

Bebauungsplan Nr. 51/18 für
das Gebiet nördlich der Lilien-
thalstraße (Gewerbegebiet)

Begründung

des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt nördlich der Lilienthalstraße und östlich der B 44. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet Sandhofen, im Osten und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. an die Lilienthalstraße an. Der Verlauf der westlichen Flangrenze wird von zukünftigen Verkehrsplanungsmaßnahmen bestimmt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan, wurde als I. Bauabschnitt eines im Endzustand von der Lilienthalstraße bis zum Viernheimer Weg reichenden Gewerbegebietes, das Gewerbegebiet Sandhofen-Nord-Ost (I. Bauabschnitt) planungsrechtlich abgesichert, erschlossen und mittlerweile vollständig bebaut (Bebauungsplan Nr. 51/11).

Bei der Aufstellung dieses mittlerweile rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurde von vornherein eine Erweiterung (II. Bauabschnitt) nach Süden bis zur Lilienthalstraße ins Auge gefaßt.

Ein Teil dieser Erweiterung ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Begründet wird diese südliche Erweiterung damit, daß für Sandhofer Firmen, die im Ortskern ansässig sind, aber dort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben, Ersatzflächen geschaffen werden müssen. Dabei deckt der bei der Verwaltung angemeldete Flächenbedarf von aussiedlungswilligen und verlagerungswilligen Firmen, bereits heute einen Großteil der im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes auszuweisenden Gewerbebauflächen ab. Sollte eine Absicherung des gewünschten Flächenbedarfs nicht möglich sein, ist bedingt durch die Randlage Sandhofens die Abwanderung von Gewerbebetrieben nach Lampertheim oder ins hessische Ried nicht auszuschließen.

3. Gegenwärtige Nutzung

Das Gebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

4. Nutzung angrenzender Flächen

Im Westen, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen, im Norden Gewerbebauflächen an das Plangebiet an.

5. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

In dem am 28.3.1983 rechtsverbindlich gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

6. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke 30820, 30822, 30826 und 30827, 30830 und 30831, 30881 und 30884 sind Eigentum der Stadt. Die übrigen Grundstücke sind in Privatbesitz.

7. Erläuterungen zum Planinhalt

a) Verkehrerschließung

Im Generalverkehrsplan der Stadt Mannheim ist die Westtangente (künftige B 44) als zweibahnige kreuzungsfreie Schnellverkehrsstraße ausgewiesen. Zur Realisierung der Planung wird ein Umbau der heutigen niveaugleichen signalgeregelten Kreuzung Frankenthaler Straße (B 44) / Bürstadter Straße / Lilienthalstraße erforderlich. Gleichzeitig soll die Trasse aus Lärmschutzgründen von der Wohnbebauung Sandhofen-Nord-Ost abgerückt werden. Über die neue Trassenführung und die Anbindung der Bürstadter Straße, Lilienthalstraße und Frankenthaler Straße (südlicher Teil) liegt noch keine ausgearbeitete Planung vor. Nach den derzeitigen Überlegungen wird jedoch zu gegebener Zeit auch eine Verlegung des westlichen Teils der Lilienthalstraße erforderlich. Es können deshalb zur Zeit noch keine Aussagen über die Verlängerung und Anbindung der Amselstraße an die Lilienthalstraße sowie über den Flächenbedarf beidseits der Lilienthalstraße für die Knotenpunktgestaltung gemacht werden. Aus diesem Grund soll das Gewerbegebiet Sandhofen zunächst nur bis zu einem Abstand von rd. 80 m nördlich der Lilienthalstraße erweitert werden.

Weiterhin wird die verlängerte Amselstraße eine provisorische Anbindung an die Lilienthalstraße erhalten.

b) Umweltschutz

In den Bebauungsplan wurden folgende Hinweise bzw. Festsetzungen aufgenommen:

1. (Hinweis)

„Bei der späteren Nutzung des Gewerbegebietes müssen die Forderungen bezüglich des Immissionsschutzes aus der TA-Lärm eingehalten werden.“

2. (Festsetzungen)

„Im Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Nicht zur Raumheizung vorgesehene offene Kamine können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 94 und 111 (2) 3 LBO)“
Über diese Festsetzung hinaus ist unter Grünfestsetzungen für den Westrand des Plangebietes aus optisch-akustischen Gründen eine Schutzpflanzung mit Sträuchern vorgesehen.

c) Grünordnungsmaßnahmen

Über die im Bebauungsplan ausgewiesenen zu pflanzenden Bäume hinaus wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

