

6 Begründung

Die Begründung wurde erstellt von:



AS&P – Albert Speer und Partner GmbH
Architekten, Planer
Frankfurt am Main

in Zusammenarbeit mit

IBK – Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim
WSW & Partner GmbH, Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur, Kaiserslautern
DRH Deutsche Reihenhaus AG, Kaiserslautern

Projektleitung Stadt Mannheim:

Herr Fohr, 0621 / 293-72-88, adrian.fohr@mannheim.de

Frau Steinbrenner , 0621 / 293-73-38, swetlana.steinbrenner@mannheim.de



BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 58.40 „Wohnpark Draishöfe“ in Mannheim

Ersetzung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 58.1a

Begründung

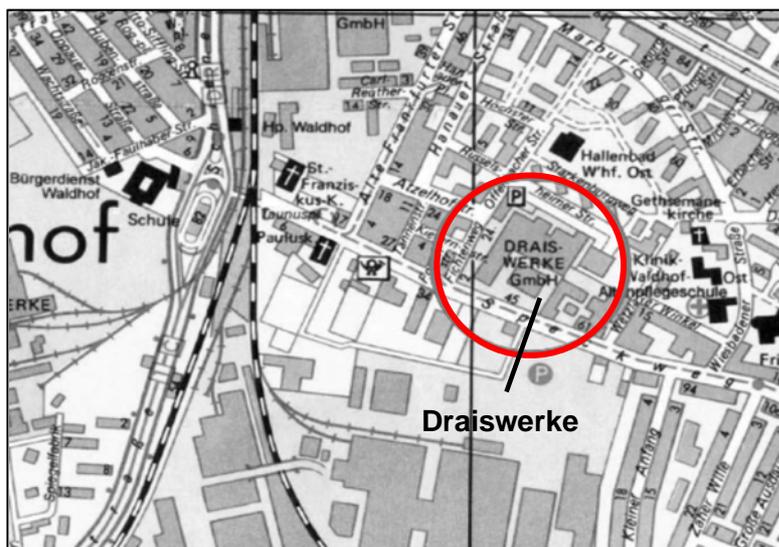
60.14.0 – 58.40

61.26 – 58.40

VERFAHRENSABLAUF

Billigungs- / Auslegungsbeschluss	25.09.2008
Öffentliche Bekanntmachung	02.10.2008
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	10.10.2008 bis 10.11.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.10.2008 bis 10.11.2008
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Inkrafttreten	

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	8
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	8
1.1.1	Anlass der Planung	8
1.1.2	Ziele und Zwecke der Planung	9
1.1.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	10
1.2	Festlegung des Plangebiets	10
1.2.1	Lage und Größe des Plangebiets	10
1.2.2	Umfeld des Plangebiets	10
1.2.3	Grenzen des Geltungsbereichs	10
2	Vorhaben im Plangebiet	11
2.1	Allgemeine Beschreibung des Planungsgegenstands	11
2.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	12
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	13
2.3.1	Beschreibung der Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	14
2.3.2	Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen	16
3	Bestandsbeschreibung des Plangebiets	19
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	19
3.2	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	19
3.3	Erschließung des Plangebiets	19
3.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	19
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	19
3.3.3	Fußgänger- und Radverkehr	20
3.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	20
3.4.1	Boden	20
3.4.2	Wasser	21
3.4.3	Klima / Luft	22
3.4.4	Pflanzen, Biotop, Tiere.....	23
3.4.5	Landschaft / Ortsbild / Wohnumfeld.....	24
3.4.6	Mensch.....	24
3.4.7	Kultur- und Sachgüter	24
4	Vorgaben für das Plangebiet einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.....	24

4.1	Gesetzliche Vorgaben	25
4.1.1	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	25
4.1.2	Denkmalschutzgesetz (DSchG).....	25
4.1.3	Abwasserbeseitigung.....	26
4.1.4	Schutzgebiete / besonders geschützte Biotope	26
4.1.5	Baumschutzsatzung.....	26
4.2	Bestehendes Planungsrecht.....	27
4.2.1	Aussagen des Regionalplans Unterer Neckar 1994	27
4.2.2	Aussagen des Flächenutzungsplans (FNP 2015 / 2020).....	27
4.2.3	Bestehende Bebauungspläne / Gebiete gemäß § 34 BauGB.....	27
4.3	Informelle Planungen	27
4.3.1	Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1992	27
4.3.2	Aussagen des Landschaftsplanes (1999)	28
4.4	Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschließlich der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege für das Plangebiet	31
4.4.1	Boden	31
4.4.2	Wasser	31
4.4.3	Klima / Luft	31
4.4.4	Pflanzen, Biotope, Tiere.....	31
4.4.5	Landschaft / Ortsbild, Wohnumfeld.....	32
4.4.6	Mensch.....	32
5	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	32
5.1	Boden	32
5.2	Wasser.....	32
5.3	Klima / Luft	33
5.4	Pflanzen, Biotope, Tiere	33
5.5	Landschaft / Ortsbild, Wohnumfeld.....	34
5.5.1	Baubedingte Auswirkungen auf Landschaftsbild / Ortsbild sowie das Wohnumfeld.....	34
5.5.2	Nutzungsbedingte Auswirkungen auf Landschaftsbild / Ortsbild	34
5.5.2.1	Zusammenfassende Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen auf Landschaft / Ortsbild sowie das Wohnumfeld	34
5.6	Mensch	34
5.6.1	Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	34
5.6.2	Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung.....	37
5.6.3	Sonstige Auswirkungen auf den Menschen	38
5.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie umweltrelevante Infrastruktur ...	38
5.7.1	Zusammenfassende Darstellung der Auswirkung auf die Schutzgüter	38
5.7.2	Wechselwirkungen.....	38
5.8	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).....	41

6	Auswirkungen der Planung auf weitere städtebauliche Belange	41
6.1	Verkehr	41
6.1.1	Verkehrsmengen.....	41
6.1.2	Stellplatzkapazitäten	41
6.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	41
6.2	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	42
6.3	Belange der Wirtschaft	42
6.4	Ver- und Entsorgung	42
6.4.1	Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung.....	42
6.4.2	Regenwasserentsorgung	42
6.4.3	Elektrizität (MVV Energie AG)	42
6.4.4	Gasversorgung (MVV)	42
6.4.5	Telekommunikation (Telekom AG)	42
6.4.6	Richtfunk	42
7	Abwägung.....	43
7.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
7.2	Konfliktbewältigung einschließlich Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	44
7.2.1	Konfliktbewältigung Natur und Landschaft	44
7.2.2	Konfliktbewältigung Immissionsschutz	44
7.3	Konfliktbewältigung – Verkehr	46
7.4	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte im Einzelnen.....	47
7.4.1	Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	47
7.4.2	Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BaWü	69
7.4.3	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.....	70
7.4.4	Hinweise.....	70
7.5	Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, zugleich zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB	71
8	Flächen und Kosten.....	74
9	Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 58.40 „Wohnpark Draishöfe“	74
9.1	Aufstellungsverfahren.....	74
9.2	Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 a BauGB.....	74
9.3	Informelle frühzeitige Information der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	75
9.4	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	75
10	Rechtsgrundlagen.....	76

11	Verzeichnis der Gutachten	76
12	Anhang.....	77
12.1	Tabellenverzeichnis.....	77
12.2	Abbildungsverzeichnis.....	78
12.3	Quellenverzeichnis.....	78

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Das ehemalige Fabrikgelände der Draiswerke liegt im Stadtteil Waldhof der Stadt Mannheim. Bei dem Gelände handelt es sich um eine mehr als 100 Jahre intensiv genutzte Industriefläche mit zahlreichen Gebäuden unterschiedlicher Qualität. Seit der Aufgabe seiner industriellen Nutzung liegt das Areal brach. Im Norden wird das Gelände von Wohnbebauung und im Osten von Einzelhandelsnutzungen, Mischnutzungen sowie von verschiedenen Sondernutzungen (Kirche, Klinik, Schule) begrenzt. Im Süden schließt ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Westlich des Plangebiets befinden sich durch Wohnen und Gewerbe gemischt genutzte Bereiche.

Die Stadt Mannheim will das Areal der ehemaligen Draiswerke und eines nördlich angrenzenden, zur Zeit als Parkplatz genutzten, Grundstücks einer neuen Nutzung zuführen. Vorgesehen sind Wohn- und Mischnutzungen auf dem Gelände zu realisieren und dadurch die nördlich und westlich anschließenden Wohn- und Mischgebiete zu ergänzen.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Für die geplante Neunutzung des ehemaligen Draiswerke-Geländes ergibt sich das Erfordernis einer bauleitplanerischen Steuerung. Das bisher intensiv industriell genutzte Areal soll künftig ein Wohn- und Mischgebiet werden. Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich bei einem Planungsverzicht auf der Grundlage des § 34 BauGB ergeben würde, soll durch die Planung erheblich verändert werden. Zudem erfordert die Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zu gewerblichen und industriellen Nutzungen eine Bewältigung potentieller Immissionskonflikte im Vorfeld einer tatsächlichen baulichen Nutzung.

Im Rahmen einer vorbereitenden städtebaulichen Strukturstudie wurde eine hohe Vorbelastung durch Schallimmissionen im Plangebiet festgestellt, die durch die starke Verkehrsbelastung auf dem Speckweg sowie durch die Emissionen angrenzender gewerblicher / industrieller Nutzungen hervorgerufen wird. Entsprechende Untersuchungen und die Ableitung von Schutzmaßnahmen sind erforderlich.

Des Weiteren besteht in dem Gelände Altlastenverdacht. Durch die bestehende nahezu komplette Versiegelung des Gebiets hat dies bisher keine erkannten Auswirkungen auf das Grundwasser. Wenn das Gelände für eine neue Nutzung vorbereitet wird sind Im Rahmen der Bodenarbeiten entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (siehe Kapitel 3.4.1).

Aufgrund der Geländegröße, der inhomogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur der angrenzenden Bereiche sowie der festgestellten Immissions- und Altlastenproblematik ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da nur im Rahmen einer Bebauungsplan-Aufstellung den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Schutzerfordernissen umfassend Rechnung getragen werden kann.

1.1.1 Anlass der Planung

Am 01.12.2004 wurde über das Vermögen der Draiswerke GmbH das Insolvenzverfahren eröffnet. Herr Rechtsanwalt Kind von der Rechtsanwalts-gesellschaft Schultze & Braun wurde vom Amtsgericht Mannheim zum Insolvenzverwalter bestellt. Im Rahmen des Insolvenzverfahrens sollte das Grundstück der ehemaligen Draiswerke veräußert werden. Hierzu sollte in

einem ersten Schritt die planungsrechtliche Grundlage für die künftige bauliche Nutzung des Bereichs geschaffen werden.

Im Jahre 2005 wurde von dem Büro AS&P – Albert Speer & Partner GmbH für den Bereich eine städtebauliche Strukturstudie erstellt. Darauf aufbauend wurde von einem Investor, der zwischenzeitlich in den Besitz eines Großteils des Plangebiets gelangt ist, ein Bebauungsvorschlag mit einer leicht abgeänderten Bebauungsstruktur erarbeitet.

In Fortführung der benachbarten Nutzungen ist die Entwicklung eines Wohngebiets im nördlichen Teilbereich und einem Mischgebiet im südlichen Teilbereich des Plangebiets vorgesehen.

Die Umstrukturierung des Geländes nutzt als Maßnahme der Innenentwicklung vorhandene Potenziale und verhindert somit eine zusätzliche Beanspruchung von Grund und Boden bzw. unverbauter Landschaft. Darüber hinaus stehen die Nutzungsüberlegungen für die brachgefallene Industrie- und Gewerbefläche im Einklang mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklungsrichtung, wie sie im Flächennutzungsplan 2015 / 2020 aufgezeigt ist. Hierin ist der Bereich der ehemaligen Draiswerke als Wohnbaufläche dargestellt.

1.1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese Maßnahme der Innenentwicklung steht daher im Einklang mit dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Geltungsbereich ist die Neunutzung als Misch- und Wohngebiet. Dadurch soll eine Ergänzung der benachbarten Nutzungen erfolgen. Die im Westen angrenzende Mischgebietenutzung soll im südlichen Teil des Geltungsbereichs fortgesetzt werden. Im nördlichen Teilbereich ist eine Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnnutzungen vorgesehen. Das bereits bestehende urbane Quartier kann hierdurch auf die Fläche der Draiswerke erweitert werden.

Das Gelände soll als weitgehend von Autoverkehr entlastete Siedlung entwickelt werden. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebiets möglichst kein motorisierter Verkehr stattfinden soll. Stattdessen soll die innere Erschließung des Gebiets über multifunktionale Erschließungs- und Aufenthaltsflächen erfolgen, die überwiegend dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten sind. Das Besondere an diesem Konzept ist die sehr hohe Aufenthaltsqualität der Frei- und Erschließungsflächen. Da dort nahezu kein motorisierter Verkehr vorgesehen ist, werden Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftverschmutzungen und die üblichen Gefahren des Straßenverkehrs vermieden. Diese Umstände sind insbesondere für Wohnnutzungen attraktiv.

Im Zuge der Umstrukturierung soll eine Entsiegelung des Geländes stattfinden und eine standort- und nutzungsgerechte Gestaltung der Freiflächen erfolgen. Eine landschaftsökologische Aufwertung des Standortes wie auch des städtebaulichen Umfeldes wird angestrebt. Aus diesem Grund wird eine Begrünung von flachgeneigten Dächern und eine dezentrale Regenwasserversickerung festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen 4.1 und 8.1). Dies entspricht den Absichten des Landschaftsplans. Zudem ist es eine Zielstellung der Planung dem Aspekt der Energieeffizienz ein besonderes Gewicht zukommen zu lassen. Aus diesem Grund sind die Baufenster im WA für eine überwiegend nach Südwesten ausgerichtete Bebauung optimiert. Mit dem Festsetzen einer Fläche für Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Wärme und elektrischem Strom sollen außerdem explizit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine dezentrale Energieversorgung begründet werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches vermieden und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Dies betrifft insbesondere die Lärm- und Altlastenproblematik. Aus diesem Grund sollen in Fachgutachten Handlungsbedarfe und -optionen ermittelt werden, die auch als Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

1.1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Beschreibung des Verfahrens und der Nachweis, dass die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind finden sich in den Kapiteln 9.1 und 9.2.

