

DER OBERBÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage



Dezernat IV	Az. 60.14.0.55/22	Datum
-------------	-------------------	-------

Nr. 106/2003

<p>Betreff: Bebauungsplan Nr. 55/22 „Gewerbegebiet östlich der Sonderburger Straße, ehemaliges Bundesbahngelände“ in Mannheim-Schönau und Satzung über örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung.</p> <p>- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 55/21 - Ergebnis der Planoffenlage und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange - Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55/22 - Satzungsbeschluss über örtliche Bauvorschriften</p> <p style="text-align: right;">Antragsteller/in:</p> <p>Betrifft Antrag/Anfrage Nr.</p>
--

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	20	01.04.2003	x			
2. Gemeinderat	3	08.04.2003	x			
3.						
4.						

Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige
 Schönau

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ja ja mit Einschränkungen nein

Finanzielle Auswirkungen? ja nein

Beschluss/Antrag:

- Die im Rahmen der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan vorgebrachten und in der Planung nicht berücksichtigten Anregungen werden zurückgewiesen.
- Der Bebauungsplan Nr. 55/22 mit der Begründung in der Fassung vom 06.02.2003. einschließlich der Änderung des Bebauungsplanes Nr.55/21 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
- Die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/22 werden nach § 74 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.

Widder

Quast

KURZFASSUNG DES SACHVERHALTS

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. „55/22“ GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER SONDERBURGER STRASSE, EHEMALIGES BUNDESBAHNGELÄNDE IN MANNHEIM-SCHÖNAU

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Mannheim plant bereits seit einiger Zeit die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereichs östlich der Sonderburger Straße.

Im vorgesehenen Plangebiet südlich des Industriegleises befinden sich heute Betriebe die z.T. nicht mehr weitergeführt werden. Die Gebäude und Anlagen befinden sich z.T. in schlechtem Zustand, Teilflächen liegen brach. In diesem Bereich können außerdem weitere Flächen aus dem Bahnbetriebsgelände ausscheiden und anderen Nutzungen zugeführt werden. Damit bietet sich jetzt die Chance zur Neuordnung und Entwicklung des Gewerbegebietes in dem auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen. Um für die Grundstücke in diesem Bereich eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten, wird die Planung dieses Bereiches, auch im Hinblick auf die vorgesehenen Investitionen, nunmehr vorangetrieben.

Im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet zwischen der Sonderburger Straße und der B 44 war eine Streckung der S-Kurve der Sonderburger Straße auch über private Grundstücke geplant. Nach den heutigen Erkenntnissen würde durch die Streckung der Straße deren Leistungsfähigkeit nicht verbessert werden und auch an der zwischenzeitlich signalisierten Zufahrt zum Großparkplatz P 2 der Fa. Roche-Diagnostics würde keine nennenswerte Verbesserung eintreten. Auf die Streckung der Sonderburger Straße kann daher verzichtet werden. Die Straßenführung kann wie heute vorhanden verbleiben, damit muss in Privatgrundstücke nicht eingegriffen werden.

2. Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen Teile des Geländes der Deutschen Bahn AG, einschließlich der privaten Grundstücke, auf denen in der Vergangenheit vereinzelt Gewerbebetriebe angesiedelt wurden, als Gewerbegebiet festgesetzt, einer städtebaulichen Ordnung zugeführt und planerisch gesichert werden.

Dazu wird auch der Bebauungsplan Nr. 55/21 (Boehringer Dreieck) auf einer Teilfläche zur planerischen Sicherung der heutigen Straßenführung geändert.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

siehe Ziff. 3 des Sachverhalts

4. Information des Bezirksbeirates

siehe Ziff. 4 des Sachverhalts

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Siehe Ziff. 5 des Sachverhalts

6. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

siehe Ziff. 6 des Sachverhalts

7. Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung

siehe Ziff. 7 des Sachverhalts

SACHVERHALT

zum

BEBAUUNGSPLAN Nr. „55/22“ GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER SONDERBURGER STRASSE, EHEMALIGES BUNDESBAHNGELÄNDE IN MANNHEIM-SCHÖNAU**INHALT**

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes
3. Bisheriger Verfahrensablauf
4. Information des Bezirksbeirates
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
6. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7. Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung

ANLAGEN

- 1 Bebauungsplan Nr. 55/22 (Plan verkleinert)
- 2 Begründung zum Bebauungsplan
- 3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 4 Schriftliche Hinweise
- 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 6.1-6.8 Schreiben der Träger öffentlicher Belange
- 7 Schreiben die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangen sind
hier: Schreiben der Interessengemeinschaft Sonderburger Straße vom 30.09.2002
- 8.1-8.3 Schreiben die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind



"Anlage 6.1_6.8.pdf"



anlage7.pdf



"Anlage 8.1_8.3.pdf"

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Mannheim plant bereits seit einiger Zeit die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereichs östlich der Sonderburger Straße. Die zu überplanenden Flächen werden durch ein Industriegleis in einen nördlichen und südlichen Bereich aufgeteilt. Für beide Teile zusammen war zunächst eine gemeinsame Planung vorgesehen. Die Entwicklungsmöglichkeiten beider Teile unterscheiden sich jedoch grundlegend, so dass es sinnvoll ist die Bereiche getrennt zu überplanen.

Für den nördlichen Bereich ist aufgrund des ungünstigen Geländezuschnittes und wegen der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben auszuschließen. Darüber hinaus ist auch nicht absehbar inwieweit die Bahn im nördlichen Bereich auf Flächen verzichten kann.

Im Bereich südlich des Industriegleises sind auf den Flächen östlich der Sonderburger Straße verschiedene Gewerbebetriebe z.T. auf Bahngelände z.T. auf Privatgrundstücken angesiedelt. Diese werden z.T. nicht mehr weitergeführt und/oder deren Gebäude und Anlagen befinden sich in schlechtem Zustand. Andere Teilflächen liegen brach. Es ist daher in absehbarer Zeit mit Veränderungen in der Bau- und Nutzungsstruktur in diesem Bereich zu rechnen. Für den südlichen Bereich ist bekannt, dass hier Flächen aus dem Bahnbetrieb ausscheiden können. Für diese wurde bereits ein Entwidmungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen, so dass sie einer privaten Nutzung kurzfristig zugeführt werden können.

Mit der Revitalisierung der Bahnbrachen werden die Potentiale der Innenentwicklung konsequent genutzt. Der vorhandene Gewerbeansatz kann ausgebaut, vorhandene Standortpotentiale und Synergieeffekte besser genutzt werden.

Vorrangiges Ziel für die Planung ist daher die Entwicklung eines Gewerbegebietes im südlichen Bereich, um damit die Gewerbeentwicklung des „Boehringer Dreiecks“ fortzusetzen. Um für diesen Bereich eine sinnvolle Entwicklung zu gewährleisten, wurde die Planung, auch im Hinblick auf die vorgesehenen Investitionen, nunmehr angegangen.

Im Süden verläuft der Geltungsbereich teilweise über Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 55/21 für das Gewerbegebiet zwischen der Sonderburger Straße und der B 44. In dem jetzt zu ändernden Teil des o.g. Bebauungsplanes war eine Streckung der S-Kurve der Sonderburger Straße im Hinblick auf erwartete Verkehrszunahmen durch das Boehringer Dreieck, die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge in Mannheim-Blumenau, den Anschluss des Großparkplatzes P 2 der Fa. Roche-Diagnostics (ehemals Boehringer), sowie im Hinblick auf die von der Bevölkerung des Stadtteils Schönau geforderten „Entlastungsstraße zur Sonderburger Straße“ vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme wurde bisher nicht weiter betrieben und der zur Realisierung der Maßnahme erforderliche Grunderwerb wurde nicht durchgeführt. Nach den heutigen Erkenntnissen würde durch die Beseitigung der S-Kurve die Leistungsfähigkeit der Sonderburger Straße nicht verbessert werden. Lediglich mit einer Verbesserung des Fahrkomforts wäre zu rechnen. Auch an der Zufahrt zum Großparkplatz P 2 der Fa. Roche-Diagnostics würde keine nennenswerte Verbesserung der Sichtverhältnisse eintreten. Die Anschlussstellen wurden zudem bereits signalisiert.

Auf die Streckung der S-Kurve kann daher aus heutiger Sicht verzichtet werden. Durch die Festsetzung der vorhandenen Verkehrsflächen ist ein Eingriff in private Grundstücksflächen nicht notwendig. Mit dem Bebauungsplan soll daher auch die vorhandene Streckenführung planungsrechtlich gesichert werden.

2. Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan soll die Neuordnung und langfristige Entwicklung des Bereiches der Sonderburger Straße planungsrechtlich gesichert werden. Dies gilt sowohl für den neu zu überplanenden Bereich des Gewerbegebietes als auch für die zu ändernde Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr.: 55/21

Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet werden dabei auf die Anforderungen und Bedingungen aus den angrenzenden Gebieten abgestimmt.

Vorgesehen ist die Festsetzung einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung, die zu keinen unzumutbaren Belastungen der umgebenden Wohnbebauung führt. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern, indem auch Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Gewerbegebietes zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhen. Die GRZ wird mit max. 0,8, die GFZ mit max. 2,4 festgesetzt. Damit wird eine der Situation angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht, was dem allgemeinen Planungsziel nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden entspricht.

3. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

Bisheriger Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 55/22:

	Verfahrensschritte	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss B-Plan	02.05.2001
2.	Information der Bezirksbeiräte – öffentliche Sitzung nicht öffentliche Sitzung	07.04.2001 26.04.2001 11.10.2001 13.12.2001
3.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Bürgerversammlung - öffentliche Auslegung	am 25.04.2002 vom 23.09. 2002 bis 07.10. 2002
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 05.08.2002 bis 03.09.2002
5.	Öffentliche Auslegung	vom 16.12.2002 bis einschl. 20.01.2003

Anmerkung:

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut um Stellungnahme gebeten und hatten damit erneut Gelegenheit, Anregungen vorzubringen (s. Pkt. 7).

4. INFORMATION DES BEZIRKSBEIRATES

Der Bezirksbeirat Schönau wurde über die Planung in einer öffentlichen und drei nicht öffentlichen Sitzungen informiert. Die Informationen wurden gegeben in der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates am 07.04.2001 und in den nicht öffentlichen Sitzungen am 26.04.2001, 11.10.2001 und 13.12.2001.

Der Bezirksbeirat hat der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt. Es herrschte Konsens darüber, dass gegen die Erstellung eines Bebauungsplanes östlich der Sonderburger Straße bis zur Gleisquerung nichts einzuwenden ist, da hierdurch kein Einfluss auf eine künftige evtl. neue Trassenführung der Sonderburger Straße nördlich der Gleisquerung genommen wird. Der Inhalt des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung wurde dagegen kontrovers diskutiert.

5. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 63/30e wurde durch eine Bürgerversammlung am 25.04.2002 sowie Auslegung bei den Bürgerdiensten Schönau, Bromberger Baumgang 10 und im Beratungszentrum Bauen und Umwelt der Stadt Mannheim im Verwaltungsgebäude Collinstraße 1 durchgeführt. Auf der Grundlage der Planung mit Stand vom 26.07.2002 konnten in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 07.10.2002 Anregungen zu den Plänen vorgebracht werden.

Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von der Interessengemeinschaft Sonderburger Straße mit Schreiben vom 30.09.2002 Anregungen vorgebracht (s. unter 5.2).

5.1 Ergebnisse der Bürgerversammlung

In der Bürgerversammlung am 25.04.2002 wurde die Planung im Bürgerhaus Schönau den Bürgern vorgestellt. Anschließend wurde die Planung, insbesondere die Themenbereiche Verkehr und Einzelhandel von Bürgern, Vertretern der Parteien und Interessengruppen lebhaft diskutiert. Über die Veranstaltung wurde eine Niederschrift angefertigt in der die vorgebrachten Anregungen und Befürchtungen festgehalten wurden.

Thema Verkehr auf der Sonderburger Straße:

Hinsichtlich des Themas Verkehr wurden neben dem Verkehrsaufkommen auf der Sonderburger Straße durch Ziel- und Quellverkehr von Schönau und Blumenau auch der Verkehr darüber hinaus bis Lampertheim besprochen. Mit der Ansiedlung von IKEA wird eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung befürchtet. Daneben war auch der heutige Ausbauzustand sowie ein möglicher Ausbau der Straße bzw. der Bau einer Umgehungsstraße Gegenstand der Diskussionen.

Stellungnahme :

Die Sonderburger Straße ist heute bereits stark belastet. Dies resultiert aus den o.g. Verkehrsströmen. Ob es durch IKEA zu einer weiteren Verkehrszunahme kommt ist für die Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht von Relevanz, da nicht mit grundlegenden Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan zu rechnen ist. Im verkehrsmäßig ungünstigsten Fall, d.h. der Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet, ist mit zusätzlich 2000 Fahrzeugen zu diesen Einrichtungen zu rechnen. Ein Teil dieser Fahrzeuge benutzt jedoch die Strecke bereits heute, ein weiterer Teil dieser Fahrzeuge fährt von Süden an und wieder ab und belastet damit die Sonderburger Straße in Höhe der Wohnbebauung nicht. Mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr ist in erster Linie aus der Ortslage von Schönau selbst zu rechnen. Gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen auf der Sonderburger Straße ist dieser Anteil jedoch als gering einzustufen.