1. a) "Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Anstelle der gärtnerischen Gestaltung ist das Pflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Hälfte der Angrenzerlänge an öffentliche Verkehrsflächen nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Anzahl der Bäume ist auf je 24 qm dieser Fläche ein Baum nachzuweisen.
 - b) Bei ebenerdigen offenen KFZ-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
 - c) Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm (ca. 8 cm Ø) zu verwenden".
 - d) Im übrigen gilt für die nicht überbauten Grundstücksflächen § 13 LBO:
"Die nicht überbauten Flächen sollen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, soweit sie nicht als Stellplatz-, Arbeits- und Lagerplatzflächen erforderlich sind."
2. "(3.2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Ost- und Südrand des Gewerbegebietes sind gärtnerisch anzulegen bzw. am Westrand in einer Breite von mind. 3 m mit Sträuchern zu bepflanzen".
- ⊃) Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise und Geschößzahl
Es ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Bei abweichender Bauweise (Festsetzung 2.1) ist eine Geschößzahl von maximal 2 Geschossen festgesetzt.
- ⊄) Verbot von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Der vorliegenden Bebauungsplan bildet mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51/11, Gewerbegebiet Viernheimer Weg ein funktionale Einheit.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51/11 weist neben der Ausweisung eines Gewerbegebietes ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt aus, der heute eine Größe von ca. 9.000 qm Verkaufsfläche und ca. 500 Stellplätze hat. Damit besteht für die KFZ-orientierten Käufer im Norden von Mannheim ein durchaus attraktives Angebot, was noch ausgebaut werden kann. Daraus erwächst aber auch die Gefahr, daß diese Attraktivität von anderen Einzelhandelsgeschäften mit einem Spezial- bzw. ergänzenden Angebot gesucht wird und allmählich eine Geschäftsansammlung entsteht, die die gewachsenen, fußläufig erreichbaren Zentren der Stadtteile, hier besonders von Sandhofen und Schönau beeinträchtigen. Die Folge wären erhebliche Nachteile in der zentralen Versorgung und in der Verkehrsabwicklung, die besonders von solchen sozialen Gruppen wie Alten und Behinderten zu tragen wären.
Die Auswirkungen auf die städtebaulichen Ziele zur Gewährleistung eines geordneten Zusammenlebens wären gravierend. Da der Bebauungsplan Nr. 51/11 bis auf 3 Grundstücke gänzlich ausgenutzt ist, besteht die geschilderte Gefahr vor allem in dem mit dem vorliegenden Bebauungsplan neu ausgewiesenen Baugebiet. Deshalb ist hier zur Wahrung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung die Festsetzung, daß Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art unzulässig sind, erforderlich. Diese Möglichkeit eröffnet § 1 Abs. 5 der BauNVO. Durch diese Festsetzung wird der allgemeine Charakter des Baugebietes vor allem kleinen und mittleren gewerblichen Betrieben eine Existenz zu bieten, nicht beeinträchtigt, eher wird er deutlicher.

Auch kleinere, unter einer bestimmten Grenze liegenden Einzelhandelsbetriebe, wie auch auf ein bestimmtes Sortiment eingeschränkten Einzelhandelsbetriebe die mehr oder weniger mit einer Nahversorgung dienen können, müssen für unzulässig erklärt werden.

Das Neubaugebiet nördlich der Lilienthalstraße ist von Sandhofen durch die stark befahrene 4-spurige Frankenthaler Straße (B 44) scharf getrennt. Einzelhandelsgeschäfte gleich welcher Größenordnung könnten in diesem Baugebiet somit nicht der fußläufigen Nahversorgung von Sandhofen dienen. Kinder könnte man schon gar nicht dorthin zum Einkaufen schicken. Aus diesem Grunde würde jegliches Einzelhandelsgeschäft erhebliche Konsequenzen bezüglich aufwendiger Verkehrssicherungsanlagen, wie Überführung usw. bedeuten.

Die Gewerbegebiete insgesamt sind zu klein, um für die dort Beschäftigten neben dem Angebot auf dem Sondergebiet noch eine eigene Nahversorgung auszubauen. Darum ist der gänzliche Ausschluß von Einzelhandelsgeschäften in diesem Baugebiet gerechtfertigt. Die Auswirkungen auf die Bereitstellung von Infrastruktur und die zentrale Versorgung sind gegenüber dem privaten Nutzen zu groß. Eine aktuelle Untersuchung zur Geschäftsstruktur von Sandhofen belegt, daß die Nahversorgung gewährleistet ist und ein funktionierendes Zentrum besteht, das kein konkurrierendes nicht integriertes geschäftliches Nebenzentrum mehr verträgt.

Darüberhinaus wäre es bei der gegebenen Versorgungslage von Sandhofen und Schönau nicht vertretbar, wenn die im Mannheimer Norden äußerst knappen Gewerbegrundstücke Geschäften zur Verfügung gestellt würden, die an anderer Stelle unterkommen können und dort einem ebenso wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen sinnvollen Standort hätten.

8. Die im Süden und Westen verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen sollen bis zur Verwirklichung der dort geplanten Verkehrsplanungsmaßnahmen (ca. 10 - 15 Jahre) auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Prinzipiell sind die Restflächen ohne Umlegung zu bewirtschaften. Diese Frage wird parallel zur Baulandneuordnung des Gewerbegebietes mit angesprochen. Im Bebauungsplan werden an der West- und Südseite entsprechende landwirtschaftliche Erschließungswege ausgewiesen.

9. Flächen gesamt:	ca.	32.300	qm
Gewerbegebiet:	ca.	28.250	qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca.	4.050	qm

I. V. A. G. J. J. J.