

Bebauungsplan Nr. 57/5
für das Industriegebiet zwischen
Hafenbahnstraße und Schreiner-
gasse in Mannheim-Waldhof

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen ein ca. 3,7 ha großes Gebiet zwischen Hafenbahnstraße, Zimmerergasse und Schreinerergasse.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma Daimler-Benz plant die Ausweitung ihres Betriebes in Mannheim. Dafür kommt in erster Linie das südlich an die Firma Daimler-Benz angrenzende Geländedreieck zwischen Zimmerergasse, Schreinerergasse und Hafenbahnstraße in Frage, da der Aufbau neuer Produktionsanlagen aus betriebstechnischen Gründen nur in unmittelbarer Verbindung mit den bestehenden Produktionsanlagen möglich ist.

Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich einzuleiten, hat der Technische Ausschuß am 25.09.1980 für das genannte Geländedreieck eine Ausweisung als Industriegebiet beschlossen. Diese Ausweisung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen umgebenden Nutzung erfolgt. Durch sie wurde ein heute als verfehlt anzusehender Siedlungsansatz der dreißiger und vierziger Jahre rückgängig gemacht.

Bereits im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1975 (Seite 52) wird folgendes ausgesagt:

"Wohngebiete, die innerhalb von Industriegebieten liegen und für die ein Schutz vor Emissionen kaum möglich erscheint, sollen langfristig aufgegeben werden; dies auch, um eine Isolierung von den notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden."

Da für den faktisch noch bestehenden Wohnbereich genau dies zutrifft, d. h. wegen der Nähe der Verkehrsbänder Straße und Schiene und wegen der Nachbarschaft der Industrie keine Entwicklungschancen bestehen, wird dieses "Wohngebiet" aufgegeben.

Den Eigentumsinteressen der von der Planung betroffenen Privateigentümer und Erbbauberechtigten wird dabei voll Rechnung getragen. Ihnen werden gegenwärtig Ersatzgrundstücke sowie eine finanzielle Entschädigung angeboten, die es ihnen ermöglicht oder noch ermöglichen wird, in anderen Wohngebieten auf neuen Grundstücken Wohngebäude zu erwerben oder zu erstellen. Die Neubauten sind bereits alle begonnen. Damit ist bezogen auf die ursprünglich sehr schlechten Wohnverhältnisse durch die Übersiedlung auf neue Wohnbaugrundstücke eine erhebliche Verbesserung der Wohnsituation für die Betroffenen eingetreten.

3. Gegenwärtige Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befanden sich ca. 25 Gebäude, von denen eines noch steht, da das entsprechende Ersatzgebäude an anderer Stelle noch nicht fertiggestellt ist. Die Bewohner dieses Gebäudes haben allerdings bis zur Fertigstellung ihres neuen Wohngebäudes noch Wohnrecht.

4. Nutzung angrenzender Flächen

Teilweise unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen schließt im Süden und Norden Bundesbahngelände und im Westen Gelände der Firma Daimler-Benz an das Plangebiet an.

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche GI (Industriegebiet) ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

6. Grundbesitzverhältnisse

Ein Teil der Flächen im Plangebiet befindet sich im Eigentum von Daimler-Benz. Die restlichen von der Stadt aufgekauften Flächen wurden noch nicht an Daimler-Benz veräußert..

7. Erläuterungen zum Planinhalt

Verkehrerschließung

Das Plangebiet hat mit seiner Nähe zum Bundesbahngelände sowie der B 44 und der zukünftigen Mittleren Nordtangente optimale Verkehrsanschlüsse.

Grünordnungsmaßnahmen

Die Begrünung von nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen ist durch entsprechende schriftliche Festsetzung geregelt. Darüberhinaus ist auf den Böschungen der südlich angrenzenden Auffahrt zur Mittleren Nordtangente die Anpflanzung hochstämmiger Bäume vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GFZ) 0,8/
Baumassenzahl (BMZ) 9,0.

8. Abwägung der Belange

8.1 Belange für die Planung

1. Die Planung stimmt mit dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim überein.
2. Bei der Ausweisung des "Geländedreiecks" als Industriegebiet würde die überwiegend vorhandene umgebende Nutzung mit berücksichtigt. Damit sind die Voraussetzungen für eine sinnvolle, an der Realität orientierte städtebauliche Entwicklung geschaffen.
3. Möglichkeit der Schaffung neuer Produktionsanlagen mit allen positiven Folgen für die Arbeitsplatzsicherung bzw. Schaffung.

8.2 Belange gegen die Planung

1. Gegen die Planung sprechen lediglich die privaten Belange der bisher in diesem Bereich wohnenden Bevölkerung, da das ehemalige Wohngebiet aufgehoben - und somit der vorhandene Siedlungsansatz rückgängig gemacht werden muß.

8.3 Ergebnis der Abwägung

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt mit dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim überein. Er berücksichtigt u. a. die vorhandene umgebende, vorwiegend industrielle Nutzung sowie die für ein Wohngebiet ungünstige Lage des Plangebietes. Als Folge muß der heute als verfehlt anzusehende Siedlungsansatz (ehemaliges Wohngebiet) der 30er und 40er Jahre rückgängig gemacht werden. Damit wird dem Ziel des Flächennutzungsplanes "Wohngebiete die innerhalb von Industriegebieten liegen und für die ein Schutz vor Emissionen kaum möglich erscheint, aufzuheben" entsprochen.

Den Eigentumsinteressen der von der Planung betroffenen ehemaligen Privateigentümer und Erbbauberechtigten wurde dabei voll Rechnung getragen. Sie bekamen Ersatzgrundstücke sowie eine finanzielle Entschädigung die es ihnen ermöglicht hat in anderen Wohngebieten auf neuen Grundstücken Wohngebäude zu erwerben oder zu erstellen. Durch diese Übersiedlung wird eine erhebliche Verbesserung der Wohnsituation für die Betroffenen erreicht.

Wajewski