

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teil des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 58/3 ausgewiesenen Friedhofs Gartenstadt, in dem auch Flächen für eine Leichenhalle, Dienstwohnungen für Friedhofspersonal, Lagerplatzflächen des Grünflächenamtes, Friedhofsgewerbe, den öffentlichen Straßenverkehr, Parkplätze und Stellplätze festgesetzt sind.

Von der Planung betroffen bzw. teilweise betroffen sind die städtischen Grundstücke 17185, 9029/16 und 9033/104.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11 ha.

Angrenzende Gebiete:

Teilweise unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen grenzen im Südosten und Südwesten Wohnbauflächen bzw. das Gelände der Freilichtbühne - und im Norden der Käfertaler Wald an das Plangebiet an. Im Nordwesten liegt die rechtsverbindlich ausgewiesene Restfläche des Friedhofsgeländes.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Anlaß für die Teiländerung des Bebauungsplanes 58/3 sind u. a. die sich aus der Detailplanung von Trauerhalle und Betriebshof ergebenden Folgeüberlegungen zum Umfang, zur Nutzung und Gestaltung des bisher ausgewiesenen Friedhofsgewerbes sowie zur Eingangs- und Parkplatzsituation des Friedhofes an der Waldpforte.

Der vorliegende neue Bebauungsplan 58/3 a sieht dabei gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 58/3 im wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen vor:

- Die Fläche des südlich der Freilichtbühne ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes (Friedhofsgewerbe) wird im Interesse des Erhalt. vorhandener Grünflächen auf ca. 0.3 ha reduziert, die Geschößzahl aus gestalterischen Gründen von max. 2 Geschossen auf 1 Geschöß verringert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Erschließungsstraße mit Anschluß an die Kirchwaldstraße wird im Querschnitt reduziert und als Privatstraße innerhalb des Fried-

hofsgeländes dargestellt, die ursprünglich vorge-
sehene Wendeplatte durch einen kleineren Wendehammer er-
setzt. Damit soll die Versiegelungsfläche weiter verringert
werden.

- Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 58/3 ausgewiesene Fläche für Dienstwohnungen dient nun der Einrichtung eines Betriebshofes. Die Baugrenze wird hier um 10 m von der Grundstücksgrenze der Freilichtbühne abgerückt.
- Statt der bisher ausgewiesenen Flachdächer werden aus gestalterischen Gründen generell Satteldächer festgesetzt.
- Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 58/3 im Grünstreifen zwischen der Belegungsgrenze des Friedhofes und der Waldpforte ausgewiesenen Stellplätze werden als öffentliche Parkplätze direkt an die Westseite der Waldpforte verlegt und dabei um mehr als die Hälfte reduziert (statt bisher 160 Stellplätze 76 Stellplätze).
- Es wird eine zusätzliche Bushaltestelle im Haupteingangsbereich des Friedhofes an der Waldpforte eingerichtet.

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

FNP

Der Bebauungsplaninhalt entspricht auch in der geänderten Form dem am 18. 03. 1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes HD-MA.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der am 26. 01. 1968 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 58/3. Dieser Bebauungsplan wird entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan 58/3 a geändert.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist

- a) zum größten Teil als öffentliche Grünfläche Friedhof mit den darin notwendigen Einrichtungen wie z. B. Betriebs-
höfen u. a. und
- b) als eingeschränktes Gewerbegebiet (Friedhofsgewerbe -
Verkaufsstellen für Gärtnereien und Steinmetze) aus-
gewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Bis auf den bebaubaren Bereich mit Trauerhalle und anderen Gebäuden in dem maximal 2 Geschosse zulässig sind, ist im gesamten Plangebiet, also auch im eingeschränkten Gewerbegebiet, eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt, wobei generell der Dachausbau zulässig ist.

Gegenüber der rechtsverbindlichen Planausweisung wurde die überbaubare Fläche des nördlichen Betriebshofes unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes erweitert, die überbaubare Fläche des südlichen Betriebshofes entsprechend dem Bedarf verringert. Insgesamt findet so wieder ein Flächenausgleich statt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 (rechtsverbindlich 0,4) und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,0 (rechtsverbindlich 1,2) festgesetzt. (Siehe auch 5., Abwägung der Belange)

4.2 Grünordnungsmaßnahmen

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, die neben dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes auch die Pflanzung neuer Bäume im Straßenraum sowie die Grüngestaltung der als Ausstellungsflächen dienenden Vorgartenbereiche im eingeschränkten Gewerbegebiet regeln.

