-Beck-Straße ein Kerngebiet mit einer 5 - 6-geschossigen, überwiegend für Büro Zwecke genutzten Bebauung an. Im Osten grenzt der Friedensplatz mit einem 6-geschossigen, als Hotel genutzten Baustrakt und dem Technischen Landesmuseum an das Plan-



gebiet; im Süden, zwischen Otto-Beck-Straße und Carl-Reiß-Platz schließt die 4 - 6-geschossige Blockrandbebauung der Augustaanlage an, die zum Friedensplatz hin mit einem 4-16-geschossigen Bürohaus geschlossen wird.

1.3 Benachbarte Versorgungseinrichtungen und Standortgunst

Das Plangebiet grenzt zwar nicht unmittelbar an den Innenstadtbereich, profitiert jedoch wegen seiner geringen Entfernung von den dort angesiedelten öffentlichen Einrichtungen.

Die mittelbare Nähe zu allen Einkaufsstandorten der Innenstadt, die hervorragende verkehrliche Anbindung an das innerstädtische und regionale Straßennetz sowie die unmittelbare Nähe des Luisenparks als attraktive Naherholungsfläche garantieren eine hohe Wohnqualität und rechtfertigen einen Erhalt der Wohnnutzung in diesem Quartier.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke Flst.-Nr. 9440 (Verwaltungsgerichtshof sowie Flst.-Nr. 9450/2, 9450/7, 9413, 9412 Grünverbindungen zum Luisenpark) und Flst.-Nr. 9428 (Philosophenplatz) befinden sich in öffentlichem Besitz. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist Privatbesitz.

1.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die unter Ziff. 1.1 genannten, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umschließenden Straßen an das rechts- und linksrheinische Fernstraßennetz angebunden.

ÖPNV-Anschluß ist in der Augustaanlage durch die Buslinien 73, 91 und 93 und der Straßenbahnlinien 36 und 47 in der Schubertstraße gegeben.



2. Anlaß und Ziele der Planung

Der vom Gemeinderat am 09.03.1976 beschlossene Strukturplan Oststadt stellt unter anderem folgendes fest:

"Das Plangebiet zeichnet sich als zentrumsnahes Wohngebiet mit - in den inneren Bereichen - ruhiger Wohnlage, ausreichendem Grün, Luisenparknähe, Alleen und Spazierwegen aus. Zentrumsnähe und positives Image haben zur Folge, daß wirtschaftliche Interessen von diesen Eigenschaften profitieren wollen und mit Verwaltungsbauten auf Kosten der Wohnnutzung in diese Bereiche drängen. Die weitere Zulassung der Umnutzung der Oststadt vom ursprünglich reinem Wohngebiet zu einer überwiegenden Nutzung durch Betriebe des tertiären Wirtschaftssektors hätte zur Folge, daß die geschätzten Eigenschaften wie Ruhe, Grün, Atmosphäre, Flair sich schnell verlieren würden."

Um diesen Entwicklungen gegenzusteuern, werden für die verschiedenen Bereiche der Oststadt die erwünschten Nutzungsarten über Bebauungspläne definiert.

Die dabei verfolgten wesentlichen Planungsziele des Strukturplanes Oststadt und des vorliegenden Bebauungsplanes sind:

- a) die bestehenden Wohnbereiche in größtmöglichem Umfang zu erhalten.
- b) die gewerbliche Nutzung auf die bereits entsprechend genutzten Grundstücke und solche Bereiche, die für Wohnnutzung wenig oder nicht geeignet sind, zu beschränken.
- c) das Stadtbild zu erhalten.
- d) den wertvollen Baumbestand zu sichern.



Um diesen Planungszielen gerecht zu werden, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung insbesondere für die Wohnbauflächen nicht an den nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstgrenzen.

Es werden keine Grundstücke, auf denen sich Wohnbebauung befindet, als gewerblichen Bauflächen ausgewiesen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die sich auf den nach der Baumschutzverordnung als erhaltenswert einzustufenden Baumbestand beziehen und Festsetzungen zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

3. Vorhandene Planungen

3.1 Darstellung im Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000

In der von der Verbandsversammlung am 04.12.1992 beschlossenen Raumnutzungskarte des Raumordnungsplanes Rhein-Neckar 2000, sind die im Bebauungsplan dargestellten Flächen als Bereiche für "Siedlung-Wohnen u.ä." ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung angepaßt.

3.2 Darstellung im Regionalplan Unterer Neckar 2000

Im Korrekturblatt zur Raumnutzungskarte (Stand März 1992) zum Entwurf (Okt. 89) des Regionalplanes, der von der Verbandsversammlung am 04.12.1992 beschlossen wurde, ist die im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Fläche als "Siedlungsfläche Wohnen" ausgewiesen. Die anteilig untergeordneten Flächen mit Kerngebietsnutzungen und Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan widersprechen den landesplanerischen Zielen für das Gebiet nicht.



3.3 Darstellung im Rahmenplan Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Im MRO (Beschluß 12.05.1992) werden u.a. folgende Leitlinien für das kommunalpolitische Handeln aufgezeigt, die für den Bebauungsplan relevant sind:

- Die Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Verdichtung, Arrondierung bestehender Wohngebiete) sind konsequent auszuschöpfen, bevor eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.
- Die innerstädtische Wohnqualität ist durch Pflege des Bestandes, durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie durch behutsame Stadterneuerung anzuheben.

Der Bebauungsplan setzt die Ziele des MRO konsequent um, und sichert die Qualität des Gebietes durch die auch künftig angestrebte Balance zwischen den in der Oststadt stadtbildprägenden Grün- und Freiflächen und einer qualifizierten baulichen Verdichtung, wobei über den Bebauungsplan eine Balance zwischen der Qualität des Gebietes (möglichst anteilige Grünflächen/Gärten erhalten) und einer verträglichen Verdichtung zu erzielen, angestrebt wird.