1.2 Festlegung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Mannheims nördlich des Speckwegs im Stadtteil Mannheim-Waldhof und umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

1.2.2 Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Übergang von einer vorwiegend durch Wohn- und Mischnutzung geprägten Umgebung (Westen und Norden) zu Bereichen, die als Standort für Gewerbe / Industrie, Einzelhandel und Sondernutzungen dienen (Osten und Süden). Westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich ein Gebiet, das durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt ist und daher als Mischgebiet charakterisiert werden kann. Im Norden befinden sich ein Wohngebiet, sowie eine Polizeistation. Daran schließt sich rückwärtig eine größere Grünfläche an. Die östlichen Nachbargrundstücke sind ausschließlich durch Einzelhandelsnutzungen belegt. Weiter östlich befinden sich Sonderstandorte für eine Kirche und eine Klinik. In südliche Richtung schließen sich gewerbliche und industrielle Betriebe, insbesondere das Werksgelände der Daimler AG, an.

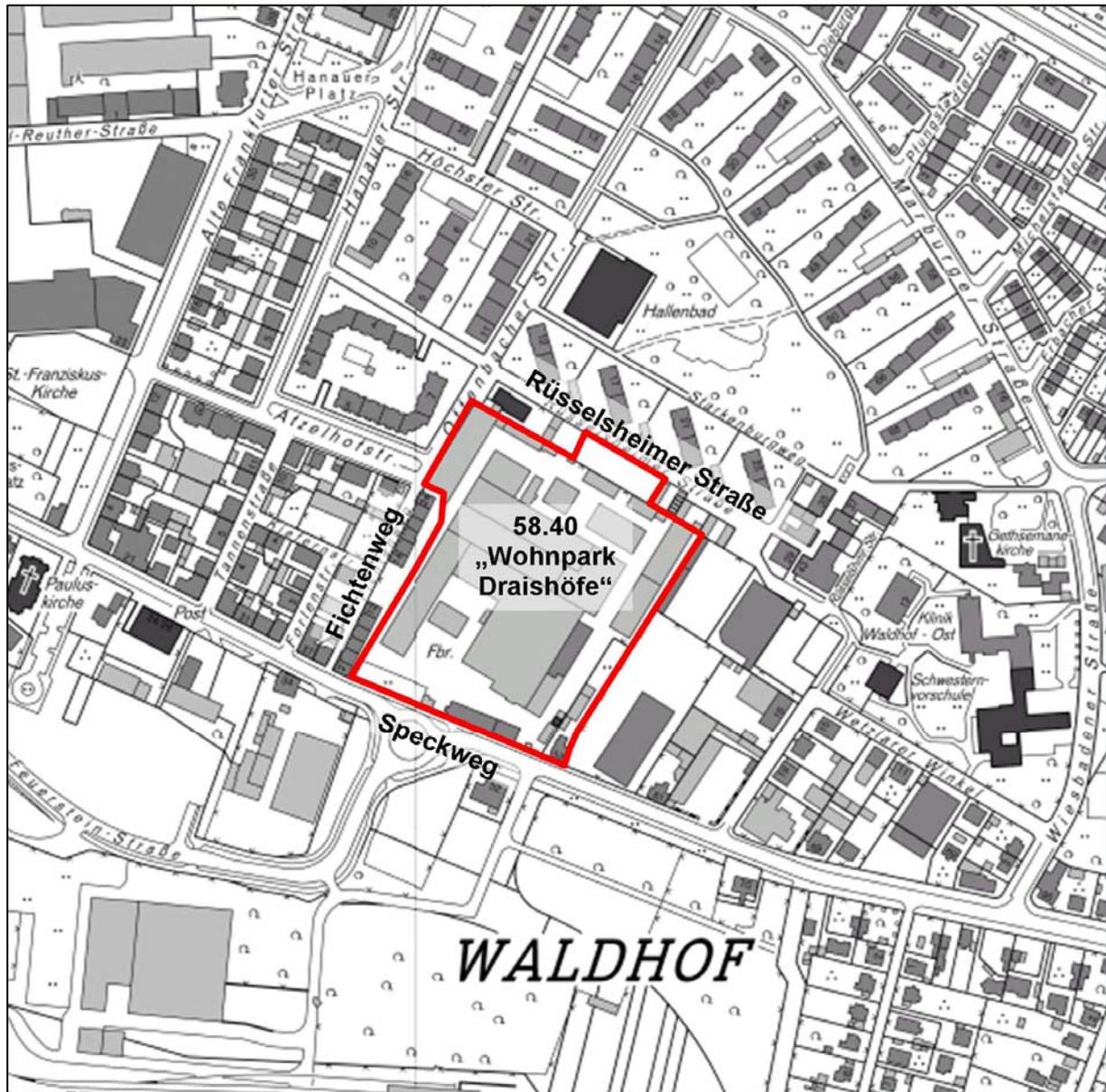
1.2.3 Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch den Speckweg,
- im Westen durch die mit Wohngebäuden bebaute Parzelle mit der Nr. 8677/8 bzw. durch die Offenbacher Straße,
- im Norden durch die mit dem Polizeigebäude bzw. mit Garagen bebauten Parzellen mit den Nr. 8609/15, 8609/7, 8609/18, 8609/13, 8609/5 bzw. durch die Rüsselsheimer Straße (8609/4) und
- im Osten durch die Parzellen mit der Nr. 8616/2 und 8616 des Verbrauchermarktes Lidl.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 8625/1, 8609/6 und 8677 (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



2 Vorhaben im Plangebiet

2.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgegenstands

Aufbauend auf einer städtebaulichen Strukturstudie wurde durch einen Investor ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bilden soll. Hierin sind eine Riegelbebauung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich des Speckweges und eine zwei- bis dreigeschossige Reihenhausbauung mit einer großzügigen inneren Grünfläche im Anschluss vorgesehen. Der innen liegende Teil des Plangebiets soll frei von Durchgangsverkehr ausgebildet werden, lediglich zu Entsorgungszwecken sowie für Notfälle soll eine Befahrbarkeit gewährleistet sein. Die Stellplätze sollen an zentralen

Stellen am nordwestlichen und südwestlichen Quartiersrand gebündelt und mit einem flächensparenden mehrstöckigen Garagensystem angeordnet werden.

Die bestehende parallel zur nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende 3,5 m hohe Wand soll zur Abschirmung der vorhandenen hinter liegenden Stellplätze und Garagen erhalten werden. Im Bereich des nördlich dieser Wand liegenden Grundstücks, das als WA 2 festgesetzt ist, kann unter Umständen die Wand entfallen.

An der Rüsselsheimer Straße schließt östlich an das Gelände des Polizeipostens das städtische Grundstück 8609/6, Rüsselsheimer Straße 24/26/28 mit einer Fläche von 1.083 m² an. Die Fläche wird zurzeit als öffentlicher Parkplatz ohne Bewirtschaftung mit 42 Stellplätzen genutzt. Die Fläche ist in einem Bebauungsplan mit einem „G“ (Garage) innerhalb der Baufläche festgesetzt, sie besitzt aber grundsätzlich die Eignung für eine Wohnbebauung oder eine Kinderkrippe. Eine solche könnte künftig aber wegen der entgegenstehenden Festsetzung „Verkehrsfläche“ nicht ohne eine Änderung des Bebauungsplans realisiert werden.

Derzeit führt der FB Städtebau gemeinsam mit dem Fachbereich Liegenschaften ein Projekt zur Aktivierung städtischer Liegenschaften für Wohnnutzungszwecke durch. In diesem Zusammenhang ist auch diese Parkplatzfläche zu betrachten.

Da die südlich angrenzende Fläche der ehemaligen Draiswerke durch einen Bebauungsplan, von einem Investor finanziert, überplant wird, soll auf Wunsch des städtischen Fachbereichs Liegenschaften diese Fläche in die Entwicklung mit einbezogen werden. Vorgesehen ist entweder die Nutzung als Wohngebiet oder als Standort für eine Kinderkrippe. Der Anschluss an das laufende Verfahren bietet den Vorteil für die Stadt, dass kein eigenes Verfahren für diese sehr kleine Fläche erforderlich wird.

Die Parkplatznutzung wird mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nicht unzulässig (Bestandsschutz). Der Bebauungsplan soll lediglich eine künftige Umnutzung vorbereiten, die Entscheidung zur Umnutzung wird jedoch nicht durch den Beschluss des Bebauungsplans getroffen. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, liegt es in der Entscheidung der Stadt, ob und wann die Nutzung als Parkplatz aufgegeben werden kann. Vor einer Beendigung der Parkplatznutzung wird die Bedarfssituation im Quartier überprüft und beurteilt, ob diese Auswirkungen im Bereich des Ruhenden Verkehrs herbeiführen würde. Derzeit geht die Verwaltung aber noch davon aus, dass es nicht zu erheblichen und unverträglichen Auswirkungen kommen wird.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Im Bebauungsplan 58.40 „Wohnpark Draishöfe“ werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im WA werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Im MI sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zulässig. Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich, im WA jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,65. Einen Überblick über die zulässige Inanspruchnahme von Grund und Boden gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 1: Übersicht der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Festsetzung B-Plan 58.40	Überbaubare Fläche bei voller Ausnutzung der zu- lässigen GRZ.	Nicht überbaute Fläche bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ.	Fläche gesamt
Allgemeines Wohngebiet	6.667 m ²	6.667 m ²	13.333 m ²
Mischgebiet	9.878 m ²	6.586 m ²	16.464 m ²
Gesamtfläche	16.004 m ²	12.711 m ²	29.797 m ²

Zur inneren Erschließung werden Gemeinschaftsflächen festgesetzt, die der Aufnahme von Wegen und Zufahrten, Grün- und Kinderspielflächen sowie Erschließungsanlagen dienen. Zur Verortung der Stellplätze und Gemeinschaftsparkanlagen werden entsprechende Flächen festgesetzt. Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück wird durch Baugrenzen gesteuert.

Die Gebäude im WA dürfen eine Höhe (Frist bzw. Oberkante der Attika) von 8,5 m bzw. 6,5 m Wandhöhe nicht überschreiten. Im MI sind als Höchstmaße 12,0 m bzw. 10,5 m Wandhöhe festgesetzt.

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen werden aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Nord, Süd- und Ostgrenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Zusätzlich werden bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Draishöfe“ handelt es sich um die Überplanung eines ehemaligen Industriestandortes zu einem Misch- und Wohngebiet in innerstädtischer Lage.

Beeinträchtigungen naturräumlicher Potentiale sind mit dem Planungsvorhaben nicht verbunden, vielmehr ist in sämtlichen Aspekten naturräumlicher Potenziale mit umfangreichen Verbesserungen für das Plangebiet selbst und darüber hinaus zu rechnen.

Diese Positiveffekte resultieren vorrangig aus der erheblichen Reduzierung des Versiegelungsgrades. Das Plangebiet war bisher zu ca. 95% versiegelt. Demgegenüber stellen die festgesetzten GRZ-Werte von 0,5 und 0,6 eine erhebliche Verbesserung dar. In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, wodurch sich hinsichtlich des Grundwasserhaushaltes noch weitere Verbesserungen gegenüber dem „Ist- Zustand“ ergeben.

Die entsiegelten Flächen werden begrünt und teilweise mit großkronigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Gegenüber der bestehenden Situation wird das Grünvolumen damit deutlich erhöht und die wenigen vorhandenen Strukturen im Südosten der Fläche, die nicht erhalten werden können, mehr als kompensiert.

Schließlich ist die Umnutzung des ehemaligen Industriestandortes in ein Misch- und Wohngebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens auf angrenzende Bereiche, insbesondere auf die nördlich anschließende Wohnbebauung ebenfalls als Verbesserung anzuführen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde dennoch dem so genannten Stufensystem der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen. Demnach sind Eingriffe in

Natur- und Landschaft zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Die verbleibenden Eingriffe sind schließlich durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Soweit Möglichkeiten zur Durchführung dieser Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bestehen, werden diese im Nachfolgenden, bezogen auf das jeweilige Naturraumpotential, beschrieben.

- | | |
|--|--|
| Relief, Geologie und Boden: | - Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen z.B. durch flächensparende Reihenhausbauweise; |
| | - Bodenaushub geordnet und getrennt lagern und |
| | - Vermeidung von Bodenentsorgung. |
| Wasserhaushalt: | - Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen; |
| | - Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der innergebietlichen Erschließungswege / Feuerwehzufahrten und |
| | - Versickerung / Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes in Mulden und Rigolen. |
| Klima und Luft: | - Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen und |
| | - Verbesserung der Temperatur- und Feuchteverhältnisse durch zusätzliche Begrünung mit großkronigen Laubbäumen insbesondere in den Gemeinschaftsflächen. |
| | - Beschattung versiegelter Flächen. |
| Lebensräume und Lebensgemeinschaften: | - Erhalt von großkronigen vorhandenen Einzelbäumen entlang des Speckwegs; |
| | - Auswahl standortheimischer Vegetation |
| Landschaftsbild und Erholungsfunktion: | - Verzicht auf grelle Farbgebungen und Materialien im Fassaden- und Dachbereich; |
| | - Entwicklung visuell wirksamer Grünstrukturen entlang der innergebietlichen Wege |

2.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zum Immissionsschutz

2.3.1.1 Schall

Maßnahmen gegen Lärm von privaten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsparkhaus)

Zum Schutz vor Lärm von den privaten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätzen, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsparkhaus) werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schließen der nordwestlichen und nordöstlichen Fassade des Parkhauses mit einer fugendichten Verkleidung, die mindestens 2 m über die Oberkante des oberen Parkdecks reicht, und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB
- Zulässigkeit von nur einer Zu- / Abfahrtöffnung in der nordöstlichen Fassade des Parkhauses mit einer Breite von max. 6 m und einer Höhe von max. 2,5 m

- Dauerhafte Erhaltung der 3,5 m hohen Wand am nordöstlichen Gebietsrand entlang der nicht überplanten vorhandenen Stellplätze und Garagen außerhalb des Plangebiets
- Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftung in allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maßnahmen gegen den Gewerbelärm:

Nach den ersten Immissionsberechnungen zum Gewerbelärm wurde entschieden in die Berechnungen auf einer Länge von insgesamt 90,5 m auf Höhe des Lidl-Parkplatzes eine abschnittsweise 2,5 m bzw. 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze zu dem Discountermarkt Lidl und dem aufgegebenen Discountermarkt Aldi in die Berechnung einzustellen. Mit dieser Wand wird die schalltechnische Abschirmung der ebenerdigen Außenbereiche im Geltungsbereich gegen die Betriebsgeräusche der Parkplätze erreicht. Die Errichtung hat in drei Abschnitten mit folgenden Qualitäten zu erfolgen:

- Lärmschutzwand (beidseitig hochabsorbierend) entlang des Lidl-Parkplatzes im südlichen Teil mit einer Höhe von 2,5 m über der Oberkante des Lidl-Parkplatzes (Länge ca. 76 m) und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB
- Lärmschutzwand (beidseitig hochabsorbierend) entlang des Lidl-Parkplatzes im nördlichen Teil mit einer Höhe von 4 m über der Oberkante des Lidl-Parkplatzes (Länge ca. 15 m) und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB
- Bei Aufgabe der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung Rüsselsheimer Straße 36, Flurstück-Nr. 8616/2 Errichtung einer Lärmschutzwand (beidseitig hochabsorbierend) entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze fugendicht anschließend an die Lärmschutzwand entlang des Lidl-Parkplatzes mit einer Länge von ca. 57 m, einer Höhe von 4 m über der Oberkante des Aldi-Parkplatzes und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB

Ergänzend wird für die zur südöstlichen Baugrenze nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet eine Grundrissorientierung in der Art festgesetzt, dass an den Fassaden in Richtung Südosten keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig sind.