4.3 Umweltbeeinflussungen

Eingeschränktes Verbrennungsverbot

Im Plangebiet ist eine Versorgung mit umweltfreundlicher Energie (Gas, Strom) möglich. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG wird deshalb in den Bebauungsplan ein eingeschränktes Verbrennungsverbot aufgenommen, um die Immissionen von Feuerungsstätten weiter einzuschränken. Dadurch wird die Luft nicht zusätzlich belastet.

Biotope:

Das Plangebiet ist durch die Biotopkartierung nicht erfaßt.

Altlasten:

Der Bereich "Waldpforte am Schießstand" wird in der Altlastenerhebung Teil 1 - ohne nähere Ortsangabe - als öffentlicher Müll- und Schuttanlageplatz genannt. Hierbei handelt es sich um eine Altablagerung der Bewertungskategorie 2. Eine Überprüfung des Gefährdungspotentials hatte zum Ergebnis, daß dieser Standort im unteren Drittel einzuordnen ist (von insgesamt 137 Standorten) und somit höchstwahrscheinlich ein geringeres Gefährdungspotential darstellt.

Unabhängig davon wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

"Sollten im Rahmen von Erdbaumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, muß das Ordnungsamt (32.5) hierüber in Kenntnis gesetzt werden. Dort ist zu prüfen, ob ein bodenmechanisches Gutachten in Auftrag gegeben werden muß".

Verkehrerserschließung

Die Verkehrerserschließung der Friedhofsanlagen und des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über eine Privatstraße innerhalb des Friedhofsgeländes. Die Stellplätze für die Besucher des Friedhofes und die Kunden des Friedhofsgewerbes sind im wesentlichen entlang der Waldpforte angeordnet. Im Bereich des Haupteingangs zum Friedhof soll eine Bushaltestelle eingerichtet werden.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung sprechen

1. die gestalterisch harmonischere Zuordnung der baulichen Anlagen;
2. die bessere Ausnutzung vorhandener öffentlicher Verkehrsflächen durch direkte Anordnung der Stellplätze entlang dieser öffentlichen Verkehrsstraße.
3. Gegenüber der rechtsverbindlichen Planausweisung wird die im Friedhofsgelände zwischen Waldpforte und Belegungsgrenze liegende Grünfläche durch die Reduzierung ursprünglich beabsichtigter Maßnahmen (Stellplätze, Stichstraße u. a.) erheblich weniger in Anspruch genommen.
4. In Ergänzung des zu erhaltenden Baumbestandes werden auf der Westseite der Waldpforte zusätzliche Bäume gepflanzt.
5. Das ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet läßt nur nichtstörende friedhofsgebundene Gewerbebetriebe zu, die sich in ihrer Höhenentwicklung (1 Geschoß, Traufhöhe max. 4,50 m) und Gestaltung (Satteldach, Begrüßungsmaßnahmen bei den Ausstellungsflächen usw.) in die östlich angrenzende Wohnbebauung der Gartenstadt einfügen.
6. Für das Plangebiet wurde ein eingeschränktes Verbrennungsverbot festgesetzt.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht, daß

1. die Einrichtung der Stellplätze sowie einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Waldpforte eine Mehrbelastung für die östlichen Anlieger der Waldpforte mit sich bringen kann,

2. das Maß der baulichen Nutzung teilweise reduziert wurde.