3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der am 18.03.1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim weist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Verwaltung) und Grünflächen aus. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.5 Strukturplan Oststadt

In der mit Beschluß vom 06.06.1973 vom Gemeinderat angenommenen Konzeption "Strukturplan Oststadt" ist der flächenmäßig größte Anteil des Plangebietes als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Für die Grundstücke Otto-Beck-Straße 32-36, Spinozastraße 2-4 sowie die Grundstücke Augustaanlage 35-55 wird "Allgemeines Wohngebiet" mit folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vorgesehen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Bereich der Augustaanlage zwischen Carl-Reiss-Platz und Schubertstraße wird - ebenso wie das Grundstück des Verwaltungsgerichtshofes - mit der Nutzung "Kerngebiet" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan orientiert sich an diesem Konzept. Für das Grundstück Augustaanlage 63 wird jedoch statt Kerngebietsnutzung "Besonderes Wohngebiet B 1" (s. Ziff. 4.1.3.2) festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Bestand und bedeutet eine Weiterentwicklung der Planziele der Strukturplanung Oststadt in Richtung Erhaltung des Wohnungsbestandes.

3.6 Bestehende Bebauungspläne

Einen für das Planungsgebiet geltenden Bebauungsplan gibt es nicht.



4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der Nutzung

Um die unter Ziff. 2 genannten Planungsziele bei dem derzeit vorgegebenen Nutzungsbestand (z.B. Verzahnung von Kern- und Wohngebieten hier besonders in der Augustaanlage, in der Otto-Beck-Straße und am Carl-Reiß-Platz) und der zum Teil vorhandenen hohen baulichen Ausnutzung von Grundstücken gerade in diesen Bereichen gerecht zu werden, wurde für Teilbereiche

1. Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO
 2. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit der Festsetzung ausnahmsweise Verwaltungen zuzulassen (§ 4(3)3 BauVNO)
 3. Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO mit anteilig festgesetzter Wohnnutzung
 4. Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen und
 5. Gemeinbedarfsfläche nach § 9(1)5 BauGB sowie
 6. Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB
- festgesetzt.

4.1.1 Kerngebiet (MK)

Kerngebietsnutzung wurde für einen kleinen Bereich im nordöstlichen Teil der Augustaanlage festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Grundstücke der Mannheimer Versicherung (Augustaanlage, Schubertstraße, Nietzschestraße, Schleiermacherstraße) sowie um das Grundstück Augustaanlage 61 (Süba-Hauptverwaltung) und Augustaanlage 59/Ecke Carl-Reiß-Platz, das von verschiedenen

Firmenniederlassungen genutzt wird. Über den Bebauungsplan wird für die o.g. Grundstücke ein vor Jahren genehmigter Bestand festgeschrieben. Die Kerngebietenutzung grenzt im Norden teilweise an eine reine Wohnnutzung. Dies ist entwicklungsgeschichtlich bedingt und hat bisher keinerlei negative Aspekte aufgezeigt. Von der Kerngebietenutzung, die hier aus einer reinen Büronutzung besteht, gehen keine für die Wohnnutzung nachteiligen Emissionen aus. Die geschlossene Bebauung der Bürohäuser schirmt die Wohnbebauung vor den Verkehrsemissionen der Augustaanlage ab. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen hat sich an dieser Stelle bewährt und wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Abgrenzung des MK-Gebietes entspricht der im Strukturplan Oststadt vorgesehenen Zielplanung.

Als Maß der Nutzung werden die nach der BauNO § 17(1) [Stand 1977-86] zulässigen Höchstwerte festgesetzt.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeines Wohngebiet mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen wird an der Otto-Beck-Straße 32-36/Spinozastraße 2-4 für die Grundstücke des Gerling-Konzerns bzw. der ehemaligen "Braunkohle" festgesetzt in Nachbarschaft zu "Reiner" und "Besonderer" Wohnnutzung. Die Verwaltungsnutzung wurde bereits vor dem 2. Weltkrieg 1927 bzw. 1957 für die o.g. Grundstücke genehmigt und genießt Bestandsschutz. Sie ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Nicht zulässig nach § 1(5) BauNV sind im WA-Gebiet die lt. § 4 BauNVO zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die lt. § 4 (3) 1, 2, 4, 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Baggerbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind lt. § 1(6) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als Maß der Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0.4, eine Geschoßflächenzahl von 1.4 und Traufhöhen in der vorhandenen, seinerzeit genehmigten Höhe, festgelegt.

Die GFZ liegt höher als die in § 17 (1) BauNVO angegebene Höchstgrenze. Sie wird begründet durch das 1927 (Braunkohle) und 1957 (Gerling) genehmigten Bauvolumen, das Bestandsschutz besitzt. Der Bebauungsplan soll keine enteignenden Maßnahmen einleiten.

4.1.3 Besonderes Wohngebiet (WB)

Die Ausweisung von Besonderem Wohngebiet beschränkt sich auf Grundstücke entlang der Otto-Beck-Straße und der Augustaanlage. Im gesamten WB-Gebiet sind folgende nach § 4a(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
2. Vergnügungsstätten
3. Tankstellen.