Hinsichtlich des Aus- und Umbaus der Sonderburger Straße ist aus heutigem Kenntnisstand eine Voraussage nicht möglich, da dies u.a. von der Verfügbarkeit von wei

terem Bahngelände abhängt, die Bahn in diesem Bereich jedoch heute nicht in der Lage ist Bereiche zu benennen die ggf. entwidmet werden können. Deshalb wurde der Bebauungsplan so abgegrenzt, dass für den nördlich angrenzenden Bereich die Planungsalternativen nicht eingeschränkt sind.

Einzelhandel:

Bei den nach der Bürgerinformation vorgebrachten Meinungen wurden unterschiedlichste Anregungen vorgebracht, die dann auch kontrovers diskutiert wurden. Hinsichtlich der Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet auf die heutigen Läden und die Versorgungsstruktur wurde unterschiedlich bewertet.

Stellungnahme

Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben ist das Ergebnis einer Abwägungsentscheidung, die nach intensiver Diskussion im Bezirksbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Technik getroffen wurde. Dabei wurden alle Belange, auch die des ortsansässigen Einzelhandels und dessen Entwicklungsmöglichkeiten an den vorhandenen Standorten in diese Entscheidung einbezogen.

Die Abwägung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die bei einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Schönau werden in einem vertretbaren Ausmaß bleiben, so dass die künftigen Entwicklungschancen der vorhandenen Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bietet sich die Möglichkeit Versorgungsdefizite in Schönau auszugleichen und die Kaufkraftbindung im Stadtteil zu stärken.

5.2 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Von der Interessengemeinschaft Sonderburger Straße wurde mit Schreiben vom 30.09.2002 (Anlage 7) gegen den Bebauungsplan aus folgenden Gründen Widerspruch eingelegt:

- Signifikante Mehrbelastung der bereits unerträglich stark befahrenen Sonderburger Straße
- Einzelhändler im Schönauer Zentrum nehmen großen betriebswirtschaftlichen Schaden auf Grund des geplanten Einkaufszentrums an der Sonderburger Straße.

Stellungnahme :

Die beiden Themenkomplexe waren bereits in der Bürgerversammlung am 25.04.2002 angesprochen (siehe dazu auch Pkt. 5.1).

Verkehr auf der Sonderburger Straße:

Die Sonderburger Straße ist bereits heute stark mit Verkehr belastet. Im verkehrsmäßig ungünstigsten Fall, d.h. der Ansiedlung zweier Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet, ist mit 2000 Fahrzeugen zu diesen Einrichtungen zu rechnen. Ein Teil dieser Fahrzeuge benutzt jedoch die Sonderburger Straße bereits heute, ein weiterer Teil dieser Fahrzeuge fährt von Süden an und wieder ab und belastet damit die Sonderburger Straße in Höhe der Wohnbebauung nicht. Mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr ist in erster Linie aus der Ortslage von Schönau selbst zu rechnen. Gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen auf der Sonderburger Straße ist daher nur eine geringen Zunahme des Verkehrs gegenüber der heutigen Situation zu erwarten.

Die Störungen die durch diese geringfügige Verkehrszunahme erwartet werden müssen wurden im Immissionsgutachten untersucht. Darin wird festgestellt, dass die höheren Verkehrszahlen zu einer geringfügigen Erhöhung des Emissionspegels der Straße führen. Sanierungsgrenzwerte werden jedoch auch an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (kritischste Stelle) nicht überschritten. Die Zunahme der Verkehrsgeräusche aufgrund der Verkehrsentwicklung aus dem Plangebiet ist aus schalltechnischer Sicht als zumutbar einzustufen.

Wirkungen auf den Einzelhandel im Schönauer Zentrum:

Im Gegensatz zum Gewerbegebiet westlich der Sonderburger Straße werden im

östlichen Bereich Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Dies ist das Ergebnis einer Abwägungsentscheidung, die nach intensiver Diskussion im Bezirksbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Technik getroffen wurde. Dabei wurden alle Belange, auch die des ortsansässigen Einzelhandels und dessen Entwicklungsmöglichkeiten an den vorhandenen Standorten in diese Entscheidung einbezogen.

Die Abwägung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die bei einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Schönau werden in einem vertretbaren Ausmaß bleiben, so dass die künftigen Entwicklungschancen der vorhandenen Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bietet sich die Möglichkeit Versorgungsdefizite in Schönau auszugleichen und die Kaufkraftbindung im Stadtteil zu stärken.

6. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.07.2002 zu den Plänen (Planungsstand: 26.07.2002) bis zum 02.09.2002 um Stellungnahme gebeten. Bis zum Stichtag gingen insgesamt 7 Schreiben, danach gingen nochmals 6 Schreiben ein.

Alle 13 Schreiben, die bis zum 25.09.2002 von Trägern öffentlicher Belange eingegangen waren, wurden im Folgenden berücksichtigt. Berücksichtigt ist darüber hinaus das Schreiben des Nachbarschaftsverbandes vom 30.10.2002.

Anmerkung: Die Ergebnisse waren in der Planfassung (Stand vom 26.09.2002) ,d.h. in der Fassung zur öffentlichen Auslegung entsprechend den folgenden Darstellungen berücksichtigt.

Träger Belange	öffentlicher	Anregungen ja/nein	Antwort vom	Anlage	siehe Ziffer
Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar Mannheim	AG,	ja	19.09.2002	6.1	6.1
Nachbarschaftsverband, Collinstraße 1 (Amt 61) , 68161 Mannheim		ja	30.10.2002	6.8	
Raumordnungsverband Rhein Neckar, Mannheim					
Regionalverband, Unterer Neckar, Mannheim		nein	23.09.2002		
Deutscher Kinderschutzbund Mhm. E.V. Mannheim					
Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC), Mannheim					
Bund für Umwelt und Naturschutz, Landesverband B-W,		ja	03.09.2002	6.2	6.2
FB 63.3 Untere Bodenschutzbehörde					
Bund für Umwelt- und Naturschutz, Mannheim		Siehe Schreiben BUND-Landes verband vom 03.09.02			
Polizeipräsidium, Mannheim		nein	20.08.2002		
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim - Amt für Arbeits- und Immissionsschutz Mannheim		ja	17.09.2002	6.3	6.3
Handwerkskammer Mannheim					

Träger Belange	öffentlicher	Anregungen ja/nein	Antwort vom	Anlage	siehe Ziffer
Industrie- Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim	und	ja	03.09.2002	6.4	6.4
Einzelhandelsverband Rhein-Neckar Mannheim	e.V.	nein	02.09.2002		
Regierungspräsidium Karlsruhe, Karlsruhe		nein	03.09.2002		
FB 63.2.2 Untere Denkmalschutzbehörde					
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe Baudenkmalpflege,					
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bodendenkmalpflege		ja	14.08.2002	6.5	6.5
Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt					
Deutsche Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe		nein	12.08.2002		
Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Karlsruhe,		nein	07.08.2002		
Deutsche Bahn Immobilien-gesellschaft mbH, Niederlassung Mannheim	Bahn	siehe u. DB-Netz			
Deutsche Bahn AG, Niederlassung Heidelberg	Bahn				
Deutsche Bahn AG, Regionalbereich Karlsruhe,	Bahn	siehe u. DB-Netz			
Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe		ja	19.08.2002	6.6	6.6
Deutsche Bahn AG		ja	28.08.2002	6.7	6.7

Netz				
------	--	--	--	--

Zu den Anregungen in den einzelnen Schreiben:

6.1 MVV ENERGIE AG

Schreiben vom 19.09.2002

s. Anlage Nr. 6.1

Von der MVV-Energie AG haben die Abteilungen

- Fernwärmenetze / Anlagen
- Energieversorgungs- und Umweltkonzepte und
- Utility Services

keine Einwände oder Hinweise vorgetragen.

Zwei Abteilungen haben folgende Anregungen abgegeben:

6.1.1 Abteilung Gas- und Wasserrohrnetze / Anlagen

6.1.1.1 Im Bereich der Boehringer Straße heraus in die Sonderburger Straße ist eine Gasniederdruckleitung und eine Wasserleitung verlegt.

Stellungnahme:

In diesem Bereich sind keine Veränderungen gegenüber der heute vorhandenen Situation vorgesehen. Diese Leitungen können in ihrer jetzigen Lage verbleiben.

6.1.1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen darauf zu achten ist, dass ein lichter Mindestabstand zu den Versorgungsleitungen von 2 m nicht unterschritten wird, ansonsten müssten die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung geschützt werden. Die Kosten für die Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen sind vom Verursacher zu tragen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird bei den weiteren Planungen und der Baudurchführung beachtet. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden dazu ergänzt.

6.1.1.3 Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Wasserversorgungsleitung und eine Gasniederdruckleitung verlegt. Die Leitungen queren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich von Baugrundstücken. Um eine Umlegung der Wasserleitung und der Gasniederdruckleitung zu vermeiden, soll die betroffene Fläche im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belastet werden.

Stellungnahme:

Die beiden Leitungen sowie ihre Schutzabstände sind im Bebauungsplan lagegenau eingetragen. Die Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt. Somit ist eine Planänderung nicht erforderlich.

6.1.2 Abteilung Strom, Telekommunikationsanlagen/Netze

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine evtl. erforderliche Verlegung einer 20 kV-Elektraleitung im Bereich der Baugrundstücke die Kosten vom Verursacher zu tragen sind. Bei einer Verlegung sind Mindest- und Schutzabstände einzuhalten und auf Mindestüberdeckungen ist zu achten. Vor Beginn der Umlegungsarbeiten ist die MVV Energie, Abt. 5.21 Betriebsbüronetzwerke, Netzbezirke zu verständigen.

Stellungnahme:

Bei einer ggf. erforderlichen Verlegung der Elektroversorgungsleitung ist die Trassenführung mit der MVV abzustimmen. Der Bebauungsplan wird um einen Hinweis ergänzt.

6.2 BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDESVERBAND B-W

Schreiben vom 03.09.2002

s. Anlage Nr. 6.2

Der Bund für Umwelt und Naturschutz begrüßt die Absicht der Stadt, das nicht mehr benötigte Bahngelände für gewerbliche Nutzungen vorzubereiten. Auch die Beibehaltung der S-Kurve der Sonderburger Straße wird positiv gewürdigt. Die Zulassung von Einzelhandel ohne Beschränkungen bedeutet jedoch nach Auffassung des BUND einen Verstoß gegen das Zentrenkonzept.

Die Summe aller neu geplanten Verkaufsflächen kann nach Ansicht des BUNDes nicht ohne schwerwiegende Auswirkung auf den bestehenden Einzelhandel der Stadt bleiben.

(Dieser Stellungnahme schließt sich auch der Arbeitskreis des Landesnaturschutzverbandes Mannheim-Heidelberg-Rhein-Neckarkreis an.)

Stellungnahme:

Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben ist das Ergebnis einer Abwägungsentscheidung, die nach intensiver Diskussion im Bezirksbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Technik getroffen wurde. Dabei wurden alle Belange, auch die des ortsansässigen Einzelhandels und dessen Entwicklungsmöglichkeiten an den vorhandenen Standorten in diese Entscheidung einbezogen.

Die Abwägung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die bei einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Schönau werden in einem vertretbaren Ausmaß bleiben, so dass die künftigen Entwicklungschancen der vorhandenen Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bietet sich die Möglichkeit Versorgungsdefizite in Schönau auszugleichen und die Kaufkraftbindung im Stadtteil zu stärken.

6.3 STAATLICHES GEWERBEAUF SICHTSAMT MANNHEIM, AMT FÜR ARBEITS- UND UMWELTSCHUTZ

Schreiben vom 17.09.2002

s. Anlage Nr. 6.3

Von der Gewerbeaufsicht wird auf die Nachbarschaft von „Reinem Wohngebiet“ zum „Gewerbegebiet“ hingewiesen. Für die Nutzung des Gebietes sollen daher Festsetzungen getroffen werden um die umgebenden Nutzungen nicht zusätzlich zu belasten. In diesem Zusammenhang wird folgendes empfohlen:

1. die Umsetzung der Stellungnahme zur UEP vom 08.09.2000
2. eine schalltechnische Untersuchung über die Auswirkungen der Nutzung des Plangebietes auf die Umgebung mit dem Nachweis, dass die Lärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht verschlechtert werden.

3.

Stellungnahme:

Den Empfehlungen wurde bereits gefolgt. Eine Schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich angefertigt. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen in die Planung ein. Um sicherzustellen, dass die Immissionsbelastungen durch das Gewerbegebiet trotz der hohen Vorbelastung, u.a. durch den Bahnverkehr, zu keinen unzumutbaren Lärmbelastungen an den Wohngebieten führt, werden für das Plangebiet die zulässigen Emissionen unterschiedlich nach Tag und Nacht beschränkt. (siehe Schriftliche Festsetzungen A7)

Darüber hinaus werden sämtliche stark emittierenden Gewerbebetriebe für die eine Prüfung nach der 4. BImSchV gefordert wird ausgeschlossen. Zusätzlich sind Schrottplätze und Lagerplätze ausgeschlossen. (siehe Schriftliche Festsetzungen A1)

Durch diese Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten auf den Gewerbegrundstücken wird den Anregungen auch aus dem Schreiben vom 08.09.2000 Rechnung getragen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist an den nächstgelegenen Wohngebäuden durch die zulässigen Gewerbenutzungen nicht mit einer wahrnehmbaren Veränderung der Immissionsbelastungen zu rechnen. Zusätzliche Regelungen sind nicht erforderlich.