Maßnahmen gegen den Verkehrslärm:

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht festgestellt werden, sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Bei den Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm handelt es sich um eine Kombination aus aktiven und passiven Maßnahmen.

Entlang des Speckwegs wird zwischen dem Gebäude Speckweg 43 / 51 und dem Gebäude Speckweg 53, die straßenparallel bereits eine abschirmende Funktion übernehmen, eine Lärmschutzwand mit einer fugendichten Anbindung an das vorhandene Trafogebäude (beidseitig hochabsorbierend) mit einer Höhe von 3,5 m über der Oberkante des Gehwegs am Speckweg und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB errichtet.

Für die beiden Bestandsgebäude Speckweg Nr. 43 - 51 und Nr. 53 wird die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile im Wesentlichen der Fenster) vorgesehen. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Aufenthaltsräume an den Nordwest-, Südwest- und Südostfassaden, ihre Qualität bestimmt sich gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereich III-V. Im Fall einer baurechtlich zu genehmigenden Bau-

maßnahme oder für eine geplante Sanierung sind diese Anforderungen des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen.

Zur Schließung der Raumkante und Sicherstellung des Lärmschutzes ist straßenparallel zum Speckweg ein Gemeinschaftsparkhaus mit einer Mindestlänge von 45 m und einer Wandhöhe von mindestens 8 m über der Oberkante des Gehwegs entlang des Speckwegs zu errichten.

Damit der Lärmschutz dauerhaft sichergestellt wird, ist außerdem durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass im Fall eines Abgangs der Gebäude Speckweg Nr. 43-51 und Nr. 53 eine sofortige ersatzweise Errichtung von Gebäuden mit einer Wandhöhe von mindestens 8 m über der Oberkante des Gehwegs entlang des Speckwegs erfolgt oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen werden, mit denen die Funktion der Schallabschirmung bei Nichtfortbestand der Gebäude sicherstellt wird.

2.3.1.2 Luftschadstoffe, Geruch

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen innerhalb des Stadtgebietes Mannheim, welches hier durch Gewerbe- und Industriebetriebe in der näheren Umgebung sowie Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist. Entsprechend den Ergebnissen der Messstellen der LUBW Mannheim Nord und –Süd ist von einer lufthygienischen Vorbelastung (Luftschadstoffe, Gerüche) auszugehen. Diese Vorbelastung nimmt jedoch derzeit keine Größenordnungen an, die die geplante Nutzung als Mischgebiet nicht ermöglicht.

Im Zuge einer Änderung und Erweiterung des Industriebetriebes der Daimler AG bei der ein neues Motorenwerk errichtet werden soll, wurde ein Fachgutachten¹ erstellt, welches auch vor dem Hintergrund der zukünftig geplanten Produktionsprozesse zu dem Ergebnis kommt, dass diese Betriebserweiterung mit den angrenzenden Nutzungen, hier insbesondere den Wohnnutzungen nördlich des Speckweges verträglich ist.

2.3.2 Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen

Die schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden nachfolgend benannt, da sie die Grundlage für die landespflegerischen / grünordnerischen Festsetzungen bilden. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden nicht festgesetzt; sie sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

2.3.2.1 Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Tabelle 2: Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Relief, Geologie und Boden:	<ul style="list-style-type: none">- Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen z.B. durch flächensparende Reihenhausbauweise;- Bodenaushub geordnet und getrennt lagern und- Vermeidung von Bodenentsorgung.- Fachgerechte Entsorgung von Bodenverunreinigungen
-----------------------------	--

¹ Fachgutachten Luft zum Bebauungsplan Nr. 59.15 Daimler Chrysler Werkserweiterung – Nord, erstellt durch IMA, Dr. R. Röckle u. Dipl. Ing. C-J Richter, Freiburg 11. September 2006

- Wasserhaushalt:
- Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen;
 - Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der innergebietlichen Erschließungswege / Feuerwehruzufahrten und
 - Versickerung / Rückhaltung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes in Mulden und Rigolen.
- Klima und Luft:
- Vermeidung von nicht notwendigen Flächenversiegelungen und
 - Verbesserung der Temperatur- und Feuchteverhältnisse durch zusätzliche Begrünung mit großkronigen Laubbäumen insbesondere in den Gemeinschaftsflächen.
 - Beschattung versiegelter Flächen.
- Lebensräume und Lebensgemeinschaften:
- Erhalt von großkronigen vorhandenen Einzelbäumen entlang des Speckwegs;
 - Auswahl standortheimischer Vegetation
- Landschaftsbild und Erholungsfunktion:
- Verzicht auf grelle Farbgebungen und Materialien im Fassaden- und Dachbereich;
 - Entwicklung visuell wirksamer Grünstrukturen entlang der innergebietlichen Wege

2.3.2.2 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Mit den folgenden textlichen Festsetzungen und Empfehlungen für landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen sollen die oben genannten Maßnahmen im Bebauungsplan planungsrechtlich verankert werden. Ein Teil der Maßnahmen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versickerung von Regenwasser

Das anfallende und dazu geeignete Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Versickerungsmulden sind mit einer geeigneten Rasenmischung einzusähen und extensiv zu pflegen.

Ausnahmsweise kann eine Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung nicht mit vertretbarem Aufwand i.S.d. § 45b Abs. 3 WG Baden-Württemberg möglich ist.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist aufgrund von Berechnungen gemäß Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vorzunehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünung

Dächer von 0° bis zu 10° Neigung mit einer Fläche von mehr als 15 m² sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf Flächen, die baulich genutzt werden (z.B. als Terrasse, für Sonnenkollektoren oder Stellplätze) ist die Begrünung nicht erforderlich.

Begrünung der Stellplatzfläche

Im Bereich ebenerdiger offener Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² offen zu halten und zu bepflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit der Bezeichnung ① sind insgesamt mindestens 4 mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen oder Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich sind auf mindestens 15 % der Fläche insgesamt mindestens 30 Sträucher anzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage von Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zulässig.

Auf einem Flächenanteil von maximal 35 % der Fläche sind die in den mit „G“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässigen Anlagen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit der Bezeichnung ② sind mindestens 8 mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen oder Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich sind auf mindestens 15 % der Fläche insgesamt mindestens 30 Sträucher anzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage von Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zulässig.

Auf einem Flächenanteil von maximal 35 % der Fläche sind die in den mit „G“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässigen Anlagen zulässig.

3 Bestandsbeschreibung des Plangebiets

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Flurstücke Nr. 8625/1 und 8677 wurden durch Veränderungsnachweis vereint und ein Restteil als Grundstück Flurstück-Nr. 8677/9 neu gebildet. Das Flurstück Nr. 8609/6 ist im Eigentum der Stadt Mannheim.

Für die Flurstücke Nr. 8677 und 8677/8 gelten folgende eingetragene Baulasten von 1983 (Baulastenblatt Nr. 3367):

- Die Grundstücke sind baurechtlich stets als Einheit zu behandeln.
- Es sind alle Maßnahmen zu gestatten, die notwendig sind, um auf einem dieser Grundstücke Bauten nach den baurechtlichen Vorschriften errichten und unterhalten zu können.
- Alle Maßnahmen sind auf jedem dieser Grundstücke zu unterlassen, die auf dem jeweiligen anderen Grundstück einen baurechtswidrigen Zustand herbeiführen könnten.

3.2 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine ehemalige, jahrzehntelang intensiv genutzte Industriefläche die zurzeit brach liegt. Zudem ist ein bisher als Parkplatz genutztes Grundstück an der Rüsselsheimer Straße Bestandteil des Geltungsbereichs. Die auf dem Gelände ehemals vorhandenen Gebäude sind mittlerweile entfernt worden. Das Plangebiet wird zurzeit über den Speckweg (ehemaliges Areal der Draiswerke) sowie die Rüsselsheimer Straße (Parkplatzgrundstück) erschlossen.

Im Westen grenzen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die Atzelhofstraße an das Gelände. Im Norden liegt in direkter Nähe einer Polizeistation; über die Rüsselsheimer Straße hinweg befinden sich Wohnbebauung sowie städtische Grünfläche mit Kinderspieleinrichtungen und das Hallenbad Waldhof Ost. Östlich des Plangebiets liegen zwei Einzelhandelsstandorte. Im Süden befindet sich jenseits des Speckwegs der Werkskomplex der Daimler AG.

3.3 Erschließung des Plangebiets

Das Gelände der ehemaligen Draiswerke ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erschlossen. Zudem bestehen fußläufige Verbindungen nach Westen, Norden und Osten.

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die sehr gute Einbindung der Stadt Mannheim in das Bundesautobahn- und Bundesstraßennetz begünstigt auch die verkehrliche Anbindung des Plangebietes. Die neu erstellte Speckwegunterführung als Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem (B 44) und der Speckwegkreisel bieten ausreichende Kapazitätsreserven, um weiteren Verkehr aufnehmen zu können. Die direkte Erschließung des Plangebietes ist über den Speckweg, die Atzelhofstraße und die Rüsselsheimer Straße gewährleistet.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Bahnhof Waldhof der Deutschen Bahn und ein Haltepunkt der Stadtbahnlinie 1. Über die Haltestelle „Karl-Feuerstein-Straße“ bestehen Busverbindungen (Linien 50, 55, 69) in die nähere Umgebung und die Innenstadt.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch öffentliche Verkehrsmittel ist durch das Vorhandensein einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung (Bus- und Bahnanbindung) gewährleistet.

3.3.3 Fußgänger- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen an das Fußgänger- und Radverkehrsnetz von Mannheim angebunden. Über die Rüsselsheimer Straße und den Speckweg sind Verbindungen in Ost- und Westrichtung gegeben. Die nördliche Umgebung kann über den Fichtenweg erreicht werden. Eine Verbindung nach Süden existiert in direkter Nähe des Plangebietes nicht, da dort das Daimler-Areal angrenzt. Jedoch besteht in ca. 250 m Entfernung Richtung Osten durch die Straße „Mittelried“ eine Wegeverbindung in südliche Richtung.

3.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.4.1 Boden

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Böden des Plangebietes wurden in der Vergangenheit durch Versiegelungen, Umlagerungen und Ablagerungen technogener Substanzen sowie durch Beeinflussung des Grundwasserflurabstandes erheblich verändert. Schadstoffeinträge aus vorausgegangenen Nutzungen innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes (Industriebetrieb Draiswerke) wurden durch entsprechende Gutachten abgeklärt. Nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden Württemberg (Schreiben vom 4. Januar 2008) wurde eine Bombardierung festgestellt. Mit dem Vorkommen von Bombenblindgängern im Plangebiet muss gerechnet werden. Es werden weitere Untersuchungen für erforderlich gehalten.

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich weit überwiegend um vollständig versiegelte bzw. überbaute Bodenflächen. Im Bereich der Pflanzenstandorte (Kleinere Gartenflächen im südöstlichen Teil des Plangebietes) ist eine humose Überdeckung und Bewuchs vorhanden. Die versiegelten Böden weisen entweder eine völlige Versiegelung durch Überbauung, Asphalt oder bituminös gebundene Decken mit entsprechendem Schotterunterbau und Verdichtung auf oder es handelt sich um teilversiegelte, d.h. mit Pflaster oder Schlackenbelag überdeckte Böden, die ebenfalls aufgrund ihres Unterbaus und der Verdichtung dem natürlichen Wirkungsgefüge weitgehend entzogen sind. Der funktionale Wert des Naturraumpotentials Boden ist innerhalb des Plangebietes daher bereits sehr stark eingeschränkt.

Zur Beschreibung der Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurden das Altlastenkataster der Stadt Mannheim sowie ergänzende Untersuchungen der Bodenverunreinigungen² herangezogen.

² vgl. Köhler, Rainer (2004): Historische Erkundung – Ehemaliger Sondermaschinenbau Draiswerke, Ergänzungsbericht zum Verkehrswertgutachten des Sachverständigen R. Weiß vom 30.03.2004; Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler: Orientierende Untersuchung ehemaliger Sondermaschinenbau „Draiswerke“ Speckweg 43 – 51 in 68305 Mannheim; Pöyry GWK Germany GmbH: Ergänzende Bodenuntersuchung Ehemaliger Sondermaschinenbau der Draiswerke (Flurst. 8677, 8625/1), Speckweg 43-51, 68305 Mannheim

3.4.1.1 Bodenverunreinigungen

1985 wurde das Gelände der ehemaligen Draiswerke auf Altlasten untersucht und in das Altlastenkataster der Stadt Mannheim aufgenommen. Im Vorfeld der Bebauungsplanung erfolgte 2004 eine orientierende Untersuchung sowie 2007 eine ergänzende Bodenuntersuchung.

Dabei wurde im Bereich des aufgefüllten Bodens ein lokaler Handlungsbedarf zur Beseitigung von meist schwermetallhaltigen Auffüllungen abgeleitet. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten waren daher belastete Böden der Schadstoffklasse Z 2 und höher zu erwarten. Weiterhin lagen bereichsweise Indizien für eine geringe bis mäßige Bodenveränderung durch LHKW (Leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe) vor. Eine erneute Mobilisierung der LHKW durch die Entsiegelung im Rahmen der Bauarbeiten konnte nicht ausgeschlossen werden. Eine Überschreitung der Prüfwerte bei Arsen, Blei und Nickel im Oberboden waren für das Nutzungsszenario „Kinderspielflächen“ in drei von insgesamt 26 Proben zu verzeichnen. Eine gesundheitliche Gefährdung durch die relativ geringen Schadstoffgehalte des Oberbodens wurde nicht gesehen.