Das WB-Gebiet wird lt. § 4 a (4) 2 BauNVO nach der anteilig vorhandenen und festgesetzten Wohnnutzung unterteilt in:

1. Bereiche, in denen für die Wohnnutzung mindestens 70 % der zulässigen Geschoßfläche verwendet werden muß = B-Bereiche
2. Bereiche, in denen die Wohnnutzung mindestens 20 % der zulässigen Geschoßfläche betragen muß = C-Bereiche

Die B-Bereiche werden aufgeteilt in B- und B1-Bereiche, in denen die zulässigen Nutzungen der restlichen 30 % unterschiedlich festgelegt werden.



4.1.3.1 B-Bereich (an der Otto-Beck-Straße)

Die Wohnnutzung muß mindestens 70 % der Gesamtnutzfläche/Grundstück betragen. 30 % der Gesamtfläche können als Büroflächen, Räume für freiberuflich Tätige, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche, gesundheitliche Zwecke genutzt werden.

Unzulässig sind:

Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- u. Speisewirtschaften, nicht störende und sonstige Gewerbebetriebe.

4.1.3.2 B1-Gebiet (in Abschnitten an der Augustaanlage)

Im B1-Gebiet muß die Wohnnutzung/Grundstück 70 % der Gesamtnutzfläche betragen. Die restlichen 30 % können wie folgt genutzt werden:

Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche, gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind: nicht störende und sonstige Gewerbebetriebe.

4.1.3.3 C-Gebiet (Augustaanlage/Ecke Otto-Beck-Straße bzw. Leibnitzstraße)

Im C-Gebiet muß die Wohnnutzung pro Grundstück mindestens 20 % betragen. 80 % können wie folgt genutzt werden:

Läden, Büros, Räume für freiberuflich Tätige, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe.



Unzulässig sind: störende Gewerbebetriebe

4.1.4 Reines Wohngebiet (WR)

Für den größten Teil des Plangebietes wird "Reines Wohngebiet" festgesetzt mit folgender Einschränkung: Die lt. § 3(3) BauVNO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handelsbetriebe) sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den nach § 17 BauNVO vorgesehenen Höchstgrenzen. Lediglich für die südliche Straßenseite der Nietzschestraße, einer Parallelstraße zur Augustaanlage, die fast ausschließlich mit einer geschlossenen Wohnblockrandbebauung von 4, 5 und 7 Geschossen bebaut worden ist, werden höhere Geschosflächenzahlen festgesetzt.

Die Bebauung wurde in der vorliegenden Form bereits vor Jahren genehmigt. Sie ist städtebaulich an dieser Stelle richtig situiert, denn sie schließt auf der Rückseite der Augustaanlage, der verlängerten Autobahnachse/Heidelberg-Mannheim, die an dieser Hauptzufahrt vorhandene Blockrandbebauung. Die im Bebauungsplan festgesetzte höhere GFZ ist baurechtlich sanktioniert und planerisch vertretbar. Über den Bebauungsplan sollten keine enteignenden Maßnahmen eingeleitet werden.

4.1.5 Gemeinbedarfsfläche

Für das Grundstück Schelling-, Schubert-, Spinoza- und Nietzschestraße wird Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Das dortige Gebäude wird vom Verwaltungsgerichtshof BW genutzt.



4.1.6 Grünflächen

Die vorhandenen Grünflächen, Philosophenplatz sowie einzelne stadteigene Grundstücke zwischen dem Luisenpark und der Straße Am Oberen Luisenpark werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Nutzung entspricht dem vorhandenen Bestand.

4.2 Bauweise

Der Bebauungsplan sieht entlang der Augustaanlage und der südlichen Straßenseite der Nietzschestraße eine geschlossene Blockrandbebauung vor.

Für das Grundstück Schellingstraße, Schubertstraße, Spinoza- und Nietzschestraße, das mit einem "Solitärgebäude" bebaut ist, wird ebenso wie für die Grundstücke Otto-Beck-Straße 32-36 (Gerling) und Fichtestraße 1 (ehem. Grundbuchamt) geschlossene Bauweise ausgewiesen. Dies entspricht dem vorhandenen, genehmigten Bestand. Für alle anderen Grundstücke wird offene Bauweise festgesetzt.

4.3 Verbrennungsverbot

Die rechtliche Grundlage für die Aufnahme eines Verbrennungsverbotes war bis zum 30.06.1987 § 9 (1) 23 Bundesbaugesetz bzw. seit 01.07.1987 Baugesetzbuch. Danach lautet die Festsetzung des Bebauungsplanes wie folgt:

"Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt 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 kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85%ige SO₂-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden."

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG reichte das "Vorhandensein eines luftverunreinigenden Stoffes" zur Festsetzung im Bebauungsplan aus. Mit dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) am 01.07.1987 sind Änderungen eingetreten, die ein Verbrennungsverbot nur noch aus "besonderen städtebaulichen Gründen" oder "zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen" in Verbindung mit dem Vorhandensein eines luftverunreinigenden Stoffes (insbesondere Rauch, Ruß, Schwefeldioxid, Stickoxide und Kohlenmonoxid) zulassen.

"Besondere städtebauliche Gründe" liegen vor bei Baugebietsausweisungen in Tallagen, die als Frischluftbahnen fungieren. Diese Bereiche, sind vor zusätzlichen Immissionen zu schützen.

Die zweite Anwendungsvoraussetzung ist der "Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" im Sinne des BImSchG, nach dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Dieser Intention ist das Land mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplanes Mannheim (u.a. Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster und Ursachenanalyse) gefolgt.