6.4 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER RHEIN-NECKAR, MANNHEIM

Schreiben vom 03.09.2002

s. Anlage Nr. 6.4

Die IHK begrüßt die Ausweisung des Gewerbegebietes. Aus städtebaulichen Gründen wird von der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar jedoch angeregt, im Plangebiet Einzelhandel nicht zuzulassen. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim verwiesen. Es wird befürchtet, dass sich durch die Zulassung von Einzelhandel im Plangebiet das Angebot außerhalb der bebauten Ortslage von Schönau deutlich verschlechtern könnte.

Stellungnahme:

Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben ist das Ergebnis einer Abwägungsentscheidung, die nach intensiver Diskussion im Bezirksbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Technik getroffen wurde. Dabei wurden alle Belange, auch die des ortsansässigen Einzelhandels und dessen Entwicklungsmöglichkeiten an den vorhandenen Standorten in diese Entscheidung einbezogen.

Die Abwägung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die bei einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Schönau werden in einem vertretbaren Ausmaß bleiben, so dass die künftigen Entwicklungschancen der vorhandenen Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bietet sich die Möglichkeit Versorgungsdefizite in Schönau auszugleichen und die Kaufkraftbindung im Stadtteil zu stärken.

6.5 LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG, AUSSENSTELLE KARLSRUHE, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Schreiben vom 14.08.2002

s. Anlage Nr. 6.5

Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben. Es wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes hingewiesen, wonach archäologische Funde umgehend zu melden und 4 Werktage nach Anzeige unberührt zu lassen sind.

Außerdem wird auf die Bestimmungen über Ordnungswidrigkeiten im Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Stellungnahme:

Die Belange der Denkmalpflege sind im Bebauungsplan und bei der späteren Baudurchführung zu beachten. Dazu werden die Hinweise im Bebauungsplan um einen Hinweis auf die denkmalpflegerischen Belange ergänzt.

6.6 EISENBAHN-BUNDESAMT KARLSRUHE

Schreiben vom 19.08.2002

s. Anlage Nr. 6.6

Das Eisenbahn-Bundesamt teilt mit, dass Planungen, die dem jetzt vorliegenden Bebauungsplan entgegen stehen könnten, nicht bekannt sind. Ein Verzicht auf weitere angrenzende bisher noch nicht entwidmete Flächen kann z.Zt. jedoch nicht definitiv in Aussicht gestellt werden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das Fachplanungsrecht über Eisenbahnbetriebsanlagen und das Planungsrecht nach BauGB sich auch überlagern und ergänzen können.

Stellungnahme:

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwischenzeitlich entwidmet. Bei der Bebauungsplanung wurde davon ausgegangen, dass die Flächen entwidmet sind und somit der Eisenbahnfachplanungsvorbehalt nicht mehr gilt. Eine Planänderung ist somit nicht erforderlich.

6.7 DEUTSCHE BAHN AG, NETZ

Schreiben vom 28.08.2002

s. Anlage Nr. 6.7

6.7.1 Die Deutsche Bahn AG stimmt unter folgenden Bedingungen dem Bebauungsplan zu:

1. Evtl. notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf dem Fremdgrundstück zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.
2. Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung u.U. Störungen an elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden können.

3. Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden.
4. Die Standsicherheit der Bahnanlage, insbesondere Oberleitungsmasten, DB-Kabel usw. ist zu gewährleisten.
5. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen wegen Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
6. Die Sicht auf Eisenbahnsignale darf nicht beeinträchtigt werden.
7. Die Abstandsflächen lt. der Landesbauordnung sowie die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Stellungnahme:

Die Hinweise und Forderungen der Bahn AG betreffen zum Großteil Regelungen die nach BauGB im Bebauungsplan nicht geregelt werden können, jedoch bereits nach anderen gesetzlichen Grundlagen geregelt sind (Punkte 3,4,5,6,7).

Im Lärmschutzgutachten ist darüber hinaus nachgewiesen, dass evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gewerbegrundstück untergebracht werden können. Für die Aufenthaltsräume auf den Gewerbegrundstücken sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Da das Bahngelände nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegt, können auch dazu keine Festsetzungen getroffen werden. Einrichtungen könnten ohnehin nur mit Einverständnis der Bahn AG vorgenommen werden. Das gilt auch für Punkt 3 Aufschüttungen und Abgrabungen.

Da jedoch die Anregungen der Bahn auch die Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke direkt betreffen, werden die „Schriftlichen Hinweise“ zum Bebauungsplan zur Information späterer Nutzer um die Anregungen ergänzt.

6.8 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Schreiben vom 30.10.2002

s. Anlage Nr. 6.8

Der Nachbarschaftsverband hat die von den Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Anregungen aus Sicht der Flächennutzungsplanung geprüft.

Es wird begrüßt, dass durch den Bebauungsplan un- bzw. untergenutzte Siedlungsfläche als Gewerbegebiet zur Verfügung gestellt wird.

Der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Mannheim eingebrachte Hinweis, dass sich Konflikte zur benachbarten Wohnbebauung ergeben können, wird vom Nachbarschaftsverband mit den vorgeschlagenen Vorkehrungen im Bebauungsplanentwurf als lösbar angesehen.

Die von der IHK, dem Einzelhandelsverband und dem BUND vorgebrachten Anregungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Hinweis auf das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim wurden geprüft, wobei auch der Nachbarschaftsverband die Ziele des Mannheimer Zentrenkonzeptes vertritt wonach die Nahversorgung in den gewachsenen Geschäftslagen erhalten und weiterentwickelt werden soll. Aus Sicht des Nachbarschaftsverbandes liegt das geplante Gewerbegebiet noch in einer integrierten Lage, die auf Kfz-Kunden bezogen ist. Eine Beeinträchtigung auf die Nahversorgungsfunktion der Nachbargemeinden wird durch die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht gesehen. Der Nutzungsschwerpunkt Gebiet wird überwiegend bei Gewerbebetrieben liegen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Gebiet nicht zulässig. Der Nachbarschaftsverband geht davon aus, dass die gewachsenen Geschäftslagen in Schönau bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben die Standortkonkurrenz bestehen können und die Nahversorgung im Stadtteil gewahrt bleibt. Versorgungslücken auch für immobile Bevölkerungsgruppen sind aufgrund der verschiedenen großen Einzugsbereiche der Einzelhandelsstandorte im und am Stadtteil nicht zu erwarten. Der Nachbarschaftsverband teilt mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan 2015 als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Stellungnahme:

Bedenken gegen den Bebauungsplan werden aus Sicht der Flächennutzungsplanung nicht vorgetragen. Die mögliche Einzelhandelsnutzung, wie im Rahmen eines Gewerbegebietes zulässig, wird als noch integriert angesehen. Außerdem teilt der

Nachbarschaftsverband mit, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert wird. Künftig wird die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist jedoch weiterhin erforderlich, dass der Bebauungsplan wie bisher vorgesehen vom Regierungspräsidium zu genehmigen ist.

7. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 55/22 wurde durch Auslegung im Beratungszentrum Bauen und Umwelt der Stadt Mannheim im Verwaltungsgebäude Collinstraße 1 durchgeführt. Auf der Grundlage der Planung mit Stand vom 26.09.2002 konnten in der Zeit vom 16.12.2002 bis einschließlich 20.01.2003 Anregungen zu den Plänen vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Planauslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Während dieser Zeit gingen insgesamt drei Schreiben mit Anregungen und Hinweisen ein. Ein Schreiben kam von Bürgern, d.h. von der Interessengemeinschaft Sonderburger Straße e.V. und zwei Schreiben gingen von den Trägern öffentlicher Belange ein.

7.1 Schreiben 1

vom 06.12.2002

s. Anlage Nr. 8.1

Von der Interessengemeinschaft Sonderburger Straße wurde mit Schreiben vom 06.12.2002 an das Dezernat IV, das gleichzeitig als Leserbrief auch an den Mannheimer Morgen sowie die Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Parteien verschickt wurde, zu der Planung Stellung genommen.

Die Interessengemeinschaft hatte sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußert (siehe dazu Pkt. 5.1 und 5.2). Bereits mit Schreiben vom 30.09.2002 wurde gegen den Bebauungsplan aus folgenden Gründen Widerspruch eingelegt:

- Einzelhändler im Schönauer Zentrum nehmen großen betriebswirtschaftlichen

Schaden auf Grund des geplanten Einkaufszentrums an der Sonderburger Straße.

- Signifikante Mehrbelastung der bereits unerträglich stark befahrenen Sonderburger Straße.
-

Die beiden Themenkomplexe waren bereits zuvor in der Bürgerversammlung am 25.04.2002 angesprochen worden.

Von der Interessengemeinschaft Sonderburger Straße wurden mit dem jetzt vorgelegten Schreiben vom 06.12.2002 die zuvor behandelten Themenkomplexe erneut vorgebracht und somit die bereits früher vorgebrachten Bedenken wiederholt.

Zu den Themen nochmals im Einzelnen:

Einzelhandel:

Es wird beschrieben, "dass es dem Einzelhandel auf der Schönau wirklich nicht gut geht und dass Konkurrenz am Rande der Schönau ernsthafte Probleme mitbringen könnte".

Außerdem wird ausgeführt, dass die Entfernung für die Schönau Süd bis zum Gewerbegebiet (nördlicher Rand) mindestens 400 m, bis zur Ortsmitte (HL-Markt) rd. 700 m beträgt. Dazu wird auch auf die Notwendigkeit der ortsnahen Versorgung nicht motorisierter Bewohner der Schönau eingegangen, die auf eine Versorgung im Zentrum angewiesen sind.

Stellungnahme:

Das Schreiben der Interessengemeinschaft bringt keine grundlegend neuen Anregungen gegenüber den bereits früher vorgebrachten Bedenken. Zusätzliche Informationen, die bei der Behandlung dieses Themas in der AUT Sitzung am 03.12.2002 noch nicht bekannt waren, liegen nicht vor.

Die Fragen der zu erwartenden Auswirkungen auf die Situation des Einzelhandels und einer ortsnahen Versorgung der Bewohner auf der Schönau, auch unter Würdigung der Erreichbarkeit und der Entfernung von Versorgungseinrichtungen zu den Wohngebieten, wurden nach intensiver Diskussion im Rahmen der Abwägung mehrheitlich entschieden.

Das Ergebnis dieses Prozesses ist in Pkt. 5.1 und 5.2 dargestellt und wurde bereits in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung aufgenommen.

Verkehr:

Es wird befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen auf der Sonderburger Straße durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ampelanlage zum Gewerbegebiet Steinweg) weiter steigen wird und diese Situation durch die Ansiedlung des Einzelhandels sich weiter verschärfen wird.

Stellungnahme:

Die Fragen der zu erwartenden Auswirkungen aus der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet auf die Verkehrssituation der Sonderburger Straße wurde untersucht und zwar sowohl hinsichtlich der zu erwartenden Veränderungen am Gesamtverkehrsaufkommen; als auch der daraus resultierenden Immissionsbelastungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern (siehe Pkt. 5.1, 5.2).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen auf der Sonderburger Straße nur eine geringe Zunahme des Verkehrs gegenüber der heutigen Situation zu erwarten ist und dass durch die aus dieser Verkehrsmehrbelastung zu erwartende geringfügige Erhöhung des Emissionspegels die Sanierungsgrenzwerte auch an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (kritischste Stelle) nicht überschritten werden. Daraus ergibt sich, dass der Straßenverkehrslärm mit den schutzwürdigen Nutzungen verträglich ist.

7.2 Regionalverband Unterer Neckar

Schreiben vom 21.01.2003

s. Anlage Nr. 8.2

Im Schreiben wird festgestellt, dass von der Planung keine regionalen Auswirkungen zu erwarten sind und demnach die Planung auch keinen regionalplanerischen Zielaussagen entgegensteht.