Die Grundstückseigentümerin hatte sich zum Ziel gesetzt, den Abriss und die daran unmittelbar anschließende Flächensanierung im Hinblick auf eine Löschung des Geländes aus dem Altlastenkataster zu erreichen. Zu diesem Zweck wurden flächendeckende Boden-, Gebäude- und Bodenluftbeprobungen hinsichtlich des Schadstoffgehalts durch die Pöyry GWK Germany GmbH durchgeführt und analysiert.

Seit dem 28. März 2008 wurden die Gebäude der Draiswerke abgerissen. Der Abschluss der Flächensanierung erfolgt im Februar 2009. Erdmaterial mit einer Schadstoffbelastung größer Z 2 wurde abtransportiert und ordnungsgemäß entsorgt. Das Plangebiet ist nun frei von Bodenverunreinigungen.

3.4.1.2 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Regierungspräsidiums Stuttgart in Bezug auf evtl. vorhandene Kampfmittel überprüft. Eine multitemporale Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Das Plangebiet wurde während des Zweiten Weltkrieges teilweise bombardiert. Daher muss im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit Blindgängern gerechnet werden. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg sowie private Firmen möglich.

3.4.2 Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von ca. 650 mm pro Jahr. Auf den weitestgehend versiegelten und überbauten Flächen des Plangebietes fließt das Niederschlagswasser über Einläufe der Kanalisation zu.

Zu einer nennenswerten Grundwasserneubildung kommt es derzeit innerhalb des Plangebietes aus den oben angegebenen Gründen nicht.

Oberflächengewässer werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Durch gewässerbauliche Maßnahmen im Neckar, zunehmende Versiegelungen und gestiegene Grundwasserentnahmen kam es in der Vergangenheit zu einem Absinken des Grundwasserspiegels.

Derzeit erfolgen Beeinträchtigungen des Wasserpotentials innerhalb des Plangebietes vor allem durch fast flächendeckende Versiegelungen und potenziell durch Abschwemmungen oder Auswaschungen von Schadstoffen von den Verkehrs- und Lagerflächen bzw. aus den vorausgegangenen Produktionsprozessen.

Eine Beeinträchtigung der nachfolgenden Gewässer Neckar und Rhein ergibt sich daher besonders durch die z. T. hohen oberirdischen Abflussspitzen, die den Bau von Regenrückhaltebecken zur Entlastung der nachgeschalteten Kläranlagen erforderlich machen.

3.4.3 Klima / Luft

Der Bereich des Plangebietes zählt zu den wärmebegünstigten Bereichen des Oberrheingrabens. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 10°C, die mittlere Januar-temperatur 1,2°C und die mittlere Julitemperatur 19,3°C. Im Bereich des Plangebietes herrschen Winde aus südöstlichen und südwestlichen Richtungen vor.

Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich im Plangebiet insbesondere durch Aufheizungseffekte und Staubbelastungen. Die Luftschadstoffbelastungen (insbes. Stickoxyde) in Mannheim sind flächendeckend und resultieren im Wesentlichen aus dem hohen Verkehrsaufkommen sowie Industrie- und Gewerbebetrieben. Die aus der vorhandenen Bebauung auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und seiner Umgebung resultierende Rauigkeit verringert die Windgeschwindigkeiten und damit die Wirksamkeit der Durchlüftung.

„Das Plangebiet ist Bestandteil einer großen, Nord-Süd-gerichteten „Wärmezunge“, die sich, ausgehend von der Innenstadt, bis nach Sandhofen bzw. Schönau erstreckt und in die mehrere „Wärmeinseln“ eingelagert sind (Neckarstadt, Luzenberg, Waldhof, SCA). Während austauscharmen Strahlungswetterlagen, die u.a. durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, kann es zu thermischen und bioklimatischen Belastungen kommen.

Zwischen den verschiedenen Wärmezungen, die sich sternförmig von der Mannheimer Innenstadt aus in alle Himmelsrichtungen ausdehnen, befinden sich regionale und lokale Grünzüge bzw. Grünzäsuren, die dafür sorgen, dass – bei Schwachwindsituationen - vor allem abends und nachts kühlere Luft über das Mannheim Flurwindssystem aus dem Umland angesogen wird und z.T. weit in den Stadtkörper eindringen kann.

Für die Draishöfe sind dabei vor allem die beiden Grünzüge Nordwest I und II sowie die Nähe zum Käfertaler Wald maßgeblich.

Hinzu kommt, dass sich im Nahbereich des Drais-Geländes mehrere Gemeinbedarfsflächen mit ihren Freiräumen befinden, die ebenfalls zu einem recht günstigen Binnenklima in Waldhof-Ost sorgen (Hallenbadgelände, Gethsemanekirche, Klinik-Areal, Altenpflege-Schule, Friedrich-Ebert-Schule, Freibereiche südlich des Speckwegs).

Die Klimabewertungskarte des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim bestätigt diese Sachverhalte durch die Ausweisung „eines thermisch und lufthygienisch mäßig belasteten Siedlungsbereiches mit mittlerer Empfindlichkeit.“

Nichtsdestotrotz wird das Plangebiet im Konfliktplan des Landschaftsplans als Schwerpunktbereich bezeichnet, in dem die Entsiegelung und Durchgrünung im Siedlungsbestand zur Minderung thermischer Belastungen beitragen soll.“³

³ Teilweise wiedergegeben aus: „Klimaökologische Bewertung zum Bebauungsplan Nr.: 58.40 Wohnpark Draishöfe in Mannheim – Waldhof“ Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Schreiben vom 11.01.2008

3.4.4 Pflanzen, Biotope, Tiere

Der Naturraum des Plangebiets und seiner Umgebung wurde durch jahrhundertlange anthropogene Einflüsse überformt. In den Überschwemmungsräumen von Neckar und Rhein würden sich unter natürlichen Bedingungen Wälder der Hartholzaue mit Stieleichen und Feldulmen (*Quercus-Ulmetum minoris*) und in den Neckarvorlandern unterhalb der Böschung eine Weichholzaue mit Siberweiden-Auenwald (*Salicetum albae*) entwickeln, die so genannte „Heutige potentielle natürliche Vegetation“ (HpnV).⁴

Das Plangebiet ist jedoch durch eine nahezu vollständige Versiegelung und Bebauung geprägt. Lediglich im Süden und Südosten befinden sich einige kleinere unversiegelte Flächen die als Garten bzw. Grünfläche genutzt wurden, jedoch seit einigen Jahren brach liegen.

Hier befinden sich neben Ziersträuchern einige Ahorne (Stu: 40 – 80 cm, ca. 4 St.), eine Pappel (Stu: 100cm), sowie eine Esche (Stu: 70cm) und eine Birke (Stu: 40cm). Auf der Grünfläche im Süden hat sich Ruderalflur, in erster Linie Brombeere angesiedelt.

In Teilen der mit Betonpflaster befestigten Außenflächen vor Gebäuden hat sich eine Ritzenvegetation entwickelt.

Entsprechend dem Bewertungsschlüssel zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Stadt Mannheim handelt es sich im Plangebiet um folgende Biotoptypen:

- Versiegelte Fläche (Bauwerke, Straßen, Wege, Plätze: **CA+**;
- Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte: **NJ+**;
- Verwilderte Zierstrauchhecken: **CD+**;
- Zierrasen, frische Scherrasen: **JA+**;
- Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation **CB+**
- Brachliegender Garten: **DE**
- Standortheimische Bäume, klein-, mittel-, großkronig.

Die wesentlichen Beeinträchtigungen für das Arten- und Biotoppotential liegen in der intensiven (vorausgegangenen) Nutzung der Fläche des Plangebietes und seiner Umgebung als Industriebetrieb mit der daraus resultierenden Versiegelung und Verdichtung natürlicher Bodenflächen und des Wurzelraums der generell nur spärlich vorhandener Bäume, Lärm- und Schadstoffbelastungen, Zerschneidungen und teilweise nicht standortgerechter Inselvegetation.

In faunistischer Hinsicht ist das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage, die Austauschbeziehungen erschwert und des extremen Versiegelungsgrades in Verbindung mit der vorausgegangenen industriellen Nutzung von untergeordneter Bedeutung. Besonders hervorzuhebende wärmeliebende Arten wie insbesondere Heuschrecken wurden nicht angetroffen.

⁴ Die HpnV bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden Faktoren natürlicherweise und ohne Beeinträchtigung durch den Menschen einstellen würden. Die Standortfaktoren werden hierbei durch Klima, Boden, Relief und Lebewesen beeinflusst.

Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potentiellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

3.4.5 Landschaft / Ortsbild / Wohnumfeld

Die Fläche, auf der die Bebauungsplanung realisiert werden soll, befindet sich in großstädtischer Innenstadtlage und war (und ist derzeit) nicht öffentlich zugänglich. Das Areal wurde als Industriestandort genutzt und entfaltete keinerlei Positivwirkungen hinsichtlich Stadt- bzw. Landschaftsbild, geschweige denn Erholungsfunktion.

Aufenthaltsqualitäten im Sinne des wohnortnahen Erholungspotentials können dem Plangebiet im derzeitigen Zustand nicht beigemessen werden. Die vorhandene Bebauung entlang des Speckweges (Villa im Südosten) sowie ein straßenparalleler Bürotrakt entfalten eine gewisse Wirkung als Raumkante nördlich des Speckweges.

Für das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan 2015 die Entwicklung eines Wohngebiets dargestellt. Dazu gehört selbstverständlich auch die Schaffung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen.

3.4.6 Mensch

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mannheim-Waldhof in einem durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägten Umfeld. Neben gewerblich / industriellen Betrieben finden sich Mischgebietsstrukturen und Wohngebiete. Aufgrund dieser kleinräumigen Nutzungsmischungen wirken insbesondere Immissionsbelastungen (Schall, Geruch) auf das Schutzgut Mensch.

3.4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet, sowie im direkten Umfeld existieren keine aus bauleitplanerischer Sicht relevanten Kulturgüter. Sachgüter sind insbesondere durch die vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturanlagen vorhanden.

4 Vorgaben für das Plangebiet einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den umweltrelevanten Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB). Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beitragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Eine Nachverdichtung und Innenentwicklung ist dem zusätzlichen Flächenverbrauch vorzuziehen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Erstellung von Bebauungsplänen insbesondere die folgenden Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten des Flächenrecyclings der innerstädtischen Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB weitestgehend zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen.

Darüber hinaus ergeben sich Ziele für das Plangebiet aus Fachplanungsgesetzen, bestehendem Planungsrecht (Regionalplan, Bauleitplanung), Landschaftsplan sowie aus städtebaulichen Konzepten.

4.1 Gesetzliche Vorgaben

4.1.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist nach Buchstabe h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, zu berücksichtigen. Entsprechende Maßstäbe bietet die 22. BImSchV – Verordnung über Immissionswerte.

4.1.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Meldung in un-

verändertem Zustand zu belassen, sofern die Denkmalschutzbehörde nicht einer Verkürzung der First zustimmt.

4.1.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung regelt das Wassergesetz Baden-Württemberg (WG). Nach § 45b Abs. 3 WG soll „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn „eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten ist.“ Aus diesem Grund darf die Eindeckung der Dächer, von denen das dort anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, nicht aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer) bestehen, damit keine Verschmutzung des Wassers durch die Auswaschung von metallischen Bestandteilen erfolgen kann.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 führt dazu weiter aus, dass die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und von befestigten Flächen von Gewerbe und Industriegebieten einer Erlaubnis bedarf.

Grundlage zum Anschluss von Grundstücksentwässerungen ans öffentliche Kanalnetz ist die aktuelle Abwassersatzung (Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 28. Juni 1983 in der Fassung vom 07. Februar 2006) der Stadt Mannheim.

4.1.4 Schutzgebiete / besonders geschützte Biotope

Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope (§ 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

4.1.5 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim schützt Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Wesentlicher Schutzzweck ist die Bestandserhaltung der Bäume zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Sicherung der Lebensstätten für die Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung. Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Eine Erlaubnis zum Entfernen von geschützten Bäumen kann im Einzelfall bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines genehmigten Bauvorhabens erteilt werden. (Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26. November 1996).

Da sich im Südosten des Plangebiets 3 Bäume befinden, die aufgrund ihres Stammumfangs durch die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim geschützt sind, und die voraussichtlich nicht alle erhalten werden können, sind für deren Rodung rechtzeitig die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen die Anpflanzung einer weit größeren Anzahl an großkronigen Bäumen gesichert wird und insofern der Verlust an Bestandsbäumen langfristig mehr als kompensiert wird.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

4.2.1 Aussagen des Regionalplans Unterer Neckar 1994

Im Regionalplan Unterer Neckar liegt das Plangebiet im Grenzbereich zwischen Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und Siedlungsfläche Wohnen. Die Ausformung wurde durch den Flächennutzungsplan 2015 / 2020, der aus dem Regionalplan Unterer Neckar entwickelt wurde, zu einer Wohnbaufläche konkretisiert. Der Regionalplan wird zurzeit neu aufgestellt. Der Entwurf soll 2009 in das Verfahren eingebracht werden.

Der Verband Region Rhein-Neckar hat in seiner Stellungnahme vom 11.08.2006 keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht, so dass davon ausgegangen wird, dass die Ziele der Regionalplanung nicht berührt werden.

4.2.2 Aussagen des Flächennutzungsplans (FNP 2015 / 2020)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Bereich der ehemaligen Draiswerke als Wohnbaufläche und Entwicklungsfläche mit dem Zeithorizont bis 2015 dar. Es sind Altlastverdachtsflächen vorhanden.

Die Ausweisung eines Wohngebietes auf dem Gelände der ehemaligen Draiswerke entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.2.3 Bestehende Bebauungspläne / Gebiete gemäß § 34 BauGB

Im Geltungsbereich ist der Bebauungsplan 58/1a vom 15.09.1984 wirksam. Dieser Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich dem Zweck diente, die Baufluchten des Baufluchtenplans 58/1 vom 02.08.1961 zu ändern. Die einzigen Inhalte im Geltungsbereich des Bebauungsplans 58.1a sind die Bau- und Straßenfluchten entlang der heute bestehenden Straßen und die Aufhebung einer Bau- und Straßenflucht in Verlängerung der Atzelhofstraße in das Plangebiet. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich außerhalb dieser Festsetzungen nach § 34 BauGB.

Mit der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 58.40 „Wohnpark Draishöfe“ werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 58.1a ersetzt, ohne dass eine separate Änderung desselben erforderlich wird.

4.3 Informelle Planungen

4.3.1 Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1992

Das Modell Räumliche Ordnung (MRO) macht keine detaillierten Aussagen zum Bereich der ehemaligen Draiswerke.