In Mannheim ist die Voraussetzung zur Festsetzung eines Verbrennungsverbotes in Bebauungsplänen gegeben, da es aufgrund seiner Lage im Oberrheingraben zu denjenigen deutschen Großlandschaften zählt, in denen überdurchschnittlich oft Ausprägungen von Inversionswetterlagen vorkommen. Bodeninversionen treten dabei an durchschnittlich mehr als 40 % der Beobachtungstermine auf, wobei die Inversionsmächtigkeit in den meisten Fällen zwischen 200 m und 500 m erreichen kann. In der o.a. Verordnung kann vorgeschrieben werden, daß in den Gebieten (Smog-Gebieten) ortsveränderliche oder ortsfeste Anlagen nur zu bestimmten Zeiten betrieben oder daß Brennstoffe, die in besonderem Maße Luftverunreinigungen hervorrufen, in Anlagen nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Da in Mannheim allein aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und den damit verbundenen Schadstoffimmissionen durch Kraftfahrzeuge und Hausbrand mit überdurchschnittlichen lufthygienischen Belastungen gerechnet werden muß, erließ das Land Baden-Württemberg 1977 - gestützt auf diese Ermächtigung - eine Smog-Verordnung, in der für das Stadtgebiet von Mannheim ein Smog-Sperrbezirk festgelegt wurde. Daneben spielen in der Region Mannheim - Ludwigshafen die Emissionen der Quellengruppe "Industrie und Gewerbe" eine wesentliche Rolle. Dies wird hervorgerufen durch die Größe und die Verschiedenartigkeit der Betriebe bzw. Branchen und der sich daraus ergebenden Vielfalt emittierter Stoffe. Um die Belastung der Luft ständig zu überwachen und die Schadstoffemissionen so weit wie möglich zu vermindern, hat das Land damit begonnen, die Luftreinhaltekonzeption für Belastungsgebiete nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu verwirklichen, ohne jedoch die Gemarkung von Mannheim durch Rechtsverordnung als Belastungsgebiet festgesetzt zu haben. Danach sollen in Belastungsgebieten zum einen bestimmte Luftverunreinigungen kontinuierlich gemessen werden, zum anderen sind Emissionskataster zu erstellen. Dieser Intension ist das Land mit der Veröffentlichung der Emissionskataster Mannheim, Quellengruppe "Verkehr", "Hausbrand" und "Industrie und Gewerbe" gefolgt.



Gegenüber früherer Erkenntnisse hat sich die Emissions-situation für Ölbrenner verbessert, so daß es unumgäng-lich wurde - per Ausnahmeregelung - im Bebauungsplan die Verwendung von Heizöl EL zuzulassen, wenn verschie-dene Rahmenbedingungen (Umweltzeichen "Blauer Engel", sowie eine mindestens 85 %ige SO₂-Auswaschung = Stand der Technik) erfüllt sind.

Ein weiterer Grund zur Aufnahme einer Ausnahmeregelung für die Verwendung von Ölbrennern ist in der Anglei-chung der Rechtsvorschriften der EG-Mitgliedsstaaten über den Schwefelgehalt bestimmter flüssiger Brennstof-fe zu sehen. Danach dürfen die Mitgliedsstaaten das in Verkehrbringen von Heizöl nicht aufgrund des Schwefel-gehaltes verbieten, wenn der Brennstoff den Vorschrif-ten der o.a. Richtlinie entspricht.

Die Verwendung von Holz in Feuerungsanlagen bleibt - wie bisher - aufgrund der bei der Verbrennung entste-henden Emissionen unzulässig, da Holz einen hohen An-teil an flüchtigen Bestandteilen (70 - 85 % Kohlenwas-serstoff C_nH_m) enthält.

Entsprechende Ausnahmeregelungen wurden in den Regel-text aufgenommen, sofern durch die Verwendung von Holz in offenen Kaminen (nicht zu Heizzwecken) keine nach-barlichen Interessen sowie öffentliche Belange tangiert werden.

Das Verbot zur Verbrennung von Abfällen bleibt - ohne Ausnahmeregelung - erhalten.

In der Festsetzung des Verbrennungsverbotes wird berücksichtigt, daß der Bestandsschutz von Altanlagen gewahrt bleibt, wobei der Regeltext genaue Angaben dar-über macht, wann der Bestandsschutz endet (z.B. Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners).

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen die mit Dieselöl betrieben werden.



Die Einhaltung des Verbrennungsverbotes ist nur bedingt überwachbar und ein gewisses Vollzugsdefizit muß im Zusammenhang mit der Festsetzung in Kauf genommen werden. Nach § 52 Abs. 1 Nr. 6 LBO Baden-Württemberg bedarf die Errichtung einer Feuerstätte keiner Genehmigung. Deshalb kommen lediglich entsprechende Mitteilungen der Bezirksschornsteinfegermeister in Betracht, die nach der o.g. Bestimmung vor Inbetriebnahme der Feuerstätte die Brandsicherheit und die sichere Abführung der Verbrennungsgase zu bescheinigen haben.

4.4 Lärmschutz § 9 (1) 24 BBauG (BauGB)

Aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Augustaanlage, Otto-Beck-Straße, Am Oberen Luisenpark sowie Schubertstraße sieht der Bebauungsplan lt. § 9(1) 24 BauGB passive Lärmschutzmaßnahmen für die mit "x" gekennzeichneten Grundstücke vor, mit folgender Festsetzung:

"Auf den mit x gekennzeichneten Bauflächen sind an solchen Bauteilen, die dem Wohnen dienen, besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen dann der Nachweis der Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenster mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden." (siehe Ziffer 6.1.2.4).