7.3 Landesdenkmalamt Baden Württemberg

Schreiben vom 13.01.2003 und gleichlautendes Schreiben vom 27.01.2003

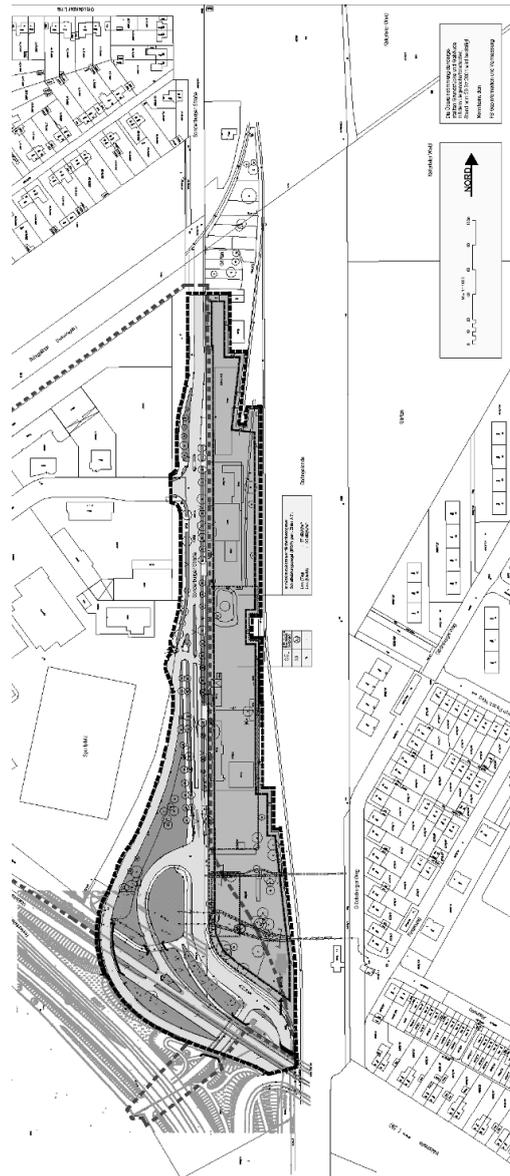
s. Anlage Nr. 8.3

Im Schreiben wird bestätigt, dass vom Landesdenkmalamt gegen die Planung in der vorgelegten Form keine Einwände zu erheben sind.

BEBAUUNGSPLAN Nr. „55/22“ GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER SONDERBURGER STRASSE, EHEMALIGES BUNDESBANHANGELÄNDE IN MANNHEIM-SCHÖNAU

- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 -  Straßenbegrenzungslinie
 -  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 -  Öffentliche Verkehrsfläche
 -  Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 -  Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 5 BauGB)
 -  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 5 BauGB)
 -  Öffentliche Grünfläche-Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 5 BauGB)
 -  Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 5 BauGB)
 -  Erfüllung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 9 BauGB)
 -  MfL Leitungsrecht zu belasteten Flächen gem. Textziff. A 5
 -  **GE** :
Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. Textziff. A 1 und A 7 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GH** :
-max. Gebäuhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) gem. Textziff. A 2
 - GRZ** 0,8
-Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
 - GFZ** 2,4
-Geschoßhöhenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
 - B**
-Aberkündigungs-Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) gem. Textziff. A 3

- ZEICHNERISCHE HINWEISE :**
-  Gebäude mit Hausnummern vorhanden (Haupt- und Nebengebäude)
 - FD, SD bis 22°** :
-Flachdach, Satteldach bis 22°
 -  Geltungsbereich vom rechtsverbindl. Bebauungsplan Nr. 55/21
 -  Altlastenfundort
 -  Vorhandene Gasleitung
 -  Vorhandene Wasserleitung
 -  Vorhandenes Elektro-Kabel
 -  Zu erhaltende Brunnen
 -  Vorhandene Begrünung (Bäume und Sträucher)
 -  Bauschuh vorhanden
 -  Straßenüber-/-unterführung



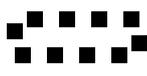
Stadt Mannheim

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 / 22

GEWERBEGEBIET ÖSTLICH DER SONDERBURGER STRASSE,
EHEMALIGES BUNDESBAHNGELÄNDE IN MANNHEIM-SCHÖNAU

BEGRÜNDUNG

STAND: 06.02.2003

Mannheim Schönau
Übersichtsplan:

Geltungsbereich

I N H A L T

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich
 - 2.3 Eigentumsverhältnisse
 - 2.4 Bodenordnung
 - 2.5 Nutzung angrenzender Flächen
3. BESTEHENDE PLANUNGEN
 - 3.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO)
 - 3.2 Zentrenkonzept
 - 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.4 Bebauungspläne
4. PLANUNGSKONZEPT
 - 4.1 Städtebauliches Konzept / Leitbild
 - 4.2 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
 - 4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.4 Bauweise
 - 4.2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 4.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Grünordnung
5. UMWELTVORSORGE / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
 - 5.1 Natur / Landschaft / Erholung
 - 5.2 Klima
 - 5.3 Luft
 - 5.4 Boden / Wasser
 - 5.5 Kampfmittel
 - 5.6 Lärm
 - 5.7 Umweltrelevante Infrastruktur
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. KOSTEN
8. ABWÄGUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Mannheim plant bereits seit einiger Zeit die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Bereichs östlich der Sonderburger Straße. Die zu überplanenden Flächen werden durch ein Industriegleis in einen nördlichen und südlichen Bereich aufgeteilt. Südlich des Industriegleises sind auf den Flächen östlich der Sonderburger Straße verschiedene Gewerbebetriebe z.T. auf Bahngelände z.T. auf Privatgrundstücken angesiedelt.

Der nördliche Bereich ist aufgrund des ungünstigen Geländezuschnittes mit nur geringen Bautiefen und wegen der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben auszuschließen. Darüber hinaus ist auch nicht absehbar inwieweit die Bahn im nördlichen Bereich auf Flächen verzichten kann.

Für den südlichen Bereich ist dagegen bereits heute bekannt, dass hier Flächen aus dem Bahnbetrieb ausscheiden können. Für diese wurde ein Entwidmungsverfahren durchgeführt, so dass sie einer privaten Nutzung zugeführt werden können.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen Teile des Geländes der Deutschen Bahn AG, einschließlich der bereits entwidmeten Flächen, auf denen in der Vergangenheit vereinzelt Gewerbebetriebe angesiedelt wurden, als Gewerbegebiet ausgewiesen und somit einer städtebaulichen Ordnung durch einen Bebauungsplan zugeführt werden.

Im vorgesehenen Plangebiet befinden sich heute Betriebe die z.T. nicht mehr weitergeführt werden. Die Gebäude und Anlagen befinden sich daher z.T. in schlechtem Zustand, Teilflächen liegen brach. Außerdem werden weitere Bahnflächen für eine Umnutzung frei, so dass sich die Chance zur Neuordnung und Entwicklung des gesamten Bereichs bietet.

Um für diese, heute bereits von der Bahn entbehrlichen Grundstücksteile, die z.T. bereits veräußert wurden bzw. noch veräußert werden sollen, eine sinnvolle

Entwicklung zu gewährleisten, wird die Planung dieses Bereiches, auch im Hinblick auf die vorgesehenen Investitionen, nunmehr vorgezogen. Mit der Revitalisierung der Bahnbrachen werden die Potentiale der Innenentwicklung konsequent genutzt. Der vorhandene Gewerbeansatz kann ausgebaut, vorhandene Standortpotentiale und Synergieeffekte besser genutzt werden.

Im Süden verläuft der Geltungsbereich teilweise über Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 55/21 für das Gewerbegebiet zwischen der Sonderburger Straße und der B 44. Auf der jetzt zu ändernden Teilfläche des o.g. Bebauungsplanes war eine Streckung der S-Kurve der Sonderburger Straße im Hinblick auf eine erwartete Verkehrszunahmen vorsorglich aufgenommen worden.

Nach den heute vorliegenden Erkenntnissen würde durch die Beseitigung der S-Kurve die Leistungsfähigkeit der Sonderburger Straße nicht verbessert werden. Lediglich mit einer Verbesserung des Fahrkomforts wäre zu rechnen. Auch an der Zufahrt zum Großparkplatz P 2 der Fa. Roche-Diagnostics würde keine nennenswerte Verbesserung der Sichtverhältnisse eintreten, zumal die Anschlussstellen zwischenzeitlich signalisiert wurden. Auf die Streckung der S-Kurve kann daher aus heutiger Sicht verzichtet werden. Mit der Beibehaltung der vorhandenen Verkehrsführung ist auch ein Eingriff in private Grundstücksflächen nicht mehr notwendig.

Ziel für das Plangebiet ist somit die Entwicklung eines Gewerbegebietes, sowie die Sicherung der vorhandenen Verkehrsflächen, wobei die zulässigen Nutzungen auch auf die Bedürfnisse der angrenzenden Gebiete abzustimmen sind.

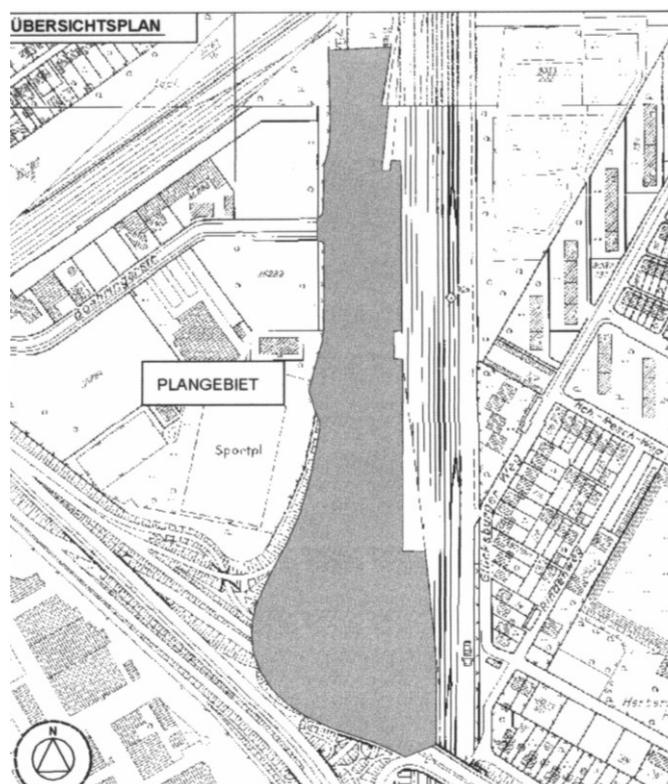
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung und Neuordnung des Bereichs planungsrechtlich gesichert werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der jetzt zu überplanende Bereich liegt in Mannheim Schönau an der Sonderburger Straße etwa in der Höhe des „Boehringer Dreiecks“ und beinhaltet die Verkehrsfläche

der Sonderburger Straße einschließlich der Verkehrsgrünflächen und der Rampe auf die Waldstraße (L 597) sowie die östlich der Sonderburger Straße liegenden Flächen mit ungefähr einer Bautiefe bis zum Bahngelände.



Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Abgrenzung der Kleingärten auf dem Bahngelände
- im Osten durch eine Linie im Abstand von ca. 20 m bis ca. 65 m östlich der Sonderburger Straße. Diese Begrenzung resultiert aus der östlichen Grenze der bereits aus dem Bahngelände entwidmeten Grundstücke sowie der im Rahmen der Entbehrlichkeitsprüfung festgelegten Linie.
- im Süden durch die Westgrenze der Rampe der Sonderburger Straße zur Waldstraße
- im Westen durch die westliche Abgrenzung der Sonderburger Straße.

Der so abgegrenzte Geltungsbereich greift in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/21 für das Gebiet südlich des Ortsteiles Schönau, zwischen

Sonderburger Straße und L 597 („Boehringer Dreieck“) ein. Von den Änderungen sind lediglich Bereiche der Verkehrsflächen betroffen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 51.200 m², davon entfallen auf die Gewerbegrundstücke rd. 20.644 m², der Rest sind Verkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen.

2.2 Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich

Die Verkehrsflächen mit Fahrbahnen und Verkehrsgrünflächen sind bereits hergestellt und werden entsprechend genutzt.

Auf der geplanten Gewerbefläche sind heute verschiedene gewerbliche Nutzungen anzutreffen. U.a. befindet bzw. befand sich in diesem Bereich eine Kfz-Werkstatt, ein chemischer Betrieb, ein Großhandelsunternehmen und ein lebensmittelverarbeitender Betrieb sowie Parkplätze für Bahnbedienstete. Die Gebäude und baulichen Anlagen befinden sich z.T. im schlechten Zustand, Teilflächen liegen brach. Eine Verbesserung der Situation ist erforderlich.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Ein Teil der Gewerbeflächen wurde bereits aus dem Bahngelände entlassen und befindet sich in privatem Besitz. Die restlichen, für eine Gewerbenutzung vorgesehenen Flächen, befinden sich im Besitz der Deutschen Bahn AG und waren Teil des Bahngeländes.

Nach einer Überprüfung der Deutschen Bahn AG ist jedoch ein Teil der Bahnflächen für den Bahnbetrieb nicht mehr erforderlich und konnte daher aus dem Bahngelände entlassen werden. Die für die Bahn entbehrliche Fläche wurde im Rahmen einer Entbehrlichkeitsprüfung abgegrenzt. Mit der Entwidmung dieser Flächenteile entfällt die Planungshoheit der Bahn und die Flächen können von der Stadt in den Bebauungsplan einbezogen und überplant werden. Das Entwidmungsverfahren wurde durchgeführt. Die Entwidmungsverfügung wurde am 10.09.2002 rechtskräftig.

2.4 Bodenordnung

Die Fläche ist, mit Ausnahme der Bahnfläche, parzelliert. Die Neuabgrenzung von Grundstücken ist daher nur im Bereich des heutigen Geländes der Deutschen Bahn AG erforderlich. Sollten auch Änderungen an den Grundstücksabgrenzungen innerhalb der privaten Grundstücke erforderlich werden, so wären diese von den Grundstückseigentümern zu veranlassen und zu bezahlen.