Es wird jedoch auf die begrenzten flächenbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Mannheim und die damit verbundene erforderliche zunehmende Bedeutung der Innenentwicklung hingewiesen. Um die bestehenden Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungen innerhalb der noch vorhandenen Freiräume zu minimieren und den Landschaftsverbrauch zu verringern, wird zukünftig insbesondere die Ausschöpfung aller im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung von Bedeutung sein.

Mit der im MRO als Projekt Nr. 9 „Neuordnung und Umnutzung von Industrieflächen“ benannten Bebauung am Taunusplatz (insbesondere einzelhandelsbezogene Nutzungen auf Basis des Bebauungsplans Nr. 59/11 „Neue Mitte am Taunusplatz“, betreutes Wohnen - der-

zeit in Planung) entsteht ein weiterer Versorgungsschwerpunkt im unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, der dessen Attraktivität und Lagegunst zusätzlich erhöhen wird. Darüber hinaus sind durch den Bau des neuen Kreisverkehrs und der neuen Verkehrsanbindung am Speckweg (Projekt Nr. 10.1 „Verkehrsinfrastruktur“) bisherige Engpässe beseitigt und die Anbindung des Plangebiets sowohl Richtung Mannheim Stadtmitte als auch Richtung Autobahn deutlich verbessert.

Die städtebauliche Entwicklung auf dem Areal der ehemaligen Draiswerke mit dem Bebauungsplan Nr. 58.40 „Wohnpark Draishöfe“ steht damit im Einklang mit den Leitlinien für das kommunalpolitische Handeln des MRO.

4.3.2 Aussagen des Landschaftsplanes (1999)

Der Landschaftsplan bildet die ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan. Die landschaftsplanerischen Ziele sind allerdings nur insoweit verbindlich, als sie in den Flächennutzungsplan integriert sind.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Wie der überwiegende Teil der Umgebung handelt es sich um die Zweckbestimmung Baufläche und technische Infrastruktur. Zusätzlich wird das Plangebiet als Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan 2015 / 2020 gekennzeichnet.

Der Textteil zum Landschaftsplan enthält keine speziellen Aussagen für das Plangebiet.

4.3.2.1 Konfliktplan

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung werden keine Konflikte im naturschutz- und baurechtlichen Sinn ausgelöst. Die mit dem Planungsvorhaben verbundene Verbesserung naturräumlicher Potenziale wird im Text ausführlich beschrieben. Nachstehende bilanzierende Gegenüberstellung des Ausgangszustands und des Planungszustandes verdeutlicht dies ebenfalls.

Tabelle 3: Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 58.40, "Wohnpark Draishöfe, Stadt Mannheim

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Code	Code	Biotyp	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
LfU B-W	(lt. Biotopwert-schlüssel MA)	(lt. Biotopwert-schlüssel MA)	(m²)	(lt. Biotopwert-schlüssel MA)		(Sp. 5 x Sp. 6)	Sp. 4 x Sp. 7)
6010 / 6021	CA+	Versiegelte Fläche (Bauwerke, Straßen, Wege, Plätze)	27.490	0		0	0
6022	CB+	Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation	861	3		3	2.583
3562	NJ+	ausdauernde Ruderalveg. Trockenwarmer Standorte	1.102	34		34	37.468
6050		kleine Grünfläche, Rabatte	22	12		12	264
3380	JA+	Zierrasen, frische Scherrasen	95	14		14	1.330
4412	LJ	verwilderte Zierstrauchhecke	63	27		27	1.701
X.1	DE	brachliegender Garten	743	29		29	21.547
7	/	Einzelbaum - mittelkronig (R </= 4,00 m)	75	29		29	2.175
8	/	Einzelbaum - großkronig (R </= 6,00 m)	78	33		33	2.574
A. Gesamtflächenwert (Summe Sp. 8):							69.642

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Code	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
LfU B-W	(lt. Biotopwert-schlüssel MA)	(lt. Biotopwertschlüssel MA)	(m²)	(lt. Biotopwert-schlüssel MA)		(Sp. 5 x Sp. 6)	Sp. 4 x Sp. 7)
6010 / 6021	CA+	Versiegelte Fläche (Bauwerke, Straßen, Wege, Plätze)*	17.625	0		0	0
6050		kleine Grünfläche, Rabatte (zw. Stellplätzen)	160	12		12	1.920
X.1	DC	Vorgärten und Hausgärten (neu)	10.898	16		16	174.368
VIII.1	PA	Grünanlage (Gemeinschaftsgrün)	1.120	26		26	29.120
6060	DH+	Garten (an Villa)	573	19		19	10.887
6055	Rde	Flachdachbegrünung, extensiv ohne Anstau	420	13		13	5.460
	/	Standortheimische Bäume - Neupflanzung in A-Qualität	588	25		25	14.700
A. Gesamtflächenwert (Summe Sp. 8):							236.455

* = in der Flächenangabe sind die in wasserdurchlässigem Pflaster hergestellten Wege- und Stellplatzflächen (6218qm) enthalten

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	166.813
--	----------------

4.4 Schutzgutbezogene Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschließlich der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege für das Plangebiet

4.4.1 Boden

Da gewachsener Boden als Ressource nur begrenzt zur Verfügung steht und nicht vermehrbar bzw. ersetzbar ist, ist gewachsener Boden grundsätzlich schutzbedürftig.

Es muss darauf geachtet werden, dass die Funktionsfähigkeit des natürlichen Wirkungsgefüges in biotischer und abiotischer Hinsicht gewährleistet bzw. soweit wie möglich wieder hergestellt wird. Dies betrifft das Funktionsgefüge des Bodens

- als Lebensraum für bodenbewohnende Organismen;
- als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation;
- als Ausgleich im Wasserhaushalt (Wasserspeicher, Aquifer);
- als Filter / Puffer für Schadstoffe und
- als landesgeschichtliche Urkunde (z.B. bei besonderen Bodentypen wie „Hortisolen“).

Im Planungsraum sind dazu: die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelungen zu reduzieren und eine Kontamination durch abgelagerte Stoffe und Materialien zu verhindern sowie vorhandene Versiegelungen soweit wie möglich zu reduzieren.

4.4.2 Wasser

Im Bereich des Plangebietes und darüber hinaus muss neben der Wasserqualität auch das Grundwasserdargebot verbessert werden. Dazu ist es erforderlich, Schadstoffeinträge, die die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers beeinträchtigen können, so gering wie möglich zu halten. Die Erreichung dieses landschaftsplanerischen Entwicklungszieles ist mit dem Instrument der Bauleitplanung zumeist jedoch nur eingeschränkt leistbar, im vorliegenden Fall bietet die geplante umfangreiche Entsiegelung der bestehenden Flächen eine sehr gute Voraussetzung zur Erreichung landschaftsplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf die Verbesserung des Wasserhaushaltes.

Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Verringerung von Abflussspitzen aus den bebauten Bereichen, welches durch weitgehenden Verzicht auf Versiegelung oder zumindest durch Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von anfallendem Oberflächenwasser erreicht werden kann.

4.4.3 Klima / Luft

In erster Linie sind aus Sicht der Landschaftsplanung Vorkehrungen zu treffen, die den unerwünschten Aufheizungs- und Austrocknungseffekten entgegenwirken. Zur Inangsetzung von lokalen Luftaustauschbewegungen ist ein Mosaik von Flächen unterschiedlicher Wärmereflexion bzw. unterschiedlicher Aufheizungs- und Abkühlungseigenschaften anzustreben. Der Anlage von Laubbaumstandorten und Vegetationsflächen zur Erhöhung des Verdunstungspotentials kommt daher besondere Bedeutung zu.

4.4.4 Pflanzen, Biotope, Tiere

Das Überdauern einer für den Planungsraum spezifischen Tier- und Pflanzenwelt muss durch Erhalt, Schaffung und Entwicklung von Biotopsystemen gewährleistet werden. Im vorliegenden Planungsfall kommt der Verbesserung des aufgrund seiner innerstädtischen Lage

ohnehin eingeschränkten Biotoppotentials besondere Bedeutung beim qualitativen und quantitativen Ausbau linearer Grünvernetzungen zu.

Dazu ist vor allem die Ergänzung vorhandener Strukturen mit standortheimischer Vegetation vorzusehen.

4.4.5 Landschaft / Ortsbild, Wohnumfeld

Für das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan 2015 die Entwicklung eines Wohngebiets dargestellt. Dazu gehört selbstverständlich auch die Schaffung wohnungsnaher Grün- und Freiflächen.

4.4.6 Mensch

Übergeordnetes Ziel ist die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse. Durch die Planung dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind insbesondere Lärm, Erschütterungen, die Luft verunreinigende Stoffe (gasförmig, staubförmig), Gerüche sowie Lichteinwirkungen.

Neben den gesundheitlichen Aspekten sind für die Betrachtung auch weitere Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt neben der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft als besondere Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes heraus.

5 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

5.1 Boden

Das Bebauungsplanvorhaben sieht eine Mischgebiets- und Wohnbebauung mit Reihenhäusern und größeren dazwischen liegenden Grünbereichen vor. Das Erschließungskonzept sieht eine weitestgehende Freihaltung des Gebietes von Individualverkehr vor, weshalb der Versiegelungsgrad durch Verkehrsflächen sehr gering gehalten werden kann. Insgesamt ist mit der Realisierung des Bebauungsplans von einer deutlichen Verringerung des derzeitigen Versiegelungsgrades auszugehen.

Auf den künftig entsiegelten Bodenflächen werden durch die Inangasetzung von Austauschbeziehungen zwischen Boden und Luft und Boden und Grundwasser die Bodenfeuchte und Durchlüftung des Bodens ermöglicht, wodurch es zu einer wesentlichen Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen kommen wird.

5.2 Wasser

Durch die zu erwartende Entsiegelung von derzeit nahezu vollständig versiegelten bzw. überbauten Flächen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das im Gebiet anfallenden Niederschlagswasser zumindest teilweise innerhalb des Plangebiets versickert werden kann.

Durch die Möglichkeit der Versickerung wird nicht nur die Kanalisation entlastet sondern auch die Anreicherung des Grundwassers ermöglicht.

5.3 Klima / Luft

Das Lokalklima in Mannheim ist durch mehrere „Wärmezungen“ geprägt, die sternförmig von der Innenstadt ausgehen und sich über die verdichteten Siedlungsbereiche erstrecken. Unterbrochen werden diese Wärmeinseln durch bedeutsame Grünräume die als Kaltluftentstehungs- und transportgebiete fungieren. Das Plangebiet ist Teil einer solchen „Wärmezunge“. Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die u.a. durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, zu thermischen und bioklimatischen Belastungen kommen.

Um innerhalb des Plangebiets einen Luftaustausch zu ermöglichen und gleichzeitig eine Durchgängigkeit für großräumigere Strömungen zu gewährleisten, sollte durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Korridor freigehalten werden. Dies erfolgt durch die Freihaltung eines zentralen Grünraums in Nord-Süd-Richtung. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung entsprechender Baufenster und der Grün- bzw. Gemeinschaftsflächen.

Da das Areal der Draiswerke heute annähernd vollständig überbaut und damit versiegelt ist und sich nur im Bereich der Süd- und Ostgrenze ein schmaler Grünstreifen sowie weitere unversiegelte Bereiche im Umfeld der ehemaligen Firmen-Villa befinden, stellt die angestrebte weitgehende Entsiegelung um ca. 40 % der Fläche und die Bebauung mit Wohngebäuden und zugeordneten Grünflächen eine Verbesserung dar und steht somit im Einklang mit den o.a. landschaftsplanerischen Zielvorstellungen.

Dies ist, genauso wie die innergebietsliche in Nordsüdrichtung verlaufende Grünverbindung, klimaökologisch sehr positiv zu bewerten. Die heutigen klimatischen Verhältnisse werden sich dadurch verbessern.

Als weitere Positivwirkung ist herauszustellen, dass sich durch die Bebauung eines städtisch integrierten Standortes ein wesentlicher Anteil des Individualverkehrs gegenüber einem auswärts gelegenen Baugebiet reduzieren lässt.

5.4 Pflanzen, Biotope, Tiere

Aufgrund der in der Planung vorgesehenen Entsiegelung des Geländes um ca. 40%, der Errichtung von Wohngebäuden in verdichteter Reihenhausbauweise mit zugeordneten größeren zusammenhängenden Freiflächen (Gärten) sowie der Konzentration des Anliegerverkehrs auf räumlich begrenzte Teilbereiche im Süden und Nordwesten, ist von einer wesentlichen und dauerhaften Verbesserung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere auf dem Gelände der ehemaligen Draiswerke auszugehen.

Die wenigen vorhandenen Bäume im Südosten der Fläche können nach der vorliegenden Planung nicht erhalten werden, wohingegen die beiden Ahorne unmittelbar westlich der Villa im Südosten erhalten werden könnten. Sie werden von der vorliegenden Planungskonzeption nicht tangiert.

Das vorliegende Baukonzept sieht jedoch gegenüber dem Bestand eine wesentliche Erhöhung des Grünvolumens sowohl durch großkronige Bäume auf Gemeinschaftsflächen (ca. 21 Stck.) als auch kleinkronige Bäume und Sträucher vor. Die privaten Gartenflächen werden ebenfalls gärtnerisch angelegt. Aufgrund der geringen Größe der privaten Gärten wird hier auf die Festsetzung zum Anpflanzen großkroniger Bäume verzichtet.

5.5 Landschaft / Ortsbild, Wohnumfeld

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist mit einer wesentlichen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsfunktion im Stadtteil Waldhof zu rechnen. Ein derzeit ungenutzter und fast vollständig versiegelter Gewerbe- Industriestandort wird fast vollständig abgerissen und einer Mischgebiets- und Wohnnutzung mit integrierten Grün- und Freiflächen zugeführt. Die für das Stadtbild prägenden Raumkanten nördlich des Speckweges sowie die ehemalige Villa im Südosten des Plangebiets werden erhalten, wodurch deren positive Wirkungen auf das Stadtbild erhalten werden.

5.5.1 Baubedingte Auswirkungen auf Landschaftsbild / Ortsbild sowie das Wohnumfeld

Während der Baureifmachung des Geländes (Abrissarbeiten) sowie im Zuge der anschließenden Tief- und Hochbaumaßnahmen kommt es temporär zu Geräusch und Staubentwicklungen sowie zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch Schwerverkehr.