4.5 Begrünung der Grundstücke

Um für das seit rd. 40 Jahren bebaute, gut durchgrünte Quartier den vorhandenen Grünbestand zu sichern, wurden folgende Festsetzungen nach § 9(1) 25 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO in den Bebauungsplan aufgenommen:



- 4.5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten) zwischen Gehweghinterkante und Bebauung müssen, soweit sie nicht zur Erschließung benötigt werden, als Grünfläche oder gärtnerisch gestaltet werden. Stellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.
- 4.5.2 Auf dem Grundstück vorhandene, gesunde Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- 4.5.3 Falls neue Leitungen und vorhandene Leitungen neu verlegt werden müssen, sollten sie so angeordnet werden, daß die im Plan vorgesehenen Bäume gepflanzt werden können.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Stadtbildes werden nach § 9(4) BauGB/BBauG in Verbindung mit § 73 LBO folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 4.6.1 Zulässig sind - auch als Vollgeschosse ausbaufähige Mansard-, Walm- und Satteldächer -

Bei Mansarddächern ist einzuhalten:

- a) Neigung des steileren Dachteiles 60° - 70° max.
- b) Neigung des flacheren Dachteiles 30° max.
- c) Der Traufpunkt ist so auszubilden, daß die Außenkante der Außenwand mit konstruktiven Teilen des Daches - z.B. Sparren - nicht überschritten wird.
- d) Die Nutzung mit Aufenthaltsräumen ist nur im steileren Dachbereich zulässig.

- 4.6.2 Bei Walm- und Satteldächern ist eine Dachneigung von max. 40° einzuhalten.



- 4.6.3 Dachaufbauten sind zulässig. Jedoch darf die Länge der Dachaufbauten insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten - gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und Vorderwand des Dachaufbaues sowie Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues und Vorderwand des Dachaufbaues - darf max. 1,50 m betragen.
- 4.6.4 Dacheinschnitte sind auf der der Straße zugekehrten Dachseite unzulässig.
- 4.6.5 Die Müllbehälter für die rückwärtigen Wohngebäude sind innerhalb eines Bereiches von max. 12,00 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie ebenerdig aufzustellen.
- 4.6.6 Einfriedigungen auf der Grenze sind als Mauer, Zaun oder Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,50 m Höhe zulässig.
- 4.6.7 Vorhandene Einfriedigungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Erneuerungen oder Neubaumaßnahmen soll sich die Gestaltung und Materialwahl an vorhandene, benachbarte Einfriedigungen anpassen.
- 4.7 Erhalt baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Eigenart bestimmter Bereiche zu erhalten, wurden nach § 39 h (3) 2 BBauG/§ 172 (1) 1 BauGB Gebiete ausgewiesen, in denen der Abbruch, Umbau und die Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der ausgewiesenen Gebiete prägen das Ortsbild und die Stadtgestalt. An ihrem Erhalt besteht ein öffentliches Interesse. Sie bilden den Beurteilungsmaßstab für bauliche Veränderungen in der Nachbarschaft.



4.8 Nachrichtliche Übernahme

Nach § 9(6) BBauG/BauGB werden Denkmäler im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, da ihre Maßstäblichkeit und Gestaltung für die städtebauliche Beurteilung von Neubauten, Umbauten und sonstigen Veränderung der Bauten in der Nachbarschaft zweckdienlich ist.

Bauliche Eingriffe, wie auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes der nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale bedürfen in jedem Einzelfall einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 (§ 7 Abs. 3) des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

5. Umweltvorsorge

Eine generelle Umwelterheblichkeitsprüfung/Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der "Verfügung zur Durchführung der Kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfung in Mannheim" des Oberbürgermeisters vom 01.11.1989 wurde für den Planbereich nicht durchgeführt, da das Planverfahren (hier Billigung, Offenlage, Bürgerbeteiligung) vor deren Inkrafttreten weitestgehend abgeschlossen war. Jedoch wurde eine Abschätzung und Beurteilung der vorhandenen Lärm- und Schadstoffproblematik vorgenommen (s. Ziff. 4.3 und 4.4 sowie Ziff. 6.1.2.4 der Begründung). Des Weiteren fand eine Sicherung der Freiflächen durch Festlegung der bebaubaren Bereiche durch Baugrenzen im Sinne einer umweltverträglichen Planung statt (siehe Ziffer 6.1.2.1).

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

6.1 Lt § 1 BauGB sind/haben (sich) Bauleitpläne (Bebauungspläne)

6.1.1 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 (4) BauGB)

6.1.2 eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten' und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 (5) BauGB)



Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 6.1.2.1 die Wohn-, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- 6.1.2.2 die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes
- 6.1.2.3 die Belange des Denkmalschutzes sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung
- 6.1.2.4 die Belange des Umweltschutzes
 - a) Umweltaspekt Lärm
 - b) Umweltaspekt Lufthygiene
- 6.1.2.5 die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- 6.2 Im Ergebnis der Abwägung der unter Ziff. 6.1.1 und 6.1.2 ff genannten sowie im Rahmen des Verfahrens behandelten öffentlichen und privaten planungsrelevanten Belange kommt die Verwaltung zu der Auffassung, daß eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgte.

Im einzelnen wird dies wie folgt begründet:

Zu 6.1.1

Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Ziff. 3)

Zu 6.1.2

Geordnete städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt



Der Bebauungsplan beinhaltet ein bebautes Gebiet, in dem die städtebauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen war, welches sich aufgrund seiner besonderen Lagegunst zu verändern begann in der Form, daß verstärkt tertiäre Nutzungen die Wohnnutzung zu verdrängen drohten. Dieser Entwicklung wurde durch die Planung entgegengesteuert. Der Wohnnutzung in diesem Gebiet wird eine hohe Priorität eingeräumt.