2.5 Nutzung angrenzender Flächen

Das Gebiet grenzt im Osten an die Bahnfläche mit der Hauptbahnverbindung zwischen Frankfurt und Mannheim an. Östlich der Bahnfläche liegt ein Wohngebiet. Für einen Teilbereich besteht ein Bebauungsplan (Nr. 58/7 „Kirchwaldsiedlung“), der ein „Reines Wohngebiet“ festsetzt. Im Nordosten der Bahn liegt ein Kleingartengelände, daran angrenzend der Käfertaler Wald.

Westlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet an der Boehringer Straße sowie eine Freisportanlage mit verschiedenen Spielfeldern und Vereinsheim. Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 55/21 für das Gebiet südlich des Ortsteils Schönau, zwischen Sonderburger Straße und L 597) („Boehringer Dreieck“).

Im Süden grenzt das Gebiet an den planfreien Verkehrsknoten Waldstraße (L 597) / Frankenthaler Straße (B 44) / Sonderburger Straße.

Im Norden, direkt an das geplante Gewerbegebiet angrenzend, befindet sich auf dem Bahngelände eine Kleingartenanlage. Nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes im Abstand von ca. 150 m, getrennt durch ein Industriegleis und Gewerbeflächen, beginnt die Wohnbebauung von Mannheim-Schönau.

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan der ein „Reines Wohngebiet“ festsetzt (Bebauungsplan Nr. 55/18 a „Sohrauer Straße,.....Kulmer Straße,....., einschließlich der rückwärtigen Grundstücke).

3. BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Die Planung folgt den im „Modell Räumliche Ordnung“ (MRO) am 12.05.1992 vom Gemeinderat beschlossenen Leitlinien, nach denen

- die Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Verdichtung, Arrondierung bestehender Gebiete) konsequent auszuschöpfen sind, bevor eine behutsame Neuanweisung erfolgt und
- durch den gezielten Ausbau von Industrie- und Gewerbeschwerpunkten sowie Dienstleistungszentren bestehende Standortpotentiale besser ausgeschöpft, Ressourcen stärker gebündelt und Synergieeffekte intensiver genutzt werden können.

3.2 Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim wurde im Februar 2000 vom Gemeinderat beschlossen und dient als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung. Ziele des Zentrenkonzeptes sind u.a.

- die Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung innerhalb der Wohnquartiere und
- die Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren

Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur des Stadtbezirks hat sich in Schönau kein dominantes Stadtteilzentrum herausgebildet. Vielmehr gibt es mehrere zentrale Versorgungsbereiche, die räumlich gut den Bevölkerungsschwerpunkten zugeordnet sind. In Schönau ist die Versorgungslage mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln gut.

Die Ausstattung mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist dagegen etwas unterdurchschnittlich. Das Nahversorgungsangebot im Stadtbezirk ist aufgrund der unterschiedlichen baulichen Entstehungsphasen auf mehrere, überwiegend kleinteilig strukturierte Standorte verteilt,

was zur Folge hat, dass insgesamt die Möglichkeiten zur funktionalen Aufwertung eines dominanten Stadtteilzentrums eingeschränkt sind. Die Ausstattung Schönaus im übrigen - insbesondere zentrenrelevanten - Einzelhandel muss als rudimentär angesehen werden. Hier sind nur wenige Angebote vorhanden, die sich auf die zentralen Standorte verteilen. Die Versorgungskennziffer im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich liegt insgesamt deutlich unter dem Durchschnitt der Mannheimer Stadtbezirke. Entsprechend ist die Kaufkraftbindungsquote des Einzelhandels in Schönau insgesamt gering.

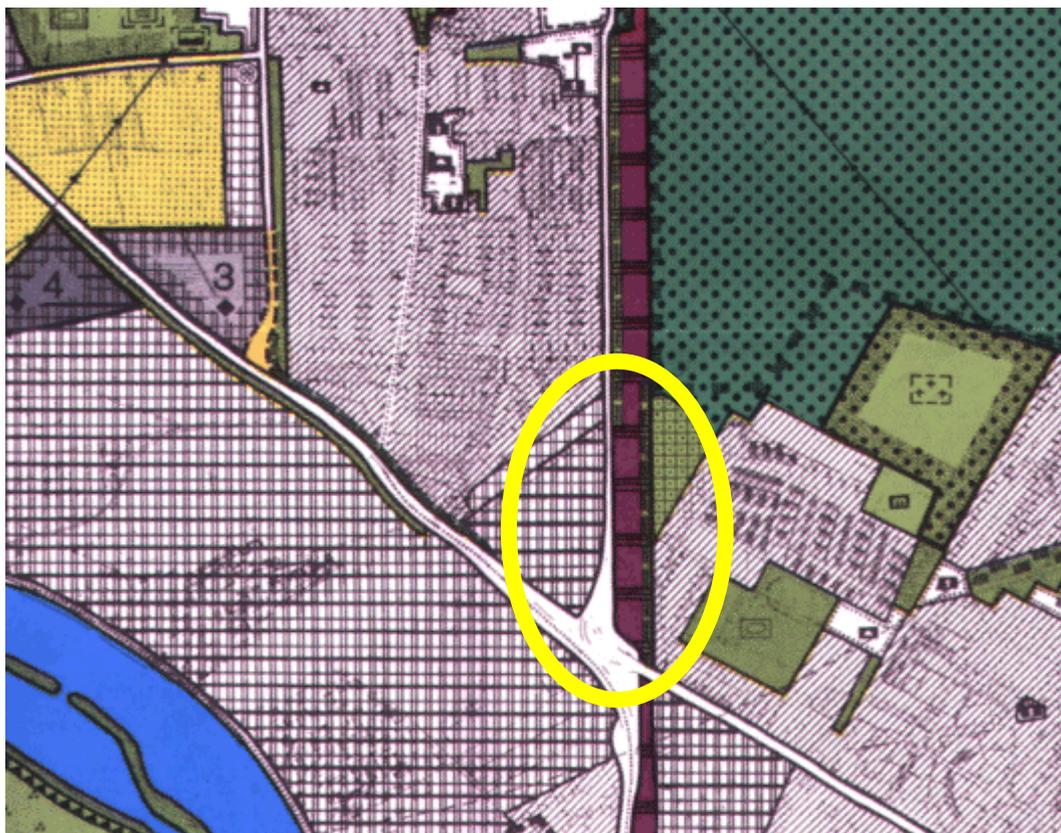
Die bestehenden überwiegend kleinteilig strukturierten Verkaufsflächen in den zentralen Lagen lassen derzeit keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu. Flächen für eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stehen in den zentralen Lagen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Im Gegensatz zum Gewerbegebiet westlich der Sonderburger Straße werden im östlichen Bereich Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Dies ist das Ergebnis einer Abwägungsentscheidung, die nach intensiver Diskussion im Bezirksbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Technik getroffen wurde, wobei die Verwaltung die Risiken, die sich aus der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben für das Zentrenkonzept ergeben, in die Diskussion eingeführt hat. Im Ergebnis sind die gemeinderätlichen Gremien der Argumentation der Verwaltung nicht gefolgt. Die die Mehrheitsentscheidung tragenden Argumente gehen nun in das weitere Verfahren ein.

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet sollen die oben dargestellten Versorgungsdefizite ausgeglichen und die Kaufkraftbindung im Stadtteil gestärkt werden.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

In dem am 25.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Bereich bis zur Ostgrenze der Sonderburger Straße als Verkehrsfläche dargestellt. Der Bereich östlich der Sonderburger Straße ist als Bahngelände gekennzeichnet.



Damit ist der Bebauungsplan im Bereich der geplanten Gewerbeflächen östlich der Sonderburger Straße nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Entwidmung eines Teiles der Bahnflächen können diese frei werdenden Bahnflächen im Rahmen der Bauleitplanung überplant werden.

Mit der z.Zt. laufenden Flächennutzungsplan-Neuaufstellung ist vorgesehen, diesen Bereich zu ändern und als gewerbliche Baufläche darzustellen.

Die vorgesehene Darstellung der gewerblichen Baufläche in der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wird im Bebauungsplan weiter konkretisiert und die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan.

3.4 Bebauungspläne

Im Süden und Westen verläuft der Geltungsbereich teilweise über Flächen des

bestehenden Bebauungsplanes Nr. 55/21 für das Gebiet südlich des Ortsteiles Schönau, zwischen Sonderburger Straße und L 597 („Boehringer Dreieck“). Dadurch ist hier eine teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig, in dem eine gestreckte Führung der Sonderburger Straße festgelegt ist. Die Streckung der S-Kurve wurde als langfristige Maßnahme im Hinblick auf erwartete Verkehrszunahmen durch das Gewerbegebiet „Boehringer Dreieck“, die Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge in Mannheim-Blumenau, den Anschluss des Großparkplatzes P 2 der Fa. Roche-Diagnostics (ehemals Fa. Boehringer), sowie im Hinblick auf die von der Bevölkerung des Stadtteiles Schönau geforderte „Entlastungsstraße zur Sonderburger Straße“ vorsorglich in den Bebauungsplan (Nr. 55/21) aufgenommen. Die Maßnahme wurde bisher nicht weiter betrieben und der zur Realisierung der Maßnahme erforderliche Grunderwerb wurde nicht durchgeführt. Nach heutigen Erkenntnissen würde durch die Beseitigung der S-Kurve die Leistungsfähigkeit der Sonderburger Straße nicht verbessert werden. Nur der Fahrkomfort würde verbessert. Auch an der Zufahrt des Großparkplatzes P 2 der Fa. Roche-Diagnostics würde keine nennenswerte Verbesserung der Sichtverhältnisse eintreten. Die Anschlussstellen wurden zudem bereits signalisiert.

Auf die Streckung der S-Kurve der Sonderburger Straße wird deshalb verzichtet und diese Änderung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird daher hinsichtlich der damals geplanten Trasse geändert.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept / Leitbild

Mit der Neuordnung des Bereiches östlich der Sonderburger Straße soll das Gebiet, das sich z.T. in privater Hand z.T. noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, aber entwidmet wurde, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hinsichtlich der Bebauung und Nutzung soll an die Festsetzungen des Bebauungsplanes westlich der Sonderburger Straße angeknüpft werden. Allerdings sind sowohl

hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen als auch der Bebauung und der Verkehrserschließung den Besonderheiten des Gebietes zwischen Sonderburger Straße mit Zu- und Abfahrten zur B 44 Rechnung zu tragen.

Das Gebiet wird, wie der Bereich „Boehringer Dreieck“, als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Gegensatz zum o.g. Gebiet werden hier an einer Haupteerschließungsstraße nach Schönau, Betriebe des Einzelhandels jedoch nicht ausgeschlossen, um damit auch einen Beitrag zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung leisten zu können. Wegen der starken Lärmbelastungen auf dem Geländestreifen zwischen Bahn und Sonderburger Straße werden Wohnungen für betriebsangehörige Personen nicht zugelassen.

Bebauung:

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Gebietes orientieren sich an der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bebauung im „Boehringer Dreieck“.

Für Freiflächen, Parkplätze, Dachflächen und geschlossene Wandflächen werden detaillierte Begrünungsfestsetzungen getroffen, die eine starke Durchgrünung des Gebietes sicherstellen und damit die Durchgrünung des Gebietes entlang der Sonderburger Straße und auch entlang der Bahnlinie im nördlichen Eingangsbereich von Mannheim unterstreichen.

Insgesamt wird ein Rahmen zur Verbesserung der heute vorhandenen städtebaulichen Situation geschaffen, die durch alte z.T. nicht mehr genutzte Gebäude mit schlechter Bausubstanz geprägt wird.

Verkehr:

An den vorhandenen Straßen sind keine grundsätzlichen Veränderungen vorgesehen. Die früher geplante „flachere“ Verschleifung der Sonderburger Straße im Süden, vor der Unterführung der Waldstraße, wird aufgegeben zugunsten der heutigen Trassenführung. Zu- und Abfahrtsrampen von der Sonderburger Straße zur Waldstraße sind vorhanden und voll ausgebaut.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt durch z.T. vorhandene Zu- und

Abfahrten von der Sonderburger Straße aus. Lediglich im südlichen Bereich ist die Möglichkeit zur Schaffung von Zu- und Abfahrten aufgrund der Kurven eingeschränkt. Zur Verbesserung der Zufahrt sollte jedoch eine Linksabbiegespur zusätzlich eingerichtet werden, um den vorhandenen Verkehrsfluss auf der Sonderburger Straße so gering wie möglich zu stören.

4.2 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an denen des Bebauungsplanes Nr. 55/22 für das Gebiet südlich des Ortsteiles Schönau, zwischen Sonderburger Straße und L 597 (Boehringer Dreieck).

4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksgrenze wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen folgen im Wesentlichen den Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 5 m zur Straße bzw. 3 m zum Bahngelände. Damit wird die größtmögliche Freiheit für die Gebäudeanordnung eröffnet.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 und § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Betriebe eingeschränkt.

