

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

61.3.21

1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet im südöstlichen Bereich des Scharhofs, östlich der Stabhalterstraße und der Kirschgartshäuser Straße.

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich überwiegend in Privatbesitz, nur ein geringer Anteil ist in städtischem Eigentum.

Im Norden grenzen Wohnbauflächen und teilweise Gewerbebauflächen, im Süden gärtnerisch genutzte Flächen im Osten landwirtschaftliche Flächen und im Westen, durch die Stabhalterstraße getrennt, Wohnbauflächen an das Plangebiet an.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Ein innerhalb des Planungsbereiches bereits bestehender Gewerbebetrieb wirkt sich auf die gegenüberliegende Wohnbebauung störend aus. Anträge zur Betriebsvergrößerung mußten bisher aus bau- und planungsrechtlichen Gründen abgelehnt werden. Es mußte daher eine Lösung gefunden werden, die

1. die vorhandenen Ansätze für eine gewerbliche Nutzung berücksichtigt und
2. den Erweiterungsabsichten durch einen neuen, von der Wohnbebauung abgerückten, Standort entgegenkommt und damit Emissionen von der nahen Wohnbebauung fern hält.

Die Voraussetzungen dafür sollten zunächst in einem Bebauungsplan erfüllt werden, dessen östliche Plangrenze durch die ursprünglich vorgesehene Ostumgehung der B 44 markiert war. Dieser Bebauungsplan wurde nach der 1. Offenlage nicht mehr weiter verfolgt, nachdem kurzfristig entschieden worden war, daß die Ostumgehung der B 44 nicht mehr kommen wird. Des weiteren wurden aus Kostengründen u.a. die gewerbsgärtnerisch genutzten Grundstücke 34067, 34068 und 34069 und das in diesem Bereich wegen der Flächennutzungsplanausweisung nur einseitig zu erschließende Teilstück der Kirschgartshäuser Straße aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Mit dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan soll

1. die Schaffung der benötigten Gewerbebauflächen in diesem Bereich planungsrechtlich abgesichert werden, womit auch die Voraussetzung für die unter 2.2. genannte Verlegung von wesentlich störenden Teilen bestehender gewerblicher Ansätze geschaffen wird.

In der Folge der Gewerbegebietsausweisung muß der Beregungsbrunnen Nr. 15 aufgegeben werden, da seine Weiterbetriebe mit erheblichen Einschränkungen für die vorgesehene gewerbliche Grundstücksnutzung verbunden wäre. Es sollen entsprechende Ersatzmöglichkeiten (evtl. ein neuer Brunnen bzw. Nutzung des Brunnens Nr. 16 südlich des Blumenauer Weges durch entsprechende neue Anschlußmöglichkeiten) außerhalb des Plangebietes geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

2. für das gesamte Plangebiet ein Verbrennungsverbot festgesetzt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist der weitaus größere Teil des Plangebietes als Gewerbebaufläche ausgewiesen. Lediglich der "Eckbereich" im Südosten des Plangebietes ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Diese Abweichung zwischen Bebauungsplan und FNP ergibt sich aus

1. dem Fortfall der ursprünglich vorgesehenen Ostumgehung der B 44 (diese Ostumgehung war gleichzeitig die Südostgrenze des GE-/GEx-Gebietes),
2. der Notwendigkeit eines städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschlusses;
3. umlegungstechnischen Gründen.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein qualifizierter Bebauungsplan.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird teils als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx), teils als nicht eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Für die Randzonen des Plangebietes beträgt die Grundflächenzahl (GFZ) 1.2. Diese Werte liegen somit unter den zulässigen Werten der BauNVO, die dort mit GRZ 0.8 und GFZ 1.6 angegeben sind (siehe auch 5.1 und 5.3). Lediglich für einen zentralen Bereich auf der Ostseite der Kirchgartshäuser Straße ist eine GRZ von 0.8 und eine GFZ von 1.6 entsprechend der BauNVO festgesetzt, damit auch Betriebe mit einem größeren Bedarf an überbaubaren Flächen angesiedelt werden können.