Das Quartier ist in den 20er Jahren projektiert worden für eine Villenbebauung, hauptsächlich jedoch erst in den 50er/60er Jahren mit Mietwohnblocks (Nietzschesstraße) und Ein- bis Zweifamilienhäusern überwiegend für den Eigenbedarf bebaut worden. Auch heute noch werden die Wohnhäuser in dem Bereich mit offener Bauweise fast ausschließlich von den Eigentümern bewohnt. Die sehr gute Wohnlage und die überwiegend vorhandene Wohnnutzung rechtfertigen die Ausweisung von Reinem Wohngebiet und damit einschränkend Möglichkeiten, in dem Gebiet tertiäre Nutzungen (mit höheren Mietzinsen) auf Kosten der Wohnnutzung zu gestatten. Seit 1973 ist eines der Hauptziele der Planungen für die Oststadt (Strukturplan Oststadt, Bebauungspläne) der Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Dadurch sollte verhindert werden, daß ein qualitativvolles Wohngebiet abgewertet wird durch Folgemaßnahmen tertiärer Nutzungen, wie z.B. Stellplätze für Büronutzungen auf den Grundstücken, dadurch Verlust von Garten- und Grünflächen, Aufkommen von neuem Ziel- und Quellverkehr mit vermehrten Lärmbelastigungen. Hier stehen die Anliegen und Bedürfnisse aller dort wohnenden Einwohner denen von einigen (geschäftstüchtigen) Grundstückseigentümern gegenüber. Im Abwägungsprozeß wird den Bedürfnissen der Bewohner Vorrang gegeben, indem für den größten Teil des Quartiers Reines Wohngebiet ausgewiesen wird.

In der Vergangenheit wurden in den Randbereichen des von der Planung betroffenen Gebietes andere Nutzungen (als Wohnen) genehmigt. Dies geschah entlang der Augustaanlage, wo Wohnraum in Büroraum umgewandelt wurde, ebenso wie in Bereichen der Otto-Beck-Straße. Hier wurde Besonderes Wohngebiet ausgewiesen mit unterschiedlich hohen Anteilen von Büronutzung. Das entspricht dem vorhandenen Bestand. Der Bebauungsplan sollte keine enteignenden Maßnahmen einleiten. Vor, bzw. rd. 10 Jahre



nach dem 2. Weltkrieg wurde an der Otto-Beck-Straße Reine Büronutzung genehmigt, die Bestandsschutz genießt. Dies wird durch den Bebauungsplan nicht geändert. Die Festschreibung des seinerzeit genehmigten Bestandes ist städtebaulich an dieser Stelle vertretbar, in Hinblick auf die Entwicklung in der Augustaanlage und auf der gegenüberliegenden Seite der Otto-Beck-Straße. Bei der Abwägung der Belange ist zugunsten des WA-Grundstückseigentümers zu berücksichtigen, daß die fraglichen Grundstücke schon immer mit einer tertiären Nutzung belegt waren, die durch den Bebauungsplan nicht "enteignet" werden soll. Des weiteren sprechen als öffentliche Belange für die Ausweisung der vorhandenen Nutzung die Standort- und Arbeitsplatzsicherung an dieser Stelle. Die tertiäre Nutzung ist hier vertretbar, da von ihr keine nachträglichen Emissionen auf die Wohnnutzung ausgehen.

Zu 6.1.2.1

Wohnbedürfnisse

Den Wohnbedürfnissen wird Rechnung getragen, indem eine Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur, die den Änderungswünschen und das Anpassen der Gebäude an sich ändernde Wohnansprüche der Hauseigentümer vorgesehen wird. Im Rahmen der ausgewiesenen Baugrenzen sind bauliche Veränderungen möglich. Der vorhandene städtebauliche Maßstab bleibt gewahrt. Das Maß der Nutzung wird aus Gründen des Qualitätserhaltes des in offener Bauweise errichteten Bereiches (nördlich der Nietzschestraße) des Quartiers nicht ausschließlich nach den lt. Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten festgesetzt, sondern orientiert sich an dem vorhandenen Bestand, bietet jedoch Erweiterungsmöglichkeiten an. Über die Ausweisung von Baugrenzen erfolgt gleichzeitig eine Freiflächensicherung, die ebenfalls ein Kriterium für die Wohnqualität ist. Das Wohnquartier in diesem Teil der Oststadt ist in seiner baulichen Gestaltung geprägt durch Verzicht auf äußere (bauliche) Repräsentation zugunsten von mehr behaglicher Wohnqualität bei intensiver Einbeziehung des Gartenbereiches in die Wohnfunktionen (Quartiersgrün). Dies rechtfertigt die Ausweisung von Baugrenzen in der vorliegenden Form.



Für die geschlossene Blockrandbebauung auf der Südseite der Nietzschestraße wird allerdings eine höhere als lt. § 17 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächen- und Geschoßflächenzahl ausgewiesen. Der Straßenzug war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes so bebaut. Er weist eine intakte Baustruktur auf, die städtebaulich die Blockstruktur der Augustaanlage ergänzt bzw. schließt. Sie wird durch die geschlossene, höhere Bebauung entlang der Augustaanlage vor Emissionen, besonders Verkehrsemissionen geschützt. Das städtebauliche Konzept, die gesamte Augustaanlage auf beiden Seiten mit in sich geschlossen 6-7geschossigen Baublöcken zu gestalten, hat auch in diesem Abschnitt des Bebauungsplanbereiches einen Niederschlag gefunden und weist in seiner abschirmenden Funktion Vorteile für das gesamte Wohngebiet auf. Lediglich an den Eingangssituationen vom Friedensplatz zur Augustaanlage entstanden höhere Solitärbauten, deren städtebauliche Bedeutung außer Frage steht. Die Überschreitung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen in den Baublockbereichen der Augustaanlage ist städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