Östlich der Bahnlinie und nordwestlich des Gewerbegebietes („Boehringer Dreieck“) liegen Wohnbauflächen. Das Wohngebiet im Norden (Schönau, BPL Nr. 55/18 a) ist ganz, das im Osten z.T. (Waldhof, im Bereich BPL Nr. 58/7) als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastungen durch den Verkehr und die anderen Gewerbebetriebe sollen durch die neu anzusiedelnden Betriebe

keine zusätzlichen Belastungen für die Wohnfunktionen verursacht werden. Es werden daher nur solche Betriebe zugelassen, die in der 4. BImSchVO nicht erfasst und für die damit ein Genehmigungsverfahren nicht gefordert wird.

Das Gebiet liegt direkt an der Bahnlinie am nördlichen Stadteingang. Gleichzeitig ist die Sonderburger Straße eine der Hauptzufahrten in die Stadtteile Schönau und Blumenau. Aus Gründen der Gestaltung des Stadteinganges werden hier Nutzungen wie Lagerplätze oder Schrottplätze nicht zugelassen.

Der Bau von Wohnungen für betriebswichtige Personen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ist im Gewerbegebiet aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch die umliegenden Gewerbebetriebe und den Verkehr generell ausgeschlossen.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhen.

Die GRZ wird mit max. 0,8, die GFZ mit max. 2,4 festgesetzt. Damit wird eine der Situation angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht, was dem allgemeinen Planungsziel nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde abgesehen, da für Werksgebäude und Hallen eine Unterteilung in Geschosse oft unzweckmäßig ist. Stattdessen wird für alle Gebäude im Gebiet eine max. Gebäudehöhe festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den zulässigen Gebäudehöhen des angrenzenden Gewerbegebietes. Die neue Bebauung fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

4.2.4 Bauweise

Für das Gebiet gilt eine besondere Bauweise. Danach sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m bis max. 100 m zulässig, die auch auf verschiedenen Grundstücken errichtet

werden dürfen. Die Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge bei der „offenen Bauweise“ von max. 50 m kann nicht eingehalten werden, da sie die zukünftigen Nutzungen im Gebiet stark einschränken würde. Die maximal zulässige Länge der Gebäude wird jedoch auf 100 m begrenzt. Damit wird eine gute Ausnutzung des Geländes ermöglicht und auch genügend Freiraum für Luftbewegungen in Ost-West-Richtung erhalten. Gebäude sind so zu errichten, dass die nach LBO erforderlichen Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten werden. Die Gebäude direkt an den Grundstücksgrenzen dürfen dabei jedoch die Gebäudehöhe von 8 m nicht überschreiten. Damit sollen große und langgestreckte Gebäude in Länge und Höhe gegliedert werden, um sich in die Umgebung einzufügen.

4.2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aus Gründen des Immissionsschutzes und zum Schutz benachbarter Wohngebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen im Gewerbegebiet bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verbrannt werden. Damit wird der Empfehlung in der UEP gefolgt und die entsprechende Festsetzung aus dem angrenzenden Gewerbegebiet aufgenommen.

4.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung (LBO) werden Regelungen zu den gestalterischen Sachverhalten für die Gebäudeform mit Dachformen und Dachneigungen, die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie die Einfriedungen getroffen.

Da zusammen mit dem Gebiet westlich der Sonderburger Straße eine möglichst einheitliche Gestaltung erfolgen soll, wurden die geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus diesem Gebiet soweit erforderlich übernommen.

4.3 Verkehr

Die Baugrundstücke werden von der vorhandenen und voll ausgebauten Sonderburger Straße aus erschlossen. Aufgrund der Einmündungsbereiche der Rampen von und zur Waldstraße und des kurvigen Verlaufs der Fahrbahnen sind Zu- und Abfahrten zu den Gewerbegrundstücken im südlichen Teilbereich nur an wenigen Stellen möglich. Im Bebauungsplan wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet, damit sind Zu- und Abfahrten auf die Gewerbegrundstücke im Kurvenbereich nicht zulässig. Die Zufahrten zu den Betrieben sind nach Erfordernis während des weiteren Verfahrens festzulegen.

Sollten dabei Umbauten an den vorhandenen Straßen notwendig werden sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Dienststellen zu planen, zu bauen und zu finanzieren.

Durch die eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten auf die Gewerbegrundstücke sind bei späteren Grundstücksteilungen zur Sicherung der Erschließung ggf. Geh- und Fahrrechte einzuräumen.

Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Stellplätze, die direkt von der Sonderburger Straße aus angefahren werden, sind nicht zulässig. Damit soll der Verkehrsfluss auf der vielbefahrenen Sonderburger Straße nur so wenig wie unbedingt nötig gestört werden.

Die bestehenden Verkehrsbeziehungen nach Schönau, zur L 597, zur B 44 und in die Boehringer Straße werden nicht verändert.

Der Verkehr, der aus den verschiedenen Richtungen in das neue Gewerbegebiet führt, kann auch in die jeweilige Richtung wieder zurückgeführt werden, ohne dass angrenzende Wohngebiete durchfahren werden müssten. Im Bereich der Wohnbebauung des Ortsteiles Schönau wird die Sonderburger Straße lediglich von Quellverkehr aus Schönau selbst belastet.

Angesichts der heute vorhandenen hohen Verkehrsbelastungen auf der Sonderburger Straße ist damit zu rechnen, dass die Erhöhung des

Gesamtverkehrsaufkommens, selbst bei der Ansiedlung von Einkaufsmärkten, die relativ viel zusätzlichen Verkehr erzeugen, eher gering einzustufen ist.

4.4 Grünordnung

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes stellt zunächst einen Eingriff in das bestehende Landschafts- bzw. Ortsbild sowie in die vorhandenen Vegetationsstrukturen dar. Im Rahmen des parallel erarbeiteten „Grünordnerischen Planungsbeitrags“ wurde eine Bestandsaufnahme und –bewertung des vorhandenen Naturhaushaltes durchgeführt. Darauf aufbauend wurde der, durch die Nutzungsänderung absehbare, Eingriff bewertet und die daraus resultierenden potentiellen ökologischen und städtebaulichen Verbesserungen aufgezeigt.

4.4.1 Bestandserhebung und Bewertung

Die vorhandenen Vegetationsflächen sind aufgrund ihrer geringen Ausdehnung nur von untergeordneter ökologischer Wertigkeit. Es handelt sich vorwiegend um eine Ruderalvegetation mit Pioniergehölzen wie Pappel, Birke, Robinie und Götterbaum in verschiedenen Altersstufen.

Die vorangegangene Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) hat ergeben, „dass aus landschaftsökologischer Sicht keine Umweltrelevanz besteht“. Lediglich die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wird als Auswirkung der Nutzungsänderung benannt.

4.4.2 Maßnahmen der Grünordnung und Kompensationsfazit

Zielsetzung der Grünordnung ist „das maximal vertretbare für eine gute Durchgrünung des Plangebietes im Rahmen der Neuordnung zu tun“. Hierzu wurden entsprechende grünordnerische Festsetzungen (A4 – 4.1 – 4.7) für den Bebauungsplan formuliert:

- Erhalt von Bäumen mit guter Vitalität
- Begrünung des öffentlichen Raumes (Verkehrsgrün) u.a. mit Bäumen I. Ordnung
- Pflanzmaßnahmen auf nicht überbauten Grundstücksflächen
- Pflanzbindungen mit Gehölzen und Bäumen I. Ordnung in den Vorgartenflächen
- Pflanzbindungen für Bäume I. Ordnung an Parkplätzen
- Flächendurchgrünung und Fassadenbegrünung

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden aus landschaftsökologischer Sicht ausreichen, die Eingriffe und Veränderungen auszugleichen und den derzeitigen Zustand nachhaltig zu verbessern.

5. UMWELTVORSORGE / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird bestimmt für welche öffentlichen und privaten Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend den Vorgaben des Gesetzes durchgeführt werden muss. Bei der vorliegenden Bebauungsplanung sind folgende Faktoren zu beachten:

Die Gewerbenutzung wird eingeschränkt indem alle nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Damit sind weitestgehend Vorhaben ausgeschlossen für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz gefordert wäre. Nach dem Ausschluss der o.g. Vorhaben sind für die Prüfung in Anlage 1 – Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ die unter Punkt 18.7 aufgeführten Städtebauprojekte maßgebend. Für diese Projekte tritt bei einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m² eine Prüfpflicht ein. Die festgesetzten Grundflächen für den Planbereich errechnen sich aus der Größe der Gewerbegrundstücke (20.644 m²) multipliziert mit der max. zulässigen GRZ (0,8), das ergibt 16.515 m². Dieser Wert liegt unterhalb des o.g. Grenzwertes, so dass eine Prüfpflicht daraus nicht entsteht.

Daher kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz verzichtet werden.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen und Änderungen im Baugebiet wurden anstatt einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz jedoch im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) nach den Vorgaben der Stadt Mannheim anhand eines Vorentwurfes im Jahre 2000 untersucht.

Dabei wurden folgende Prüftatbestände

- Natur/Landschaft/Erholung,
- Klima/Luft,
- Wasser
- Boden
- Lärm
- umweltrelevante Infrastruktur

untersucht und dabei Anzeichen für eine wesentliche Umweltrelevanz geprüft.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der UEP und daraus resultierende Untersuchungen und Gutachten dargestellt.

5.1 Natur/Landschaft/Erholung

Die Prüfung des Planungsvorhabens hat aus landschaftsökologischer Sicht keine wesentliche Umweltrelevanz ergeben. Dabei wurde auch festgestellt, dass eine Eingriffs-/Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist. Die in der UEP angesprochene Sandrasenfläche liegt mit Abstand nördlich des Plangebietes innerhalb des Bahngeländes. Sie wird von den Planungen nicht betroffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sollten jedoch so gewählt werden, dass eine möglichst gute Durchgrünung gesichert werden kann. Diesem Ziel wird mit den grünordnerischen Festsetzungen entsprochen.

5.2 Klima

Z.Zt. sind die klimatischen Verhältnisse mit gut bis sehr gut zu bewerten. Diese positive Bewertung resultiert aus der Nähe zum Käfertaler Wald und auch zum Grünzug Nordwest II. Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die geplanten Gebäude diese Verhältnisse grundlegend verändern werden. Eine klimaökologische Optimierung ließe sich durch die Anordnung der Gebäude senkrecht zur Sonderburger Straße erreichen. Dach- und Fassadenbegrünungen würde ebenfalls dazu beitragen, die klimatischen Folgeerscheinungen durch die Bebauung zu minimieren.

Auswirkungen der ICE-Neubaustrecke, die zwischen dem Plangebiet und dem Käfertaler Wald hindurchführt, sind im Rahmen der ICE-Neubaustrecke zu klären.

5.3 Luft

Bezüglich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sollte der Aspekt der Luftreinhaltung beachtet werden, um die Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Luftschadstoffe und Gerüche auszuschließen. In der UEP wird daher empfohlen, Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, auszuschließen.

Ausgeschlossen werden sollten aber auch solche nichtgenehmigungsbedürftige Betriebe, die stark emissionsbehaftet sind, wie z.B. Betriebe mit lärm erzeugenden Vorgängen im Freien zur Nachtzeit (Speditionen) oder Lackierereien (Geruchsemissionen). Daher sollten auch die Gärten/Grabelandflächen im Nordteil des Planungsgebietes als Pufferzone zu den benachbarten Wohngebieten erhalten bleiben.

5.4 Boden/Wasser

Altlasten:

In der Planzeichnung sind Altlastenflächen abgegrenzt.

Altlastenfläche Nr. 06082, Sonderburger Straße 2-4

Für diesen Bereich wurde ein Baugrundgutachten mit umwelttechnischer Beurteilung angefertigt (Früchtenicht GmbH, 05.06.2001, P 2001.040).

Das vorhandene Auffüllmaterial in einer Stärke von max. 50 cm ist belastet mit PAK und Schwermetallen, was auf die Verwendung von Schlacke aus Gaswerken zurückzuführen ist. Die Einstufung in die Deponieklasse Z 1.2 bedeutet, dass sie im offenen

Einbau verwendet werden darf. Von dem Material geht keine wesentliche Gefahr für die Gesundheit aus, es darf in Industrie- und Gewerbegebieten eingebaut bleiben. Es wird jedoch empfohlen, das Material unter Gebäuden auszubauen.

Im Geltungsbereich wird außerdem seit Jahren ein großflächiger CKW-Schadensfall saniert. Es erfolgt eine Grundwasserreinigung mittels einer Stripanlage, die Wiedereinleitung des gereinigten Wassers in den Untergrund und eine Sanierung der Bodenluft mittels einer Bodenluftsanierungsanlage. Aufgrund der derzeit noch nicht

abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen können jedoch auch weiterhin Beeinträchtigungen durch die noch vorhandenen Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Relevant sind hierbei insbesondere potentielle Innenraumluftbelastungen durch den Übertritt CKW-belasteter Bodenluft in die Keller zukünftig anzusiedelnder Gewerbebetriebe. Vor allem bei einer Zulassung der Ansiedlung von Betrieben zur Lebensmittelherstellung auf CKW-kontaminierten Arealen ist die Belastung der Bodenluft zu prüfen und eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich des Schadstofftransfers durchzuführen. Es muss unbedingt sichergestellt werden, dass auch in Zukunft ein ungestörter Sanierungsbetrieb auf diesem Gelände möglich ist.