5.5.2 Nutzungsbedingte Auswirkungen auf Landschaftsbild / Ortsbild

Die Umnutzung des ehemaligen Industriestandortes zu einem Misch- und Wohngebiet bringt wesentliche Verbesserungen hinsichtlich des Stadtbildes sowohl im Bezug auf die Kubaturen der Gebäude als auch auf die Erhöhung des innerstädtischen Grünvolumens mit sich.

5.5.2.1 Zusammenfassende Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen auf Landschaft / Ortsbild sowie das Wohnumfeld

Mit der dauerhaften Aufgabe emittierender Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten, der erheblichen Entsiegelung von Flächen um ca. 40% und der damit einhergehenden deutlichen Erhöhung des innerstädtischen Grünvolumens sind dauerhaft positive Auswirkungen auf Landschaft / Ortsbild sowie das Wohnumfeld verbunden.

5.6 Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ ist im Bezug auf das geplante Vorhaben in erster Linie die Immissionssituation durch Schall, Gase, Gerüche und Stäube zu berücksichtigen. Durch das Vorhaben selbst werden, wie in den voran stehenden Kapiteln dargelegt, keine negativen Betroffenheiten für den Menschen ausgelöst.

5.6.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten ist die Einhaltung der Orientierungswerte aus der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 angestrebt. Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastungen innerhalb des Geltungsbereichs werden dazu Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein. Diesbezügliche Festsetzungen werden, basierend auf einer fachgutachterlichen Untersuchung, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zu den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten, der Lage im Einwirkungsbereich emittierender Straßen und der innerhalb des Geltungsbereichs geplanten sowie außerhalb des Plangebiets vorhandenen privaten Parkierungsanlagen sind die Wechselwirkungen zwischen diesen Nutzungsansprüchen und den bestehenden sowie geplanten schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen. Es ergeben sich unterschiedliche fachtechnische Aufgabenstellungen, die im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung geprüft wurden.

Die nachfolgend jeweils für die zu untersuchenden fachlichen Aufgabenstellungen zusammengefasste Beurteilung der Berechnungsergebnisse beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt aus schalltechnischer Sicht.

5.6.1.1 Lärm durch private Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsparkhaus)

Zu untersuchen sind die Geräuscheinwirkungen an den schutzwürdigen Nutzungen inner- und außerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Pkw-Parkvorgänge des geplanten Garagenhofs im Nordwesten und des geplanten Parkhauses im Südwesten innerhalb des Geltungsbereichs sowie der vorhandenen Stellplätze und Garagen nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Beurteilungsgrundlage für diese Aufgabenstellung ist rechtlich nicht fixiert, in Anlehnung an die 'Parkplatzlärmstudie' des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage 2007, wird zur Bewertung der privaten Parkgeräusche die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann bei den vorliegenden bzw. geplanten Gebietsausweisungen auch eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte vorausgesetzt werden: DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass durch die Parkgeräusche, die den Flächen für Stellplätze zuzuordnen sind, am Tag keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für das geplante allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten sind.

An den künftigen schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind hingegen im Bereich der geplanten Garagenhofzufahrt innerhalb des Geltungsbereichs und an der Grenze zu den vorhandenen Stellplätzen im Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs zum Teil Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) zu erwarten. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs ergeben sich die Überschreitungen durch die vorhandenen ca. 3,5 m hohen Wände nur für das Obergeschoss.

Für das vorhandene Gebäude Speckweg 43 / 51 innerhalb des Geltungsbereichs, das am Zufahrtsbereich des geplanten Parkhauses liegt, sind nachts deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für ein Mischgebiet um bis zu 7 dB(A) zu erwarten. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festschreibung einer gewerblichen Nutzung und dem Ausschluss einer Wohnnutzung kann hier für die Beurteilung der Immissionsrichtwert tags von 60 dB(A) herangezogen werden. Dieser wird deutlich unterschritten.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in dem reinen Wohngebiet an der Rüsselsheimer Straße in Höhe der vorhandenen Stellplätze im Nordosten der Immissionsrichtwert tags von 50 dB(A) überschritten und der Richtwert nachts von 35 dB(A) zum Teil deutlich überschritten. Diese Überschreitungen werden hauptsächlich durch die vorhandenen Stellplätze im Nordosten verursacht. Die Geräusche aufgrund des Garagenhofs und des Parkhauses sind in Bezug auf die ermittelten Überschreitungen nicht immissionsrelevant. Deshalb erfolgte in der schalltechnischen Untersuchung keine weitere Betrachtung dieser Überschreitungen.

Für das an den Garagenhof angrenzende Polizeirevier Ecke Offenbacher Straße / Rüsselsheimer Straße wird auch nachts der Tagesrichtwert für die Beurteilung herangezogen. Des-

halb wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets und allgemeinen Wohngebiets deutlich unterschritten.

5.6.1.2 Gewerbelärm

Zu untersuchen sind Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen Gewerbeflächen und Gewerbe- und Industriebetriebe im Umfeld des Plangebiets und der geplanten gewerblichen Pkw-Stellplätze im Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets.

Beurteilungsgrundlage für diese Aufgabenstellung ist die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 und der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom 26. August 1998

Zu untersuchen und zu bewerten ist die Summe der Geräuschimmissionen aller gewerblichen Nutzungen (Gesamtbelastung) an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen. Bei den vorhandenen Industrie- und Gewerbebetrieben im Umfeld des Plangebiets handelt es sich im Einzelnen um:

- einen Discountmarkt (Lidl) und einen zwischenzeitlich aufgegebener Discountmarkt (Aldi) in dem östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbegebiet. Im Sinne einer konservativen Abschätzung der Geräuschsituation des angrenzenden Gewerbes, werden die Emissionen des Aldi-Marktes, verursacht durch den Kunden-Parkplatz und die Lkw-Andienung, weiterhin mit berücksichtigt.
- das Firmengelände der Daimler AG mit dem Mercedes-Benz Werk Mannheim in dem südlich des Speckwegs gelegenen Industriegebiet / eingeschränktes Industriegebiet.
- das eingeschränkte Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 59.5.
- Pkw-Stellplätze für die Büronutzung im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans.

Nach den ersten Immissionsberechnungen für den Gewerbelärm wurde festgelegt, am südöstlichen Rand des Plangebiets zur Begrenzung des Betriebsgeländes der Fa. Lidl eine Wand mit einer Abschnittshöhe von 2,5 m und einer weiteren Abschnittshöhe von 4 m in die weiteren Berechnungen einzustellen.

Die Berechnungsergebnisse unter Berücksichtigung der Wand zeigen, dass aufgrund des Gewerbelärms am Tag die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet am südöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich des Lidl-Parkplatzes überschritten werden. Im Erdgeschoss dieser Gebäude wird der Richtwert unterschritten. Die Überschreitungen werden durch die beiden Discountmärkte verursacht.

Durch den Gewerbelärm sind nachts an den geplanten Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58.40 'Wohnpark Draishöfe' keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet zu erwarten.

Am vorhandenen Gebäude 'Speckweg 53' (Villa) wird der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet durch den Betrieb der Lüftung und der Klimageräte des Lidl-Markts überschritten. Das Gebäude 'Speckweg 53' (Villa) wird als Bürogebäude genutzt. Unter Berücksichtigung des Tagesrichtwertes wird der Richtwert eingehalten.

Am Tag und in der Nacht ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel.

5.6.1.3 Straßenverkehrslärm

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm sind zwei Aufgabenstellungen zu untersuchen:

- die Zunahme des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen aufgrund der Entwicklung des Plangebiets

Die Beurteilungsgrundlage hierfür ist rechtlich nicht fixiert, in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung) vom 12. Juni 1990 wird das 3 dB-Kriterium zur Beurteilung der Wesentlichkeit einer Zunahme herangezogen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Zu- und Abfahrten auf öffentlichen Straßen durch den Betrieb des Garagenhofes im nordwestlichen Bereich des Plangebiets für die angrenzende Atzelhofstraße, Offenbacher Straße bzw. Rüsselsheimer Straße tags und nachts ein Erhöhung von maximal 1 dB (gerundet) ergeben. Gleiches gilt für den Speckweg, über den der Verkehr des geplanten Parkhauses und der Stellplätze für die Büronutzung zu- und abfließt.

Die ermittelten Zunahmen liegen deutlich unterhalb des zur Beurteilung herangezogenen 3 dB-Kriteriums. Die Verkehrslärmzunahmen, die durch die Entwicklung des Plangebiets entstehen, sind somit für die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebiets als zumutbar einzustufen.

- der Straßenverkehrslärm von den das Plangebiet umgebenden Straßen auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Beurteilungsgrundlage hierfür ist die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Das Ergebnis der Berechnungen zeigt, dass die durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen verursachten Geräusche an den künftigen Gebäuden im Inneren des Plangebiets am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet unterschreiten.

Im Plangebiet werden an den vorhandenen Gebäuden am Speckweg an allen Fassaden mit Sichtverbindung zur Straße die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags und nachts deutlich überschritten. Im Fall einer baurechtlich zu genehmigenden Baumaßnahme oder für eine geplante Sanierung sind die Anforderungen des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen.

5.6.2 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung

Die städtebauliche Entwicklung soll u.a. auch zu einer Stabilisierung von Bewohnerstrukturen führen. Aus diesem Grund ist es erforderlich durch die Stadtplanung die Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Dadurch wird einer einseitigen Bevorzugung oder Ausgrenzung bestimmter Bevölkerungskreise entgegen gewirkt.

Mit der Planung für das Draiswerke-Areal wird innenstadtnaher Wohnraum geschaffen. Durch Festsetzungen zu einer verdichteten Bauweise wird gewährleistet, dass eine kompakte und damit eher preisgünstige Bebauung entsteht. Damit wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützt. Die weitgehend vom Autoverkehr entlastete Konzeption des neuen Wohn- und Mischgebiets hat außerdem besondere Vorzüge für junge Familien,

da die Außenbereiche für Kinder geringere Gefahrenpotentiale aufweisen. Die umfangreichen Grün- und Freiflächen unterstützen außerdem den Aufenthalt außerhalb der Gebäude sowie die soziale Interaktion.

Die Neunutzung des Plangebiets als Wohn- und Mischgebiet stellt eine Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungen dar. Damit wird der vorhandene Ortsteil in seiner bisher vorhandenen Nutzungsvielfalt fortentwickelt. Eine Siedlungserweiterung auf bisher nicht bebauten Flächen wird vermieden bzw. reduziert. Außerdem können sich bisher in dem Stadtteil ansässige Bewohner und Betriebe in dem neuen Gebiet niederlassen, ohne ihr soziales und städtisches Umfeld verlassen zu müssen. Auch dies dient u.a. dem Erhalt stabiler Sozialstrukturen.

Die Entwicklung eines innenstadtnahen Quartiers mit durchmischten Nutzungen entspricht zu dem der Zielstellung eine möglichst optimale Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu gewährleisten. Damit wird u.a. dem Gender Mainstreaming Rechnung getragen.

5.6.3 Sonstige Auswirkungen auf den Menschen

Über die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Auswirkungen auf den Menschen werden keine weiteren erwartet.

5.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sowie umweltrelevante Infrastruktur

Kultur- und Sachgüter sind nicht negativ betroffen. Die umweltrelevante Infrastruktur wird aufgrund der dauerhaften Aufgabe einer industriellen Nutzung in Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung, einer erheblichen Entsiegelung in Verbindung mit einer deutlichen Erhöhung des Grünvolumens positiv verändert bzw. ergänzt.

5.7.1 Zusammenfassende Darstellung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Aus den vorgenannten Ausführungen wird deutlich, dass sich durch die vorliegende Planung überwiegend erhebliche Verbesserungen im Hinblick auf die Schutzgüter ergeben.

Die Aufgabe eines Industrie- bzw. Gewerbebetriebes im Stadtgebiet zugunsten einer Mischgebiets- und Wohnbebauung hat in erster Linie eine Verringerung von Emissionen (Schall, Staub, Geruch) zur Folge wodurch sich Positivwirkungen auch auf die angrenzenden Wohngebiete ergeben (Schutzgut „Mensch“). Die erhebliche Verringerung der Versiegelung hat insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Klima / Luft“ positive Auswirkungen, da deren Funktionen teilweise wiederhergestellt werden. Einhergehend mit der Verringerung der Versiegelung wird eine wesentliche Steigerung des Grünvolumens im Plangebiet erreicht, woraus sich zum Einen Verbesserungen hinsichtlich des Arten- und Biotopotenzials als auch im Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben.

5.7.2 Wechselwirkungen

In Kapitel 5 werden die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben. Darüber hinaus entfalten die unterschiedlichen Schutzgüter unterschiedliche Wechselwirkungen untereinander. Diese werden nachfolgend tabellarisch gegenübergestellt. Mit dem Planungsvorhaben werden keine gegenüber dem bisherigen Zustand nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst, sondern vielmehr in allen Schutzgutbelangen Verbesserungen erreicht.

Tabelle 4: Wechselwirkungen

Wirkfaktor ⇒ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
Mensch	Abhängigkeit der Wohn- und Aufenthaltsqualität von Einhaltung der zulässigen Orientierungswerte	Strukturvielfalt erhöht die Umgebungsqualität	Standort für Garten- und Gemeinschaftsflächen f. Erholung		Innerstädtisches Klima mit Vorbelastungen aufgrund angrenzender Industrie- und Gewerbe- und Verkehrsflächen	Ehem. Industriebrache ohne Erholungs- oder Aufenthaltstfunktion	Kultur- und Sachgüter i. S. eines Identitätsstiftenden kulturellen Erbes sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Tiere / Pflanzen	Intensive Erholungs-Gartennutzung als Störfaktor auf die Tier- und Pflanzenwelt. Private Gärten mit eingeschränkter ökolog. Bedeutung)	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebens- und Nahraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation	Einfluss auf den Lebensraum für Menschen und Tiere	Vernetzungspotential von Lebensräumen	
Boden	Inanspruchnahme durch Nutzung, Versiegelung, Umlagerung.	Vegetation erhöht Wasserspeicher- und -filterfähigkeit des Bodens		Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung – Erosion durch Wind und Niederschlag	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	Kulturgeschichtlich bedeutsame Böden wie z. B. Hortisole sind nicht betroffen. Potenzielle Beeinträchtigungen aus vorausgehender Nutzung

Wirkfaktor ⇒ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur und Sachgüter
Wasser			Grundwasserstand, Versickerungs- und Speicherkapazität in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen.		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)	beeinflusst Topographie, prägt Landschaftsbild	
Klima / Luft	Belastung durch Verkehrsemissionen, Industrien, u. Gewerbebetriebe	Gehölze: windhemmend, klimatisch ausgleichend, schadstofffilternd, abkühlend		Einfluss durch Verdunstung			
Landschaft	Veränderungen durch Inanspruchnahme f. Bebauung	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Vielfalt	Charakteristische Landschaftselemente	Belebt die Landschaftsstruktur	beeinflusst Standortfaktoren für Vegetation		Überprägung als Stadtlandschaft
Kultur und Sachgüter							

5.8 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Im vorliegenden Planungsfall findet kein Eingriff im naturschutz- und bauplanungs- / städtebaurechtlichen Sinn statt.