Die Überschreitung der GFZ in dem WA-Gebiet an der Otto-Beck-Straße ist ebenfalls aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle vertretbar. Auch hier handelt es sich um einen bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes bebauten Bereich, der seinerzeit baurechtlich so genehmigt worden ist. Über den Bebauungsplan sollten keine enteignenden Maßnahmen eingeleitet werden, andere Nutzungen (als Wohnnutzung) bleiben auf die bereits so genutzten Bereiche beschränkt. Hier wird dem Belang, einen verwaltungsrechtlich sanktionierten Bestand zu sichern, Priorität eingeräumt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden an der Augustaanlage Bereiche mit Kerngebietsnutzung ausgewiesen neben reinen Wohngebieten. Dies entspricht dem tatsächlichen Bestand, der sich seit Jahren in der vorhandenen Form bewährt hat. Es gab keinerlei Beschwerden. In der Rechtsprechung bzw. im Kommentar von Ernst-Zinkhahn-Bielenberg wird das enge Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzungen als "Gemengelage" bezeichnet, die innerhalb bebauter, gewachsener Ortsteile anzutreffen ist. Sie sind aus vielfältigen Gründen und



auf lange Sicht nicht zu beseitigen und weisen teilweise sogar Vorteile auf: die Nähe von Arbeitsplätzen könnte das Verkehrsaufkommen vermindern; die Wohnbedürfnisse (hier besonders das Ruhebedürfnis der Bewohner) werden nicht beeinträchtigt.

In der Abwägung hat der öffentliche Belang, die Wohnnutzung in dem Quartier zu erhalten und weiterzuentwickeln Priorität. Das Beibehalten dieses sich seit Jahren bewährten "Gemenges" (Wohnnutzung neben Kerngebietsnutzung hier: Büronutzung) hat sich nicht nur bewährt, sondern zeigte neben den genannten Gründen für eine Beibehaltung der Situation Vorteile auf: In Zeiten, in denen das Ruhebedürfnis der Bewohner besonders groß ist (Feierabend, Feiertage) gehen von den überwiegend leeren Bürogebäuden keinerlei Emissionen aus. Es ist kein Anlaß vorhanden, die Wohnnutzung in den angesprochenen Bereichen zu reduzieren und durch andere Nutzungen zu ersetzen.

Zu 6.1.2.2 und 6.1.2.3

Erhaltung, Erneuerung, Gestaltung des Ortsbildes und Denkmalschutz

Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes sind ein traditioneller städtebaulicher Belang, der in diesem Falle - bereits bebauter Gebiet - seinen Niederschlag findet in den Beziehungen zur Bauweise, Gebäudehöhen, den gestalterischen Festsetzungen nach § 9(4) BBauG/BauGB (Ziff. 4.6 Bebauungsplan) und in der Festsetzung von "erhaltenswerten Bereichen" nach § 39h BBauG/172 BauGB sowie der nachrichtlichen Übernahme von Festsetzungen nach dem Denkmalschutzgesetz lt. § 9(6) BBauG/BauGB. Die Aussagen zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Plangebietes sind ein wesentliches öffentliches Anliegen des Bebauungsplanes. Vorhandene erhaltenswerte bauliche Anlagen sind in der Regel maßstabgebend für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Bedenken der von der Festsetzung erhaltenswerter Gebiete bzw. der nachrichtlichen Übernahme nach dem Denkmalschutzgesetz betroffenen Eigentümer bezüglich ihrer Rechte und Pflichten und die durch diese Ausweisung verursachten vorgetragenen finanziellen Nachteile müssen im Einzelfall mit der zuständigen Behörde (Denkmalschutzamt) behandelt werden.



Zu 6.1.2.4

Umweltschutz

a) Umweltaspekt Lärm

Die zentrale Lage Mannheims in der Region, seine Bedeutung als Wirtschaftsstandort in der Bundesrepublik und im neuen Europa erfordern optimale Verkehrsanbindungen in alle Richtungen. Damit sind jedoch auch Belästigungen durch Verkehrslärm unvermeidlich. Diese Lärmeinwirkungen übersteigen in den meisten Fällen die für die städtebauliche Planung empfohlenen Orientierungswerte.

Das Plangebiet ist von folgenden stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, die für die Erchließung der Innenstadt und des Naherholungsgebietes Luisenpark eine wichtige Rolle spielen, umgeben: Augustaanlage, Otto-Beck-Straße, Am Oberen Luisenpark und Schubertstraße.

Von diesen Hauptverkehrsstraßen gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken. Diese Lärmeinwirkungen stellen eine Vorbelastung für das Plangebiet dar. Sie liegen über den Orientierungswerten der für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005. Für WR-Gebiete sind hier 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht, für WB-Gebiete 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und für MK-Gebiete 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht zugeordnet. Diese Orientierungswerte werden jedoch in einer Großstadt wie Mannheim entlang der Hauptverkehrsstraßen in den meisten Fällen überschritten. Die DIN 18005 läßt aus diesen Gründen ein Überschreiten dieser Orientierungswerte zu, wenn im Rahmen der Abwägung andere Belange überwiegen und ein Ausgleich durch geeignete andere Maßnahmen (z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert sind. Beide Tatbestände treffen für das Plangebiet zu. Da weder aus städtebaulicher noch aus lärmtechnischer Sicht an den angesprochenen Hauptverkehrsstraßen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) errichtet werden können, muß die erforderliche Wohnruhe durch



geeignete passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden. Die planungsrechtliche Absicherung dieses Belanges ist durch die schriftliche Festsetzung Ziff. IV. 4.1 erfolgt. gekennzeichnet: X.