(s. auch orientierende Untersuchung, 02.08.1999, Arcadis, Trischler + Partner GmbH, Zeichen: gil-u 322 533 99)

5.5 Kampfmittel

Eine Überprüfung des Plangebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat das Vorhandensein von Kampfmittelrückständen ergeben. Daher sind entsprechende Überprüfungsmaßnahmen vor dem Beginn von Bauarbeiten erforderlich und mit Amt 31 bzw. dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Im Bebauungsplan ist hierzu ein schriftlicher Hinweis enthalten.

5.6 Lärm

Zum Prüftatbestand „Lärm“ lässt sich festhalten, dass das Plangebiet durch

Schienenverkehrslärm (Riedbahn, Anschlussgleis „Boehringer“), durch Straßenverkehrslärm (Sonderburger Straße, B 44, L 597) und durch Gewerbe- und Industrielärm aber auch Freizeitlärm vorbelastet ist.

Von diesen Lärmquellen sind auch die an das Planungsgebiet angrenzenden - z.T. „Reine Wohngebiete“ im nördlichen Bereich des Glücksburger Weges und im Bereich der Kulmer Str. - sowie Kleingartenanlagen betroffen.

Bei Realisierung der ICE-Neubaustrecke kann möglicherweise von einer Zunahme

des Lärmpegels, sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der bestehenden Bebauung ausgegangen werden.

Es ist daher zu erwarten, dass sich durch die Ausweisung des Gewerbegebietes die Lärmbelastung im Gebiet selbst und in der Umgebung des Gebietes in Folge der Errichtung neuer Betriebe und möglicher großer Parkplatzflächen verändert und erhöht.

Die Lärmsituation wurde daher anhand schalltechnischer Untersuchungen geprüft und zeigt welche Maßnahmen notwendig sind, um den notwendigen Lärmschutz der benachbarten Nutzungen zu gewährleisten. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im folgenden in einer Kurzfassung dargestellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, da mit der Realisierung des Plangebiets eine emittierende Nutzung ermöglicht werden soll. Andererseits hat ein Teil der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Büronutzung) eine gewisse schalltechnische Schutzwürdigkeit gegenüber den von außerhalb einwirkenden Geräuschen.

Die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets ist die Wohnbebauung entlang der Sonderburger Straße und entlang des Glücksburger Wegs, welche wie ein Reines Wohngebiet (WR) einzustufen sind.

Die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen und das Plangebiet selbst sind schalltechnisch vorbelastet durch die im Westen an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete, einen im Norden angrenzenden Sportplatz, dem Straßenverkehr der direkt angrenzenden Sonderburger Straße sowie der weiter entfernt liegenden Waldstraße und der B44 und den Schienenverkehr auf den südlich liegenden Bahnschienen. In der Nacht ist das Plangebiet und die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen stark durch Schienenverkehrslärm betroffen.

Aufgrund dieser oben beschriebenen Vorbelastung, insbesondere des Schienenverkehrs in der Nacht, wurde eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets frühzeitig

ausgeschlossen. Eine weitere Planungsvorgabe ist es, dass, aufgrund der Vorbelastung der schutzwürdigen Nutzungen, in der Nacht von dem Plangebiet nur eine sehr geringe Geräuschemission ausgehen darf.

Im einzelnen waren folgende Lärmarten zu untersuchen:

- Gewerbelärm,
- Straßenverkehrslärm und
- Schienenverkehrslärm.

In dem Plangebiet wird die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen, so dass in der Nacht keine schutzwürdige Nutzung vorhanden ist. Für den Sportlärm des benachbarten Sportplatzes ist also im Plangebiet keine kritische Nutzung vorhanden, da die maßgebliche 'Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV' nur auf eine Wohnnutzung abzielt.

Gewerbelärm:

Die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Gewerbelärm bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist die DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau'. Für die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ergibt sich daraus ein Orientierungswert von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht.

Die Erfassung der beschriebenen Vorbelastung erfolgte auf zwei Arten:

- eine rechnerische Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebiete anhand der DIN 18.005 mit einem „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ (IFSP) von 60 dB(A) am Tag und
- einer Messung der Hintergrundgeräusche an zwei Messpunkten nahe den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen in der Sonderburger Straße und dem Glücksburger Weg.

Im Beurteilungszeitraum Tag ist der Orientierungswert der DIN 18.005 unter Berücksichtigung der Vorbelastung (nach DIN 18.005) bis auf 1 dB(A) ausgeschöpft.

Für das geplante Gewerbegebiet bleibt so ein IFSP von 51 dB(A) bei Einhaltung der Orientierungswerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen. Dieser IFSP von 51 dB(A) ist nicht ausreichend um ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die messtechnische Ermittlung der Vorbelastung hat ergeben, dass diese hauptsächlich vom Schienenverkehr dominiert wird und der Gewerbelärm eine untergeordnete Rolle einnimmt, so dass der IFSP von 60 dB(A) für ein Gewerbegebiet nach DIN 18.005 nicht bestätigt werden kann. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wäre die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) mit einem IFSP von 57 dB(A) möglich. Bei einer Berücksichtigung eines IFSP's von 57 dB(A) im Plangebiet und von 60 dB(A) auf den vorhandenen Gewerbeflächen treten maximale Überschreitungen von 1,3 dB(A) an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (WR) auf. Diese Überschreitungen sind als zumutbar anzusehen, da unter anderem auch wie oben beschrieben davon ausgegangen werden kann, dass die mit einem IFSP von 60 dB(A) berücksichtigte Vorbelastung nicht der Situation Vorort entspricht, sondern eine geringere Vorbelastung vorliegt.

Im Beurteilungszeitraum Nacht ist keine Betriebstätigkeit im Plangebiet vorgesehen, so dass ein IFSP von 35 dB(A) im Plangebiet ausreichend ist um an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen eine Unterschreitung des Orientierungswerts von 35 dB(A) um 10 dB(A) zu gewährleisten. Eine Unterschreitung um 10 dB(A) bedeutet, dass das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen liegt und somit für die Beurteilung der vorhandenen Gewerbeflächen keine Relevanz hat.

Im Bebauungsplan ist für den Tag ein IFSP von 57 dB(A) und in der Nacht ein IFSP von 35 dB(A) für das Plangebiet festzusetzen.

Straßenverkehrslärm:

Der für die Sonderburger Straße ermittelte DTV-Wert beträgt 12.681 Kfz/24h. Aus dem Plangebiet ist eine Zunahme der Verkehrsstärke um ungefähr 2000 Kfz/24h im Beurteilungszeitraum Tag zu erwarten. Diese Verkehrsprognose wurde aus den

Angaben eines möglichen Betreibers von zwei Einzelhandelsmärkten auf der Fläche des Plangebiets und unter der Berücksichtigung der restlichen Gewerbefläche erarbeitet. Die zusätzlichen 2000 Fahrzeuge werden gleichmäßig aus dem Plangebiet nach Norden und Süden abgeführt angenommen. An der kritischsten Stelle führen die höheren Verkehrszahlen zu einer geringfügigen, nicht wahrnehmbaren Erhöhung des Emissionspegels der Straße um 0,3 dB(A). Sanierungsgrenzwerte werden an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht überschritten, so dass der Straßenverkehrslärm mit den schutzwürdigen Nutzungen verträglich ist.

Schienenverkehrslärm:

Die Einwirkung des Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet liegt im Beurteilungszeitraum Tag unter den maßgeblichen Orientierungswerten eines Gewerbegebiets. Im Beurteilungszeitraum Nacht kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte, allerdings ist in der Nacht keine Nutzung des Plangebiets vorgesehen.

Fazit:

Unter Ausschluss einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung in der Nacht im Plangebiet ist das Plangebiet bei einer Festsetzung eines IFSP von 57 dB(A) am Tag und eines IFSP von 35 dB(A) in der Nacht als verträglich mit den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen – Reine Wohngebiete und Kleingartenanlagen - zu betrachten.

Ein IFSP von 57 dB(A) am Tag ist ausreichend um eine gewerbliche Nutzung z.B. in Form von zwei Einzelhandelsmärkten zu betreiben.

5.7 Umweltrelevante Infrastruktur

Beim Thema „umweltrelevante Infrastruktur“ ist zu beachten, dass die Deutsche Bahn AG, Gruppe Netz, Frankfurt, zur Kapazitätssteigerung und Qualitätssicherung im Schienenverkehr zwischen den Verdichtungsräumen Rhein/Main und Rhein/Neckar den Bau einer neuen Eisenbahnstrecke plant. Im Raum Mannheim stehen zwei Trassenvarianten zur Diskussion. Die von der Stadt Mannheim bevorzugte Variante fädelt im Bereich Mannheim-Waldhof in die Riedbahn ein. Im Rahmen des

Raumordnungsverfahrens überschneidet sich das diesbezügliche Untersuchungsgebiet mit dem Bereich der UEP Untersuchung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch gegenüber dem Untersuchungsgebiet der UEP verkleinert, so dass evtl. notwendige Änderungen an den Gleisanlagen den Bereich des Bebauungsplanes nicht betreffen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist mit der Deutschen Bahn AG einvernehmlich abgestimmt, so dass keine Erschwernisse für diese o.g. Trassenvariante durch den Bebauungsplan Nr. 55/22 zu erwarten sind.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Nach Angaben der MVV kann das neue Gewerbegebiet über die vorhandenen über das Grundstück führenden Erdkabel des 20 kV- bzw. 1 kV-Netzes versorgt werden. Abhängig von der jeweiligen Nutzung sind dann noch 2 bis 3 Standorte für Umspannanlagen erforderlich. Die genauen Standorte sind mit den jeweiligen Verbrauchern abzustimmen. Sollte eine Überbauung der Leitung nicht möglich sein, so wären die Leitungen zu verlegen. Die Leitungstrassen sind zugunsten des Versorgungsträgers dinglich zu sichern.

Über vorhandene Leitungen kann das Gebiet mit Gas und Wasser versorgt werden. Diese Leitungen führen z.T. über die Gewerbegrundstücke. Sollte eine Überbauung nicht möglich bzw. die Planung nicht so zu gestalten sein, dass die Leitungen nichtüberbaut werden müssen, so wären die Leitungen zu verlegen.

Die Leitungstrassen sind in jedem Fall zugunsten des Versorgungsträgers dinglich zu sichern.

Das anfallende Schmutzwasser ist dem städtischen Kanalnetz zuzuleiten.

Die nicht verschmutzten Oberflächenwässer sollen auf dem Gelände versickert werden.

KOSTEN

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Eventuell erforderliche Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Straßen oder Kosten für die Verlegung von Versorgungsleitungen gehen zu Lasten des Verursachers der Maßnahme.

Der Stadt entstehen somit keine Erschließungskosten.

7. ABWÄGUNG

Gemäß Baugesetzbuch sind Bauleitpläne u.a. den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Sie haben eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Es sind insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Umweltschutzes und die der Wirtschaft. Dazu sind auch die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zulässige Nutzung im Bereich der Gewerbegrundstücke ist vor dem Hintergrund der Belastungen des Grundstückes selbst, z.B. durch Altlasten und Einwirkungen von außen, d.h. den Lärmbelastungen des Verkehrs von Bahn, Straßenverkehr, Freizeit (Sport) und von angrenzendem Gewerbe, aber auch den möglicherweise von der Nutzung der Gewerbegrundstücke selbst auf die Umgebung hier, insbesondere die Wohnbebauung, zu betrachten.

Die Nutzung für gewerbliche Zwecke ergibt sich aus den langfristigen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich, indem die westlich angrenzenden Nutzungsmöglichkeiten bis zur Bahnlinie unter Einbeziehung frei werdender Bahnflächen fortgesetzt werden sollen. Durch den Bebauungsplan bietet sich die Möglichkeit, den Bereich so zu ordnen, dass die Konflikte zu den vorhandenen Wohngebieten östlich der Bahnlinie und südlich des Plangebietes minimiert werden. Um die Wohnbebauung nicht zu

beeinträchtigen muss das Gewerbegebiet hinsichtlich seiner Nutzbarkeit eingeschränkt werden, d.h. die Emissionen aus dem Gebiet sind soweit zu beschränken, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten entstehen.

Um die Emissionen zu begrenzen wurden verschiedene Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Betriebe festgesetzt. Die Situation wurde auch schalltechnisch untersucht und hat gezeigt, dass eine gewerbliche Entwicklung nur eingeschränkt möglich ist, so dass die Lärmbelastung begrenzt werden muss. Dies gilt auch mit einer Vorbelastung der Wohnbebauung durch den Bahnverkehr. Um die Orientierungswerte der DIN 18.005 einzuhalten wäre jedoch lediglich ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 51dB(A)/m² im Gewerbegebiet zulässig. Dieser Wert ist für eine gewerbliche Nutzung jedoch zu gering.