Ein Teil des nördlich des Plangebietes liegenden Grundstücks Flst.-Nr. 32814 wurde aus folgenden Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen:

1. Das Grundstück Flst.-Nr. 32815 hatte ursprünglich im nördlichen Grundstücksbereich einen öffentlichen Verkehrsanschluß an die Schafscheuerstraße. Durch die Herstellung eines Spielplatzes im Zugangsbereich zu diesem Grundstück entfiel dieser öffentliche Straßenanschluß.
2. Dieser Straßenanschluß muß nun im südlichen Bereich des Grundstückes 32815 vom neuen Plangebiet aus geschaffen werden. Dafür ist der Einbezug des als WA ausgewiesenen Teils des Grundstücks Flst.-Nr. 32814 in den Bebauungsplan notwendig. Die Eigentümer der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 32814 und Flst.-Nr. 32815 sind damit einverstanden. Die Ausweisung dieser Fläche als WA-Gebiet stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Im Plangebiet soll auf die Bedürfnisse des Scharhofs zugeschnittenes Gewerbe aufgenommen werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sind u.a. Einzelhandelsbetriebe gänzlich ausgeschlossen. Dies wird damit begründet, daß der Scharhof für weitere auf ihn zugeschnittene Einzelhandelsbetriebe zu klein ist. Hier können nur Einzelhandelsbetriebe existieren, die über ihre Größe eine eigene Attraktivität gewinnen können, so daß ihr Einzugsbereich weiter über den Scharhof hinaus greifen würde. Das würde aber die gesamte städtebauliche Ordnung auch in den umliegenden Stadtteilen erheblich beeinträchtigen.

4.3 Grünordnungsmaßnahmen

In den Bebauungsplan sind zeichnerische und schriftliche Festsetzungen aufgenommen, durch die eine ausreichende, mit der gewerblichen Nutzung des Plangebietes vereinbarte, Grünordnung gewährleistet ist. Dazu gehören neben Grünfestsetzungen für die Gewerbegrundstücke auch abschirmende Baumpflanzungen.

4.4 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung zu den einzelnen Gewerbegrundstücken erfolgt von der Stabhalterstraße und Kirschgartshäuser Straße aus. Dabei ist in der Stabhalterstraße ein Zu- und Abfahren von LKW bei den dort ausgewiesenen GEx-Grundstücken durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Da für die südlich an

die Stabhalterstraße angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gärtnerregrundstücke eine solche planungsrechtliche Regelung nicht getroffen werden kann, soll eine entsprechende ordnungsrechtliche Regelung erfolgen.

Am Nordrand des Plangebietes ist eine Geh- und Radwegverbindung vorgesehen.

4.5 Umweltbeeinflussungen

Um Beeinträchtigungen für das Wohngebiet zu vermeiden, wurde entlang der Stabhalterstraße und parallel zur nördlichen Planungsgrenze ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) ausgewiesen. Darin sind u.a. nur bestimmte nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Desweiteren ist als Pufferzone zwischen dem nördlichen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet eine bis 10 m breite Grünverbindung mit Geh- und Radweg festgesetzt. Entlang der Stabhalterstraße wurde als Abschirmung zu den dort vorhandenen Wohngebäuden ein 5 m breiter Vorgarten mit zu pflanzenden Bäumen ausgewiesen.

Im Plangebiet ist eine Versorgung mit umweltfreundlicher Energie (Gas, Elektrizität) möglich. Um die Hausbrandemissionen weiter einzuschränken, wird deshalb ein Verbrennungsverbot folgenden Inhalts in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späterem Umbau oder deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot)."

4.6 Altablagerungen

Laut Altlastenerhebung Teil I und Teil II sind im Plangebiet 51/27 keine Altablagerungen vorhanden.

4.7 Biotope

Das Plangebiet ist durch die Stadtbiotopkartierung bisher nicht erfaßt. Da dort bereits teilweise Gewerbebetriebe vorhanden sind bzw. eine intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß keine Biotope vorhanden sind.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht:

1. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Es ist ein Gewerbeansatz vorhanden, der weiter entwickelt werden soll.
2. Die Wohnsituation in der Stabhalterstraße wird verbessert.
3. Es besteht nach wie vor ein genereller Bedarf an Gewerbegrundstücken.

4. Aufnahme eines Verbrennungsverbotes zur Verwendung umweltfreundlicher Energieformen.
5. GRZ 0.6, GFZ 1.2 in den Randbereichen des Plangebietes.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht lediglich die Erweiterung des vorhandenen Gewerbeansatzes im Bezug auf das sonst überwiegend vorhandene Wohngebiet sowie der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen.