6 Auswirkungen der Planung auf weitere städtebauliche Belange

6.1 Verkehr

Im Folgenden werden die zu erwartende Verkehrsbelastung, die Leistungsfähigkeit der Straßen und Verkehrsknoten, die Andienung, die Stellplatzkapazitäten und die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) dargestellt.

6.1.1 Verkehrsmengen

Durch die Planungen auf dem Gelände der ehemaligen Draiswerke wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Prognostiziert sind insgesamt 1.580 Fahrten / 24 h. Davon entfallen auf die gewerblichen Nutzungen 820 und auf die Wohnnutzung 760 Fahrten.

Der Ziel- und Quellverkehr der gewerblichen Nutzungen wird sich auf den Speckweg bzw. die Karl-Feuerstein-Straße auswirken. Der durch das Wohnen erzeugte Verkehr verteilt sich zu 40% auf den Speckweg / Karl-Feuerstein-Straße (40 %). Die übrigen 60% gehen jeweils zur Hälfte auf die Offenbacher Straße und die Atzelhofstraße.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufnahme des neuen zusätzlichen Verkehrs im bestehenden Straßennetz unproblematisch ist. Mit dem Speckweg, der direkt an die B 44 angebunden ist, liegt eine sehr leistungsfähige Verkehrsanbindung des Plangebiets vor.

6.1.2 Stellplatzkapazitäten

Durch die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen, für ein Gemeinschaftsparkhaus und Flächen für Stellplätze werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass innerhalb des Plangebiets ein Angebot an privaten Eigentum- und Besucherstellplätzen geschaffen wird. Das Ziel ist dabei die Erfüllung eines Stellplatznachweises je Wohnung im Verhältnis von mindestens 1:1. Für diese Stellplatzversorgung ist keine Festsetzung erforderlich, da sie sich aus der Stellplatzverordnung direkt ergibt. Die vorhandene und hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und das festgesetzte System Parken am Rande, das nicht gerade Nutzer anzieht, für die das eigene Fahrzeug einen besonders hohen Stellenwert hat, ist dieses Verhältnis ausreichend, auch wenn hier eine verdichtete Einfamilienhausbebauung entsteht. Etwa die Hälfte der Bebauung soll nach der Planung des Investors mit einer Wohnfläche von nur ca. 80 m² realisiert werden. Für diese Gebäudegröße ist ein Stellplatz ausreichend.

6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es ist davon auszugehen, dass es in Folge der Planrealisierung zu einer höheren Auslastung des ÖPNV kommen wird. Insbesondere die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsträger lässt einen nicht unerheblichen Rückgriff auf dieses Verkehrsmedium erwarten.

6.2 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Insolvenz der Draiswerke sind in der Vergangenheit Arbeitsplätze im Bereich des Plangebiets verloren gegangen. Aktuell liegt die Fläche brach. Durch die Bebauungsplanung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass dort künftig wieder Arbeitsplätze entstehen. Insbesondere im Mischgebiet ist die Ansiedlung von Betrieben möglich.

6.3 Belange der Wirtschaft

Die Bereitstellung neuer Bauflächen für im Mischgebiete zulässige gewerbliche Nutzungen ist im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung Mannheims. Insbesondere im Mischgebiet bietet sich die Möglichkeit einer Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben.

Mit dem Wohngebiet kommen neue Bewohner in das Quartier, welche zu einer Steigerung der Kaufkraft im Stadtteil Waldhof führen. Dies trägt zur Stabilisierung der vorhandenen Wirtschaftsstrukturen bei.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Löschwasser) sind am Standort vorhanden. Die Kapazitäten sind für die Realisierung der Bauleitplanung ausreichend bemessen.

6.4.2 Regenwasserentsorgung

Das auf Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll im Geltungsbereich zur Versickerung gebracht werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand durchführbar ist. Die grundsätzliche Eignung des Bodens für eine Versickerung ist durch ein Gutachten der Pöyry GkW Germany GmbH nachgewiesen worden.

6.4.3 Elektrizität (MVV Energie AG)

Ein Anschluss des Geländes an die Elektrizitätsversorgung ist über einen niederspannungsseitigen Hausanschluss gegeben. Die Kapazitäten sind für die Realisierung der Bauleitplanung ausreichend bemessen.

6.4.4 Gasversorgung (MVV)

Die Kapazitäten sind für die Realisierung der Bauleitplanung ausreichend bemessen.

6.4.5 Telekommunikation (Telekom AG)

Ein Anschluss an ein Netz zur Telekommunikation kann jederzeit erfolgen.

6.4.6 Richtfunk

Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekommunikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87 f. GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit „öffentliche Belange“ wahr.

Durch das Plangebiet verläuft eine bekannte Richtfunkstrecke, durch die die maximale Höhe baulicher Anlagen auf ca. 40 m über dem Gelände begrenzt wird. Durch die Festsetzungen

dieses Bebauungsplans zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird eine Störung der Richtfunktrasse ausgeschlossen.

7 Abwägung

7.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Folgenden werden die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und die wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen dargestellt.

Im Jahre 2005 wurde durch das Büro AS&P in Abstimmung mit der Stadt Mannheim eine städtebauliche Strukturstudie für die ehemaligen Draiswerke erarbeitet. Im Rahmen der Erarbeitung der Studie wurden unterschiedliche Nutzungsansätze geprüft und diskutiert.

So wurde auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens vom 01.03.2004 sowie einer Ortsbegehung für den Bereich festgestellt, dass mit Ausnahme des Bürogebäudes der Draiswerke und der Villa am Speckweg eine Weiternutzung der bestehenden Gebäude lediglich im gewerblichen Maschinenbaubereich sinnvoll ist. Darüber hinaus weisen die Gebäude z.T. einen erheblichen Renovierungs- und Instandhaltungsanstau bzw. Mängel und Schäden auf.

Die Herrichtung der Gebäude für eine anderweitige zeitgemäße gewerbliche Nachnutzung ist nur mit einem hohen technischen und somit finanziellen Aufwand möglich. Zudem wurde eine gewerbliche Weiternutzung des Geländes wegen der direkten Nachbarschaft zu den Wohngebieten im Westen und Norden und den dadurch zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikten ausgeschlossen.

Die Entwicklung des Geländes in Richtung Bürostandort wurde aufgrund der derzeitigen Büroflächensituation in Mannheim mit der mangelnden Nachfrage und der bestehenden Leerstandsquote verworfen. Lediglich im Bereich des Speckweges wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine bürogewerbliche Nutzung in geringem Umfang für sinnvoll erachtet.

Explizit ausgeschlossen wurde die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel, da zum einen genügend Einzelhandelsflächen im unmittelbaren Umfeld bestehen und zum anderen dies dem Konzept der „Neuen Mitte Waldhof“ mit der geplanten Entwicklung am Taunustor entgegenlaufen würde. Ein Bedarf an Flächen für Sondernutzungen, die sich z.B. aus der Nähe zur Klinik bzw. zur Schule ergeben, konnten im Rahmen des Verfahrens nicht abgeleitet werden.

Vielmehr sollte vor dem Hintergrund der angrenzenden städtebaulichen Strukturen und der immobilienwirtschaftlichen Situation die Hauptnutzung des Bereiches in Richtung Wohnnutzung mit einem hohen Grünanteil gehen. So besteht derzeit in Mannheim eine Nachfrage nach „kostengünstigen Reihenhäusern“. Zudem wird eine steigende Nachfrage nach neuen Wohnmodellen („Mehrgenerationenhaus“, „Wohnen im Alter“) beobachtet.

Die Stärkung der Wohnnutzung an dem Standort deckt sich mit den planerischen Zielvorstellungen wie sie im FNP 2015 / 2020 definiert sind. Dort ist das Draisgelände als Wohnbauflächen der ersten Zeitstufe dargestellt.

Aufbauend auf diesen Überlegungen wurden durch das Büro AS&P zwei Alternativen für die künftige Entwicklung des Areals erarbeitet. Darin wurde in beiden Alternativen eine immissionsunempfindliche Bebauung am Speckweg mit einem daran anschließenden Wohngebiet vorgesehen. Die beiden Alternativen unterscheiden sich vor allem in der baustrukturellen

Ausgestaltung des Wohngebietes. In Konzeptalternative 1 „Draishöfe“ sind zwei in Nordsüdrichtung verlaufende Wohnhöfe ausgebildet, in Konzeptalternative 2 „Autofreies Wohnen“ sind in Ostwestrichtung verlaufende Zeilen mit zentralen Garagenanlagen am Gebietsrand vorgesehen.

Es wurde dann der Grundgedanke der Konzeptalternative 2 aufgegriffen und das Konzept weiter bearbeitet. Dieses Konzept bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Seit dem 28. März 2008 werden die Gebäude der Draiswerke abgerissen.

7.2 Konfliktbewältigung einschließlich Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für die Planung von Bedeutung sind, und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

7.2.1 Konfliktbewältigung Natur und Landschaft

Hinsichtlich des Natur- und Umweltschutzes entstehen durch die vorliegende Planung keine Konflikte.

Die Gesamtfläche des Plangebietes von 29.796 m² ist derzeit durch Gebäude und überwiegend bituminös gebundene befestigte Freiflächen nahezu vollständig versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen befinden sich im Wesentlichen im Südosten des Plangebietes (Gartenfläche der Villa) und im Süden nördlich des Speckweges. Während die Gartenfläche der Villa in Teilen erhalten wird, kommt es im Zuge der Überplanung des Gesamtgebietes zu einer wesentlichen Umstrukturierung,

Der Versiegelungsgrad durch Gebäude und befestigte Freiflächen wird, zukünftig deutlich geringer als bisher sein. Gleichzeitig wächst der Anteil von begrünten Freiflächen (Gemeinschaftsflächen und private Gartenflächen).

Mit der dauerhaften Nutzungsänderung eines Industriestandortes in eine Mischgebiets- und Wohnnutzung wird darüber hinaus dauerhaft eine Verbesserung hinsichtlich der Emissionssituation insbesondere auch auf die nördlich angrenzenden Wohngebiete erreicht.

7.2.2 Konfliktbewältigung Immissionsschutz

7.2.2.1 Stadtklimatische Situation

Die Planung trägt zu einer Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei. Durch den gegenüber dem Bestand deutlich reduzierten Versiegelungsgrad und den umfangreicheren Grünflächen wird eine geringere Aufheizung der Flächen gewährleistet. Zudem sorgt die Bepflanzung für eine höhere Luftfeuchtigkeit und die Bindung von Staub.

Durch die Ausbildung einer zentralen, weitgehend begrünten Achse wird außerdem der Austausch von Luftaustausch über das Plangebiet hinaus ermöglicht.

7.2.2.2 Schallimmissionen

Aufgrund der Nähe der schutzwürdigen Nutzungen im Geltungsbereich zu den vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten und aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich von zum Teil stark emittierenden Straßen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Untersuchung der schalltechnischen Situation erforderlich. Diese erfolgt in dem Fachgutachten des Büros IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Guido Kohnen. Hierbei sind auch die im Plangebiet zentral gebündelten Pkw-Parkieranlagen (Gemeinschaftsanlagen, Flächen für Stellplätze) und an den Geltungsbereich angrenzende private Pkw-Stellflächen zu betrachten.

Dabei wurden in dem der Untersuchung zugrundeliegenden Geländemodell für alle Aufgabenstellungen folgende Abschirmungen/Reflexionen als gegeben bzw. bestehen bleibend berücksichtigt:

die vorhandene etwa 3,5 m hohe Wand an den vorhandenen Stellplätzen nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans,

- das geplante Garagenhofgebäude im Nordwesten innerhalb des Geltungsbereichs,
- das vorgesehene Gemeinschaftsparkhaus im Südwesten des Geltungsbereichs mit geschlossenen Fassaden Nordwest / Nordost und zusätzliche 2 m hohe Wände an den Rändern Nordwest / Nordost des Parkhausdaches,
- geplante Lärmschutzwände am Speckweg (h = 3,5 m) und am Lidl-Parkplatz (südlicher Teil h = 2 m, nördlicher Teil h = 4 m)
- vorhandene Bebauung auf an den Bebauungsplan im Südosten angrenzenden Grundstück Rüsselsheimer Straße 36, Flurstück-Nr. 8616/2

Diese Eingaben werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und sind Bestandteil eines umfassenden Schallschutzkonzeptes zur Konfliktbewältigung.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen auf der Basis dieses Modells erforderten jedoch weitere Maßnahmen im Rahmen der Konfliktbewältigung und des Schallschutzkonzeptes.

Hinsichtlich des Lärms durch die Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsparkhaus) verbleiben insbesondere nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte

- an den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der geplanten Garagenhofzufahrt und an der Grenze zu den vorhandenen Stellplätze nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs
- an dem vorhandenen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs am Speckweg, das am Zufahrtbereich des geplanten Gemeinschaftsparkhaus liegt,
- an dem angrenzenden Polizeirevier Ecke Offenbacher Straße / Rüsselsheimer Straße außerhalb des Geltungsbereichs.

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festschreibung einer gewerblichen Nutzung und dem Ausschluss einer Wohnnutzung im Mischgebiet südlicher Teil, wird für die Beurteilung der Immissionsrichtwert tags von 60 dB(A) herangezogen. Dieser wird deutlich unterschritten. Für das an den Garagenhof angrenzende Polizeirevier Ecke Offenbacher Straße / Rüsselsheimer Straße wird in der Beurteilung der Tagesrichtwert auch nachts herangezogen. Der Schutzanspruch eines Mischgebiets und allgemeinen Wohngebiets wird dann deutlich unterschritten.

Da es für die Immissionen von Parkplätzen in Wohnanlagen keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage gibt und eine optimierte Anordnung der geplanten Parkieranlagen bereits erfolgte, werden alle verbleibenden Überschreitungen im Geltungsbereich durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen bewältigt.