Bei einer Berücksichtigung eines reduzierten IFSP von 57dB(A)/m² im Plangebiet und von 60dB(A)/m² auf den vorhandenen Gewerbeflächen treten maximale Überschreitungen von 1,3dB(A) an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen auf.

Diese Überschreitungen sind für eine Wohnnutzung zumutbar, da davon ausgegangen werden kann, dass die mit 60dB(A) berücksichtigte Vorbelastung nicht der Situation vor Ort entspricht, sondern heute eher eine geringere Vorbelastung vorliegt.

Die Einschränkung auf 57dB(A)/m² tagsüber erlaubt eine angemessene gewerbliche Nutzung ohne die Wohnnutzung in den nächstgelegenen Wohngebieten zu beeinträchtigen. Die Einhaltung dieser Werte ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen. Gegebenenfalls sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Der Nachtwert mit einem IFSP von 35dB(A) ist ausreichend, um eine Unterschreitung des Orientierungswertes zu gewährleisten. Die anderen Lärmarten sind für die Beurteilung von untergeordneter Bedeutung.

Mit diesen immissionsrelevanten Festsetzungen ist gesichert, dass eine gewerbliche Nutzung z.B. in Form von zwei Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden kann und gleichzeitig ausreichender Lärmschutz zu den Wohnbebauungen gewährleistet ist.

Damit ist eine Regelung festgesetzt, die eine Gewerbenutzung zulässt, ohne die Wohnbebauung spürbar stärker zu belasten.

Durch die passiven Lärmschutzfestsetzungen ist auch gewährleistet, dass die Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet selbst ausreichend geschützt sind.

Im Gegensatz zum Gewerbegebiet westlich der Sonderburger Straße werden im östlichen Bereich Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Dies ist das Ergebnis einer Abwägungsentscheidung, die nach intensiver Diskussion im Bezirksbeirat und im Ausschuss für Umwelt und Technik getroffen wurde, wobei die Verwaltung die Risiken, die sich aus der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben für das Zentrenkonzept ergeben, in die Diskussion eingeführt hat.

Im Ergebnis sind die gemeinderätlichen Gremien der Argumentation der Verwaltung nicht gefolgt. Die die Mehrheitsentscheidung tragenden Argumente gehen nun in das weitere Verfahren ein.

Gründe für die Zulassung ergeben sich aus der spezifischen Situation von Schönau. Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur des Stadtbezirks hat sich in Schönau kein dominantes Stadtteilzentrum herausgebildet. Vielmehr gibt es mehrere zentrale Versorgungsbereiche, die räumlich gut den Bevölkerungsschwerpunkten zugeordnet sind. Dennoch ist die Kaufkraftbindungsquote des Einzelhandels in Schönau insgesamt gering.

Die bestehenden, überwiegend kleinteilig strukturierten Verkaufsflächen in den zentralen Lagen lassen derzeit keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu. Flächen für eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben stehen in den zentralen Lagen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen.

Es bietet sich damit die Möglichkeit die Versorgungsdefizite auszugleichen und die Kaufkraftbindung im Stadtteil zu stärken. Die bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu erwartenden Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Schönau werden in einem vertretbaren Ausmaß bleiben, so dass die künftigen Entwicklungschancen der vorhandenen Betriebe nicht beeinträchtigt werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 / 22

GEWERBEGEBIET östlich der Sonderburger Strasse, ehemaliges Bundesbahngelände in Mannheim-Schönau

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) gem. § 8 und § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Betriebe eingeschränkt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) sind nicht zulässig:

- a) Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 5 BImSchG i.V.m. der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) bedürfen.
- b) Schrottplätze
- c) Lagerplätze
- d) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)

A 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 16 ff BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE_e) wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ)	max. 2,4
Gebäudehöhe	max. 11 m

Als Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Firsthöhe anzunehmen. Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante des Gehweges der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a) Zulässig sind Gebäudelängen bis max. 100 m.
- b) Im Gewerbegebiet (GE_e) können Gebäude bis zu 8,00 m Höhe an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- c) Wird nicht an eine solche Grenze gebaut, müssen diese Gebäude die doppelte Mindestabstandsfläche von 5,00 m einhalten.

- d) Sofern jedoch mit Gebäuden auf dem Nachbargrundstück die Mindestabstandsfläche von 2,50 m eingehalten wird oder ist, genügt auch auf dem Baugrundstück eine Mindestabstandsfläche von 2,50 m.

A 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die zu erhaltenden Bäume sind gem. der Planzeichnung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Begrünung des öffentlichen Raumes
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den angegebenen Stellen großkronige Hochstammlaubbäume I. Ordnung (siehe Pflanzliste unter Hinweise Punkt H 8) zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen, wenn dies aus funktions- oder gestalterischen Gründen notwendig ist.
- 4.3 Pflanzmaßnahmen auf nicht überbauten Grundstücksflächen
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung (siehe Pflanzliste unter Hinweise Punkt H 8) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, sofern diese Flächen nicht als Betriebsflächen benötigt werden.
- 4.4 Pflanzmaßnahmen in der Vorgartenzone
Ab einer Vorgartentiefe von 5 m ist im Abstand von 15 m ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung (siehe Pflanzliste unter Hinweise Punkt H 8) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.5 Pflanzmaßnahmen für Stellplatzanlagen
Bei ebenerdigen offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum I. Ordnung (siehe Pflanzliste unter Hinweise Punkt H 8) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.6 Flachdachbegrünung
Flachdächer sind zu begrünen, soweit mit der überbauten Fläche insgesamt eine GRZ von 0,4 überschritten wird.
- 4.7 Fassadenbegrünung
Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet.

A 5. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen 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.

A 6. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung vermerkte Leitungsrecht gilt zugunsten des Versorgungsträgers.

A 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmschutz (Gewerbelärm)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55/22 im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) nur Betriebe zulässig, deren Emissionen folgende maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

$$\begin{aligned} L_{W^*A}(\text{Tag}) & : 57 \text{ dB(A)/m}^2 \\ L_{W^*A}(\text{Nacht}) & 35 \text{ dB(A)/m}^2 \\ & : \end{aligned}$$

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für die jeweiligen Betriebe aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe der Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Überschreitungen der zulässigen Immissionsanteile sind vertretbar, sofern in der Summe der auf den betroffenen Immissionsort einwirkenden Anlagengeräusche die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

7.2 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen:

Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus dem Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Aufenthaltsräume bauliche und /oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

STADT MANNHEIM

Stand: 06.02.2003

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„Nr. 55 / 22 GEWERBEGEBIET östlich der Sonderburger Strasse,
ehemaliges Bundesbahngelände in Mannheim-Schönau**

H 1 Altlasten

In der Planzeichnung sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Dies sind im Einzelnen:

Altlastenfläche Nr. 06082, Sonderburger Straße 2-4

Für diesen Bereich wurde ein Baugrundgutachten mit umwelttechnischer Beurteilung angefertigt (Früchtenicht GmbH, 05.06.2001, P 2001.040)

Das Auffüllmaterial ist mit PAK und Schwermetallen belastet, was auf die Verwendung von Schlacke aus Gaswerken zurückzuführen ist. Die Einstufung in die Deponieklasse Z 1.2 bedeutet, dass sie im offenen Einbau verwendet werden darf. Von dem Material geht keine wesentliche Gefahr für die Gesundheit aus, es darf in Industrie- und Gewerbegebieten eingebaut bleiben. Es wird jedoch empfohlen, das Material unter Gebäuden auszubauen.

Im Bereich des Gebäudes der ehemaligen chemischen Fabrik Rühl werden z.Zt. Maßnahmen zur Sanierung eines CKW-Schadensfalls durchgeführt.

Es erfolgt dabei eine Grundwasserreinigung mittels einer Stripanlage, die Wiedereinleitung des gereinigten Wassers in den Untergrund und die Bodenluftsanierungen mittels einer Bodenluftsanierungsanlage. Bei der Nutzung sind Kontaminationen, hierbei insbesondere potentielle Innenraumluftbelastungen durch Übertritt CKW-belasteter Bodenluft in den Keller bei der Ansiedlung von Betrieben zur Lebensmittelherstellung zu prüfen und eine Gefährdungs-abschätzung hinsichtlich des Schadstofftransfers durchzuführen. Es muss sichergestellt werden, dass auch in Zukunft ein ungestörter Sanierungsbetrieb möglich ist.

(s. auch orientierende Untersuchung, 02.08.1999, Arcadis, Trischler + Partner GmbH, Zeichen: gil-u 322 533 99)

H 2 Kampfmittel

Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet noch Kampfmittel vorhanden sind, ist bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten. (Ergebnis der Überprüfung beim RP Stuttgart-Kampfmittel-beseitigungsdienst unter AZ 14.1-1115.8/MA-518 vom 19.11.2000)

H 3 Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brunnen erhalten werden müssen. Beim Erwerb von Grundstücken ist deshalb eine Vorabklärung mit dem Ordnungsamt erforderlich.

- H 4 Bestehende oder eventuell erforderliche Grundwassermessstellen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.
- H 5 Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden müssen, soweit sie nicht als Stellplatz-, Arbeits- oder Lagerplatzflächen erforderlich sind (§ 10 LBO). Dazu ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Grüngestaltungsplan mit einzureichen.
- H 6 Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes
- H 7 Die in der Sonderburger Straße eingetragenen Zu- und Ausfahrten sind ohne rechtliche Bindung. Ihre genaue Lage ist bei der Straßenherstellung im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer festzulegen.
- H 8 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher:

Bäume I. Ordnung

Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den FLL – Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen:

Acer Platanoides Prunus avium	Spitzahorn Süßkirsche (Wildart)		
<u>Im Straßenraum:</u> Prunus avium „Plena“ (nichtfruchtend) Quercus petraea Quercus robur		Süßkirsche Traubeneiche Stieleiche	Prunus avium Tilia platyphyllos Tilia tomentosa Ulmus carpinifolia Wildkirsche Sommerlinde Silberlinde Feldulme

Bäume II. Ordnung

Es sind standortheimische Hochstammlaubebäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den FLL – Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen:

Acer campestre Carpinus betulus Carpinus betulus „Fastigiata“ Obstbaum, Halb- oder Hochstamm	Feldahorn Hainbuche Säulenhainbuche	Pyrus calleryana „Chanticleer“ Chinesische Wildbirne Pyrus communis Sorbus intermedia Ulmus carpinifolia	Wildbirne Schwedische Mehlsbeere Feldulme
---	---	--	---

Sträucher

Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, m. Ballen, Strauch 125 – 150 cm, bzw. 3 x verpflanzt, m. Ballen, Heister 125 - 150 cm nach den FLL – Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Acer platanoides	Spitzahorn	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schwarzdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rubiginosa	Weinrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa spinosissima	Dünenrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Heckenrose
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- H 9 Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Durmersheimer Straße 55, Karlsruhe, zu melden.
Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DschG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DschG) wird hingewiesen.
- H10 Die Bahn AG gibt folgende Hinweise
- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen (Lärm, Staub, Erschütterungen) aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen. Störungen elektronischer Geräte (TV, Computer, o.ä.) durch das elektromagnetische Feld der Oberleitungen sind nicht auszuschließen. Schutzeinrichtungen sind erforderlichenfalls außerhalb des Bahngeländes herzustellen.
 - Abstandsflächen zu Bahnanlagen sind entsprechend den Regelungen in der Landesbauordnung einzuhalten.
 - Entlang des Grenzbereichs dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlagen ist zu gewährleisten.
 - Beleuchtungsanlagen auf den Grundstücken sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
 - Die Sicht auf Signalanlagen innerhalb des Bahngeländes ist freizuhalten.
- H 11 Lärmschutz Hinweis zur schriftlichen Festsetzung A 7.2
Mit der Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

- H12 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung zu schützen.
- H13 Bei einer Verlegung der 20 kV-Elektroleitung sind Mindest- und Schutzabstände einzuhalten und ist auf Mindestüberdeckungen zu achten. Die Kosten für die Verlegung sind vom Verursacher zu tragen. Vor Beginn der Umlegungsarbeiten ist die MVV Energie, Abt. 5.21 Betriebsbüronetzwerke, Netzbezirke zu verständigen.

**SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 55 / 22**GEWERBEGEBIET östlich der Sonderburger Strasse, ehemaliges Bundesbahngelände in Mannheim-Schönau

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**gem. § 74 LBO i.d.F. vom 8.8.1995 (GBI. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBI. S. 760)**

B 1 Dächer
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung bei Haupt- und Nebengebäuden:
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen von 0° bis max. 22°.

B 2 Festsetzungen zu Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigung:
Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind Einfriedigungen als geschlossene Wände oder Zäune max. 2,00 m hoch zulässig.

B 3 Festsetzungen zu Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.

3.2 Stellplätze
Stellplatzanlagen sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen.

B 4 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Selbständige vom Gebäude abgesetzte Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Gesamtgröße dieser Werbeanlagen darf auf jedem Gewerbegrundstück 10,0 m² nicht überschreiten.

Zusätzlich ist eine Gemeinschaftswerbeanlage mit einem Pylon mit max. 10 m Höhe mit von innen beleuchteten Werbeschildern in einer Größe von max. 2,0 x 2,5 m zulässig.

ANLAGEN 6.1-6.8

ANLAGEN 8.1 – 8.3