5.3 Ergebnis der Abwägung

Im Bebauungsplan sind die Belange vorhandener und zukünftig anzusiedelnder Betriebe mit denen der angrenzenden Wohngebiete sorgsam abgewogen worden und in die Planung eingeflossen. Dabei war in erster Linie zu beachten, daß das Wohngebiet keinen unzumutbaren Immissionen aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt wird, andererseits die Entwicklungsmöglichkeit bestehender Betriebe und somit deren Existenz gesichert wird. Beide Bedingungen werden nach Auffassung der Verwaltung dadurch erfüllt, daß im Plangebiet

1. eingeschränkte Gewerbegebietsbereiche (GEX) entlang den Wohngebieten festgesetzt wurde, in denen wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.
2. östlich der Kirschgartshäuser Straße auch ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, in das u.a. bereits an der Stabhalterstraße vorhandene oder neu notwendig gewordene wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile verlagert werden können. Einzelhandelsbetriebe sind allerdings auch hier nicht zulässig.
3. des weiteren folgende Festsetzungen zur Vermeidung von Immissionen getroffen wurden:
 1. Verbot von Lagerplätzen in den GEX-Gebieten
 2. Zu- und Abfahrtsverbot für LKW an der Stabhalterstraße bzw. entsprechende ordnungsrechtliche Maßnahmen
 3. abweichende Bauweise damit der Möglichkeit seitlicher Grenzbauung an der Stabhalterstraße (mögliche abschirmende Riegelbildung)
 4. 5.00 m, bzw. 5.00 - 10.00 m breite private oder öffentliche Grünstreifen an der Stabhalterstraße und zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit abschirmenden Baumpflanzungen.
5. Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung in den Randbereichen des Plangebietes. Damit soll der Anteil an versiegelten Flächen im GE/GEX-Gebiet im Interesse der im Scharhof Wohnenden und unter Berücksichtigung der Ortsrandsituation so gering wie möglich gehalten werden.

Mit diesen zuletzt genannten Maßnahmen soll zusammen mit anderen gestalterischen Festsetzungen (z. B. Satteldach, Festlegung der Firstrichtung entlang der Stabhalterstraße) auf die städtebauliche Einfügung in den umgebenden Bereich gewährleistet werden.

Die Aufnahme eines Verbrennungsverbotes und damit die Nutzung umweltfreundlicher Energieformen für Heizzwecke wie Gas, Elektrizität oder Fernwärme ist als Beitrag zum Umweltschutz dringend geboten. Dies um so mehr, als die Luft im Raum Mannheim besonders stark durch Industrie, Verkehr, aber auch durch Immissionen, die von Verbrennungsanlagen herühren, belastet ist.

Der Gesetzgeber hat mit der Bundesbaugesetznovelle 1976 nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 den Gemeinden ermöglicht, in Bebauungsplänen Gebiete festzusetzen, "in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen".

In der Begründung dazu ist festgehalten, daß die Gemeinden durch die neue Festsetzungsmöglichkeit in die Lage versetzt werden, "stärker als bisher in Bebauungsplänen dem Umweltschutz Rechnung zu tragen bei der Zulassung von Einzelvorhaben müsse aber sicher sein, daß die Versorgung, z.B. mit Wärme, auf andere Weise möglich sei. Hierfür kämen insbesondere zentrale Einrichtungen der Wärmeversorgung in Betracht ...".

Für das Gebiet Scharhof kann jetzt eine solche immissionsarme, umweltfreundliche Energieversorgung mit Gas und Elektrizität sichergestellt werden.

In den Bebauungsplan ist deshalb die unter Punkt 5.1 genannte schriftliche Festsetzung aufgenommen worden.

Bestehende Verbrennungsanlagen und deren Erweiterung sind davon nicht berührt.