5.3 Ergebnis der Abwägung

- Die Anordnung der Stellplätze entlang der Waldpforte hat im Gegensatz zur ursprünglichen Lösung (zentrale Stellplatzanlage im Grünstreifen) den Vorteil der Verteilung der ohnehin nicht hoch anzusetzenden Verkehrsbelastung. Dazu kommt, daß die ursprünglich vorgesehene Stellplatzzahl um ca. die Hälfte reduziert wird, da in den nächsten Jahren kein höherer Bedarf zu erwarten ist. Somit tritt hier gegenüber der rechtsverbindlichen Planung auch aus verkehrlicher Sicht eine Verbesserung für die Waldpforte ein.
- Die zusätzliche Bushaltestelle dient den Friedhofsbesuchern und ist somit im öffentlichen Interesse ein zwingendes Erfordernis das in seinen Auswirkungen keine nichtzumutbare Belastung für die angrenzende Wohnbebauung darstellt.
- Die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der rechtsverbindlichen Planausweisung ergibt sich bei der Geschoßflächenzahl aufgrund der Reduzierung der Geschoßzahl von 2 auf 1 Geschoß, sowie bei der Grundflächenzahl durch die Berücksichtigung der BauNVO und der Nähe des angrenzenden Wohngebietes. In solchen Fällen ist es in Mannheim gängige Praxis statt der möglichen 0,8, 0,6 festzusetzen. Die rechtsverbindlich ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,4 ist nicht mehr festgesetzt, da für die aus gestalterischen Gründen vorgenommene Reduzierung der Geschoßzahl ein gewisser Ausgleich bei der Ausnutzung der Grundstücke geschaffen werden sollte.
- Die Aufnahme eines Verbrennungsverbotes und damit die Nutzung umweltfreundlicher Energieformen für Heizzwecke wie Gas, Elektrizität u. a. ist als Beitrag zum Umweltschutz dringend geboten. Dies umsomehr, als die Luft im Raum Mannheim besonders stark durch Industrie, Verkehr aber auch durch Immissionen, die von Feuerungsstätten herrühren, belastet ist. Der Gesetzgeber hat mit der Bundesbaugesetznovelle 1976 nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 den Gemeinden ermöglicht, in Bebauungsplänen Gebiete festzusetzen, "in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen". In der Begründung dazu ist festgehalten, daß die Gemeinden durch die neue Festsetzungsmöglichkeit in die Lage versetzt werden, "stärker als bisher in Bebauungsplänen dem Umweltschutz Rechnung zu tragen. Bei der Zulassung von Einzelvorhaben müsse aber sicher sein, daß die Versorgung z. B. mit Wärme auf andere Weise möglich sei. Hierfür kämen insbesondere zentrale Einrichtungen der Wärmeversorgung in Betracht". Eine solche immissionsarme umweltfreundliche Energieversorgung mit Gas und Strom ist sichergestellt. In den Bebauungsplan wurde deshalb eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Bestehende Feuerungsstätten und deren Erweiterung sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

Trockenes naturbelassenes Holz ist als Ausnahme zulässig. Damit ist die Betreibung von offenen Kaminen, Kachelöfen u. a. zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

Im vorliegenden Fall ist die Aufnahme des Verbrennungsverbotes im vereinfachten Änderungsverfahren insofern unproblematisch als auch das Gelände des zukünftigen eingeschränkten Gewerbegebietes gegenwärtig in städtischem Besitz ist.

- Die Errichtung eines Betriebshofes auf der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 58/3 für Dienstwohnungen vorgesehenen Fläche nordöstlich der Freilichtbühne ist auf der Grundlage eines vereinfachten Änderungsverfahrens insoweit unbedenklich, als es sich lediglich um die Verlagerung einer friedhofsgebundenen Nutzung innerhalb des bisher rechtsverbindlich ausgewiesenen Friedhofsbereiches handelt und die Erschließung gesichert ist. Dabei ist allerdings Voraussetzung, daß für die Eigentümer der südwestlich und südöstlich liegenden Wohnbaugrundstücke keine Geruchs- und Lärmbelästigungen durch den Betriebshof entstehen. Solche Belastungen sind auszuschließen, da es sich lediglich um Aufenthalts- und Sanitärräume sowie Lagerräume und Garagen handelt. Eine Kompostierung erfolgt dort nicht.
- Die östlich der Freilichtbühne herzustellende Erschließungsstraße zum Friedhofsgewerbe bzw. Betriebshof wurde als Privatstraße innerhalb des Friedhofsgeländes dargestellt. Damit besteht im Interesse eines ungestörten Spielablaufes der Freilichtbühne die Möglichkeit, diese Straße für Unbefugte zu sperren.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes ca.	11,0 ha.
Friedhofsfläche mit Betriebshöfen u. a. ca.	10,3 ha.
Eingeschränktes Gewerbegebiet ca.	0,3 ha.
Straßenverkehrsflächen ca.	0,4 ha.

Wajewsz