Darin werden an den Gebäuden entlang der Augustaanlage, Otto-Beck-Straße, Am Oberen Luisenpark und Schubertstraße, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die passiven Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden können im Rahmen des Finanzausgleichsgesetzes (FAG § 27 vom 01.12.89) Zuschüsse für den Einbau schalldämmender Fenster gewährt werden, wenn die Lärmsanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht bei Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie bei Kleinstsiedlungsgebieten bzw. 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht bei Dorf-, Kern- und Mischgebieten, überschritten werden und die notwendigen Finanzmittel von Land und Stadt bereitgestellt werden. Bei Erweiterungen, Umbauten und Neubauten auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücken (siehe schriftliche Festsetzungen Ziff. IV 4) sind Lärmvorsorgemaßnahmen zu treffen, die jedoch nicht durch das FAG-Programm bezuschußt werden.

Damit wird dem öffentlichen Belang "Schutz vor überhöhten Lärmimmissionen" Rechnung getragen.

b) Umweltaspekt Lufthygiene

Bei der Abwägung zur Festsetzung eines Verbrennungsverbotes ist zu berücksichtigen, daß die Landesregierungen nach § 49 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ermächtigt sind, per Rechtsverordnung Gebiete festzusetzen, in denen während austauscharmer Wetterlagen (= Inversionswetterlagen) ein Anwachsen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten ist. Bedingt durch seine Lage im Oberrheingraben gehört Mannheim zu diesen Gebieten. Im Umkreis des Industrie- und Gewerbestandes Mannheim muß außerdem aufgrund der Anhäufung und Verschiedenartigkeit der hier vertretenen Branchen bzw. Betriebe und den dabei



emittierten Stoffen, aber auch aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und damit verbundenen Kraftfahrzeug- und Hausbrandemissionen mit überdurchschnittlichen lufthygienischen Belastungen gerechnet werden.

Das Plangebiet 41/8c liegt zwar nicht in unmittelbarer Nähe größerer industrieller bzw. gewerblicher Emittenten. Die Nähe zur verkehrlich stark belasteten "Augustaanlage" und zur Straße "Am Oberen Luisenpark" bewirkt, daß die NO_2 -Immissionen (I_1 und I_2) in diesem Gebiet die gesamtstädtischen Höchstwerte erreichen. Um die Belastung der Luft ständig zu überwachen und die Schadstoffemissionen soweit wie möglich zu vermindern, hat das Land damit begonnen, die Luftreinhaltekonzeption für Belastungsgebiete zu verwirklichen.

Da verkehrsbedingt, auch die CO_2 -Immissionen vergleichsweise hohe Werte aufweisen, gehört die Oststadt mit zu den belastesten Stadtteilen von Mannheim.

Die Nähe des Plangebietes im unmittelbaren Wirkungsbereich des im Regionalplan des Regionalverbandes Unterer Neckar ausgewiesenen "regionalen Grünzuges", eine im Osten von Mannheim gelegene klimaökologisch wertvolle Freifläche, hat für die umliegenden Wirkungsräume, gutachterlich nachgewiesen, die Funktion eines klimaökologischen Ausgleichsraumes, wobei die Positivwirkung, bedingt durch das dortige Flurwindsystem, sogar noch in der Innenstadt spürbar ist. Die Oststadt übernimmt hierbei eine klimaökologische Mittlerfunktion zwischen Freiraum und der auf diese Luftströmungen angewiesenen Innenstadt.

Aus den og. Gründen wurde ein eingeschränktes Verbrennungsverbot (Ziffer IV 3) im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Verzicht auf die Festsetzung eines eingeschränkten Verbrennungsverbotes im Bebauungsplan 41/8c würde bedeuten, daß sich nicht nur die lufthygienische Situation der Oststadt weiter verschlechtern würde, sondern auch bew



daß diese negativen Auswirkungen, d.h. Emissionen über das lokale Strömungsgeschehen bis in die Innenstadt hinein getragen werden. Hier haben in der Abwägung die öffentlichen Belange (saubere Luft) absolute Priorität.

Zu 6.1.2.5

Arbeitsplätze

Sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Strukturplan Oststadt weisen Teilbereiche für tertiäre Nutzungen aus (Augustaanlage, Otto-Beck-Straße). In dem Bebauungsplan findet diese Nutzung ihren Niederschlag in der Ausweisung von MK-Gebiet, WA-Gebiet mit der ausnahmsweisen Zulassung von Verwaltungsnutzung sowie von WB-Gebieten, in denen anteilige Büronutzungen möglich sind. Die Nutzungsausweisungen beschränken sich auf die bereits so genutzten Grundstücke und ermöglichen hier eine - wenn auch nur geringe - Weiterentwicklung. Damit wird den Belangen der Wirtschaft, dem Erhalt sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen, ohne die Wohnnutzung einzuschränken.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung und Kosten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein überwiegend bebautes Gebiet, dessen im Plan vorgegebener Veränderungsspielraum langsam und langfristig ausgefüllt werden wird.



8. Flächenbilanz:

Plangebiet	30,0 ha	100 %	
<hr/>			
Bauflächen	21,8 ha	72,0 %	100 %
davon			
Besonderes Wohngebiet	2,0 ha	6,6 %	9,2 %
Allgemeines Wohngebiet	0,7 ha	2,3 %	3,2 %
Reines Wohngebiet	16,9 ha	56,1 %	77,5 %
Kerngebiet	1,3 ha	4,0 %	5,9 %
Gemeinbedarfsfläche (VGH)	0,9 ha	3,0 %	4,2 %
<hr/>			
Verkehrsflächen	7,1 ha	24,0 %	
<hr/>			
Grünflächen (Philosophenplatz)	1,1 ha	4,0 %	