Die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzflächen im Plangebiet ist zwangsläufige Folge des aus dem FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim entwickelten Planungszieles in diesem Bereich Gewerbebauflächen auszuweisen. Dieses Ziel ist aus den in dieser Begründung dargestellten Gründen gegenüber dem Erhalt landwirtschaftlicher Flächen als vorrangig zu betrachten.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

7. Flächenbilanz

<u>Größe des Plangebietes</u>	<u>ca. 5.7</u>	<u>ha</u>
GE	ca. 2,0	ha
GEx	ca. 2,7	ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,9	ha
WA	ca. 0.01	ha

W. J. J.

Umweltbereiche	Umweltbelange nach Prüffragenkatalog in Stichworten	eingebraucht von	Behandlung der Umweltbelange									Bemerkungen		
			Vorentwurf			Entwurf			B.-Plan					
			+	0	-	+	0	-	+	0	-			
1. Landschaft / Landespflege	Landwirtschaftliche Fläche in erheblichem Umfang geht verloren. Wegen der möglichen Grundstücksüberbauung von 80 % und der großzügigen Baugrenzen ist mit erheblicher Freiflächenversiegelung zu rechnen.	63												
	Öffentliches Grün im NO Ortsrandgestaltung im SW	61								+				
	Bisher teilweise landwirtschaftlich genutzter Boden wird überbaut. Ein neues LaSchutzG entsteht nördl. u. nordöst. des Scharhofs. Die vorhandene Freifläche südl. d. Scharhofs vergrößert d. Bebauung den bebauten Ortskern Scharhof	32											-	
2. Vegetation	Die vorgesehene Baumpflanzung wird auf privaten Grundstücken, sofern noch nicht bebaut, durch Pflanzgebot nach § 39 b BBauG durchgesetzt werden, im öffentlichen Verkehrsraum durch das Tiefbauamt einzuplanen.	63												
	Neben einer Obstplantage, wenigen Kleingehölzen gibt es nur 5 Großbäume. 1 Baum wird entfernt. Ca. 110 Bäume sollen neu gepflanzt werden. Schützenswerte Biotop sind nicht vorhanden; ebenso keine Flächen für die Forstwirtschaft.	32									+			
	Das Plangebiet ist durch die Stadtbiotopkartierung bisher nicht erfaßt. Da dort bereits teilweise Gewerbebetriebe vorhanden sind bzw. eine intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß keine Biotop vorhanden sind.	61.3.2 61.1												
3. Klima	Die beabsichtigte Bebauung dürfte keinen Einfluß auf das Lokalklima haben, möglicherweise aber auf das Kleinklima, jedoch unwesentlich.	32										0		

Umweltbelange können ggf. auf Beiblatt knapp erläutert werden

Anzahl der Anlagen :

Umweltbereiche	Umweltbelange nach Prüffragenkatalog in Stichworten	eingebracht von	Behandlung der Umweltbelange									Bemerkungen
			Vorentwurf			Entwurf			B.-Plan			
			+	0	-	+	0	-	+	0	-	
4. Luftverunreinigungen	Hausbrand weniger als 3.000 Wohnungen/qkm jährl. Schwefeldioxyd-Em. 30-60 t SO ₂ /a x qkm jährl. Stickoxyd-Em. 8-16 t NO _x /a x qkm jährl. Kohlenmonoxyd-Em. 80-160 t CO/a x qkm jährl. Em. v. Organ. Gasen und Dämpfen 6-12 T Cn Hm/a x qkm jährl. Staubemission d.d. Hausbrand 5-10 t Staub/a x qkm (Frühjahr 1981 Luftverunreinigung durch Chlorwasserstoff)	32									0	
5. Lärm	Verkehrslärm intensiv von BAB und US-Flugplatz aber auch von d. B 44 Lage des Baugebietes in Einflugschneise zu vermerken, vorhandener Hinweis von geringer Aussagekraft	32 63									0	
6. Wasser	Oberflächenwasser nicht vorhanden. Grundwasser nicht gefährdet.	32									0	
7. Verkehr	Tangierende Straßen wie BAB und B 44 vorhanden. Personennahverkehr (Bus) vorhanden. Radverkehr nicht besonders berücksichtigt. Zunahme der Verkehrsbelastung im Scharhof trotz schlechtem Straßenzustand.	32 63									0	
8. Ver- und Entsorgung												
9. Altablagerungen	Laut Altlastenerhebung Teil I und Teil II sind im Plangebiet 51/27 keine Altablagerungen vorhanden.	61.3.2 61.1										

Umweltbelange können ggf. auf Beiblatt knapp erläutert werden

Anzahl der Anlagen :