Für alle im Plangebiet in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen ist eine fensterunabhängige Belüftung vorgesehen. Zusammen mit dem ausreichenden Schalldämmmaß handelsüblicher Isolierverglasungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Überschreitung der Außenpegel in der Nacht, da die maßgeblichen nächtlichen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Für die am stärksten durch die Geräusche des Garagenhofs betroffene Wohneinheit (Rampenbereich) wird empfohlen, einen oder beide der angrenzenden ebenerdigen Garagenparkplätzen für sie vorzubehalten.

Gewerbelärm

in Bezug auf den Gewerbelärm verbleiben Überschreitungen der Immissionsrichtwerte

- für ein allgemeines Wohngebiet und für ein Mischgebiet am Tag am südöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich des Lidl-Parkplatzes. Im Erdgeschoss dieser Gebäude wird der Immissionsrichtwert unterschritten. Die Überschreitungen werden durch Geräusche auf den beiden Discount-Standorten verursacht
- für ein Mischgebiet in der Nacht am vorhandenen Gebäude 'Speckweg 53' (Villa) wird der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet durch den Betrieb der Lüftung und der Klimageräte des Lidl-Markts überschritten

Das Gebäude 'Speckweg 53' (Villa) wird als Bürogebäude genutzt. Unter Berücksichtigung des Tagesrichtwertes wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Als weitere Maßnahme wird in das Schallschutzkonzept der Ausschluss von Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen an den Fassaden der zu der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs nächstgelegenen Gebäude aufgenommen.

Verkehrslärm

Die ermittelten Zunahmen des Verkehrslärms an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen aufgrund der Entwicklung des Gebiets liegen deutlich unterhalb des zur Beurteilung herangezogenen 3 dB-Kriteriums. Die Verkehrszunahmen, die durch die Entwicklung des Plangebiets entstehen, sind somit für die vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebiets als zumutbar einzustufen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbleiben Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags (um 0,4 dB(A)) und nachts (um bis zu 4,1 dB(A)) aufgrund des Verkehrslärms an den dem Speckweg zugewandten Fassaden der vorhandenen Gebäude am Speckweg. Im Fall einer baurechtlich zu genehmigenden Baumaßnahme oder für eine geplante Sanierung sind die Anforderungen des baulichen Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen. In das Schallschutzkonzept werden deshalb für diese Gebäude entsprechende passive Maßnahmen aufgenommen.

7.3 Konfliktbewältigung – Verkehr

Die durch die Planung neu entstehenden Ziel- und Quellverkehre führen nur zu geringen Auswirkungen auf das Umfeld. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist sehr gering und wird sich daher auf die bestehenden Verkehrswege verteilen, ohne dass dies zu signifikanten Beeinträchtigungen führt. Insbesondere die Situation auf dem Speckweg wird sich aufgrund der hohen Ausgangsmengen nicht wahrnehmbar verändern.

Der ruhende Verkehr wird an den Rändern des Plangebiets untergebracht. Durch die Gemeinschaftsgarage im Nordwesten des Plangebiets entstehen keine Lärmemissionen, die für das Umfeld zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnten. Für das Gemeinschaftsparkhaus im Südwesten des Plangebiets wird durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans eine Ausführung gewährleistet, die Lärmbelastigungen für das Umfeld vermeidet.

7.4 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte im Einzelnen

7.4.1 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

7.4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Festsetzung:

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Begründung:

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption sieht vor, die nordwestlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen im Plangebiet fortzuführen. Damit werden zusätzliche Wohnbauflächen in Mannheim-Waldhof geschaffen. Ebenso wie in der näheren Umgebung sind über die reine Wohnnutzung hinaus kleinere Ladeneinheiten und sonstige Betriebe, die mit dem Wohnen verträglich sind, erwünscht. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnquartier geschaffen, das in untergeordnetem Umfang ergänzende Betriebe und Einrichtungen beherbergt. Dieser gewünschten Gebietstypik entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Allgemein zulässig sind (§ 4 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Die zulässigen Nutzungen entsprechen überwiegend dem in der BauNVO vorgesehenen Katalog. Abweichend davon sind die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies geschieht aus folgenden Gründen:

Von Tankstellen gehen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus. Neben erheblichen Lärmemissionen, z.B. durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch). Zudem wird ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugt.

Aus diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Eine solche Ausnahmesituation liegt hier nicht vor. Das WA ist an drei Sei-

ten umgeben von Wohn- und Mischgebieten. Es handelt sich also um ein gegenüber Immissionen stöempfindliches Umfeld, das durch einen Tankstellenbetrieb beeinträchtigt würde. Zudem erfolgt der Anschluss des Wohngebiets über untergeordnete Straßen, die durch Wohn- bzw. Mischgebiete verlaufen. Auch entlang dieser Straßen käme es zu Lärmbelastungen sowie sonstigen Beeinträchtigungen in Folge eines deutlich größeren Verkehrsaufkommens. Um solche räumlich weitreichenden Beeinträchtigungen auszuschließen werden Tankstellen ausgeschlossen.

Dem Bebauungsplan liegt das Ziel zu Grunde ein Wohngebiet zu entwickeln, das aufgrund seiner Innenstadtnähe und dem sehr guten ÖPNV-Anschluss einen Beitrag zur Verwirklichung des Leitbilds von der kompakten Stadt liefert. Das Plangebiet bietet dazu sehr günstige Voraussetzungen. Diese Zielstellung würde durch die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebs konterkariert. Ein solcher Betrieb kann von dem hohen infrastrukturellen Ausstattungsgrad und der Nähe zur Innenstadt und zu zentralen Versorgungsbereichen nicht bzw. nur bedingt profitieren. Zudem können in dem hochverdichteten Umfeld Störungen durch den Gartenbaubetrieb, z.B. in Form von Maschinengeräuschen oder dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Damit der Standort der städtebaulichen Zielstellung entsprechend als urbanes Quartier entwickelt werden kann, werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Mischgebiet (MI) (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Festsetzung:

Das Baugebiet MI wird als nach Art der zulässigen Nutzungen gegliedertes Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Begründung:

Die Nutzung im Mischgebiet ist durch die Gliederung nicht vertikal sondern horizontal gemischt. Die Gliederung in zwei Teilbereiche folgt der Einwirkung von Emissionen aus dem südlich angrenzenden Industriegebiet und den Verkehrswegen. Über das gesamte Mischgebiet betrachtet entsteht eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Fortführung der westlich angrenzenden Mischgebietenutzungen ist Teil der städtebaulichen Zielvorstellung. Das neue Mischgebiet soll dabei grundsätzlich durch das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, gekennzeichnet sein. Dies entspricht der Charakteristik des westlich angrenzenden Gebiets. Die Gliederung des Mischgebiets erfolgt primär aus folgenden Gründen: Das direkte Umfeld des Speckwegs ist aufgrund der Immissionsvorbelastung für Wohnnutzungen nicht attraktiv, eignet sich wegen der repräsentativen und gut erschlossenen Lage jedoch besonders für gewerbliche Nutzungen. Deshalb wird im südlichen Teil des Plangebiets die lärmsensible Wohnnutzung ausgeschlossen. Dort sind weniger lärmsensible Nutzungen, wie z.B. Büronutzungen oder das Gemeinschaftsparkhaus zulässig. Hierdurch wird an der Nahtstelle des Plangebiets zu den Geräuschquellen Speckweg und Werksgelände Daimler AG ein robustes Schallschutzkonzept sichergestellt. Im nördlichen schalltechnisch geringer beeinträchtigten Teil des Mischgebiets ist u.a. auch eine Wohnnutzung zulässig. Dieser Bereich profitiert von der abschirmenden Bebauung entlang des Speckwegs und dem größeren Abstand zum Speckweg sowie den dort gelegenen gewerblichen Emittenten.

Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Planzeichen 15.14 der PlanzV) in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gegliedert. Für diese Bereiche gelten unterschiedliche Zulässigkeitsfestsetzungen.

Im gesamten Mischgebiet sind Vorhaben für die nach den Vorschriften des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) oder des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) Baden-Württemberg die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht zulässig.

Nördlicher Teilbereich:

Allgemein zulässig sind (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 6 i.V.m. Abs. 5 BauNVO)

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zu lässig sind (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Südlicher Teilbereich:

Allgemein zulässig sind (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zu lässig sind (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Begründung:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem sehr unterschiedliche Nutzungen auf engem Raum zusammentreffen. Aufgrund der Nähe zu gewerblichen Nutzungen und großräumigen Verkehrsachsen liegen Immissionsvorbelastungen z.B. durch Lärm und in Form von Gerüchen vor. Die städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets muss aufgrund dieser spezifischen Umstände mit großer Sorgfalt geschehen. Aus diesem Grund werden für das Mischgebiet, das den Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet im Norden und den

emittierenden Nutzungen (Speckweg, Produktionsstätte der Daimler AG) im Süden darstellt, differenzierte Zulässigkeiten festgesetzt.

Vollständig ausgeschlossen werden Vorhaben, für die nach den bundes- oder landesgesetzlichen Regelungen über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. UVP-pflichtig sind Vorhaben, die durch verstärkte Emissionen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verursachen. Sie sind durch ein im Vergleich zu sonstigen Nutzungen höheres Störungsniveau gekennzeichnet. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets könnte die Realisierung von verstärkt emittierenden UVP-pflichtigen Betrieben dazu führen, dass die bisher verträglich aufeinander abgestimmten Nutzungen aus dem Gleichgewicht geraten. Dies soll insbesondere mit Blick auf die empfindlicheren Wohnnutzungen verhindert werden. Es geht dabei nicht allein um den Schutz der Wohnungen im Plangebiet selbst, sondern auch um die in den umliegenden Bereichen.

Die differenzierten Festsetzungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebiets erfolgen, um eine Gliederung des Gebiets vorzunehmen. Im südlichen Teilbereich sollen Nutzungen ermöglicht werden, die mit der vorhandenen Immissionsbelastung verträglich sind. Insbesondere durch den Straßenverkehr des Speckwegs und das südlich des Plangebiets gelegene Gewerbe- / bzw. Industriegebiet kommt es hier zu Lärm- und Geruchsbelastungen.

Der nördliche Teilbereich stellt einen Übergang zum allgemeinen Wohngebiet dar. Es handelt sich dabei um einen Abschnitt des Areals, das über Gemeinschaftsflächen erschlossen wird und daher weitgehend vom Autoverkehr entlastet ist. Aufgrund der vom Speckweg zurückgesetzten Lage sind hier auch immissionsempfindlichere Nutzungen möglich. Wegen der weitgehend autofreien Erschließung und der daraus resultierenden hohen Aufenthaltsqualität öffentlicher Wege und Plätze eignet sich dieser Bereich des Mischgebiets in besonderem Maße für eine Wohnnutzung. Daher soll das Mischgebiet dort in besonderem Maß Wohnen zulassen wohingegen im südlichen Abschnitt verstärkt gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind. Aufgrund dieser städtebaulichen Zielstellung erfolgen differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten:

Wohnen ist aufgrund der hohen Immissionsbelastungen (Gewerbe- und Verkehrslärm) im südlichen Teilbereich nicht zulässig. Die hohen Lärmbelastungen lassen dort keine Wohnungen zu, da den Anforderungen an gesunde Verhältnisse nicht Rechnung getragen werden könnte. Zudem soll dieser Bereich auch aufgrund der guten Erschließung an das überörtliche Straßennetz und der repräsentativen Lage überwiegend gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein. Im nördlichen Teilbereich ist hingegen eine Wohnnutzung zulässig. In Ergänzung zu dem nördlich angrenzenden WA soll hier zu einem maßgeblichen Anteil Wohnen entstehen können.

Geschäfts- und Bürogebäude sind in beiden Teilbereichen des MI zulässig. Diese Nutzungsart ist dadurch gekennzeichnet, dass sie gegenüber Immissionen weniger empfindlich ist. Auch ist eine hohe Verträglichkeit mit benachbarter Wohnnutzung gegeben. Zudem ist eine direkte Anfahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen bei einer solchen Nutzung nicht unbedingt erforderlich.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes erfordern im Regelfall eine gute Kfz-Erreichbarkeit. Zudem wird zur Anlieferung üblicherweise eine direkte Anfahrbarkeit benötigt. Aus diesem Grund ist die Nutzungsart nur im südlichen Teilabschnitt allgemein zulässig. Im nördlichen Teilabschnitt wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass ggf. betriebliche Sonderformen, die mit den Gegebenheiten im nördlichen Teilbereich konform sind bzw. von diesen profitieren im Einzelfall zugelassen werden können.

Für die Ansiedlung von sonstigen Gewerbebetrieben eignet sich besonders der südliche Teilabschnitt. Die Nähe zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die gute Verkehrsanbindung über den Speckweg stellen gute Standortvoraussetzungen dar. Im nördlichen Teilbereich sollen sonstige gewerbliche Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, damit wird das städtebauliche Ziel unterstützt, dort ein besonderes Gewicht auf das Wohnen zu legen. Zudem ist davon auszugehen, dass es aufgrund der besonderen Erschließungssituation im nördlichen Teilbereich bei einer Konzentration von Gewerbebetrieben zu Konflikten, z.B. durch Liefervorgänge oder Kundenverkehr, mit den Wohnnutzungen kommt.

Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in beiden Teilabschnitten zulässig. Es handelt sich bei diesen Nutzungen um Einrichtungen, die als Ergänzung zu den Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe dazu beitragen, dass innerhalb eines Baugebiets oder Viertels ein hoher Ausstattungsgrad mit sehr unterschiedlichen Nutzungen entsteht. Dies entspricht der Zielsetzung eine Weiterentwicklung der urbanen Umgebung durch diesen Bebauungsplan vorzubereiten.

Einzelhandelsnutzungen werden im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. In direkter Nachbarschaft, östlich des Plangebiets befinden sich bereits mehrere Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe. In ca. 300 m Entfernung des Plangebiets soll am Taunusplatz ein zentraler Versorgungsbereich für Mannheim-Waldhof entstehen. Die Versorgung des Gebiets mit Einzelhandelsbetrieben ist daher bereits sehr gut. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs am Taunusplatz sollen innerhalb des Plangebiets keine Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Die Gründe hierfür entsprechen denen, die für das Allgemeine Wohngebiet bereits ausgeführt wurden.

Tankstellen werden im nördlichen Teilbereich des MI aus den gleichen Gründen ausgeschlossen, die auch der identischen Festsetzung im WA zu Grunde liegen. Im südlichen Teilbereich sind Tankstellen ebenfalls nicht zulässig. Dies geschieht aufgrund der Erschließungssituation. Zwar besteht über den Speckweg eine leistungsfähige Anbindung, das Plangebiet liegt jedoch genau an dem Knotenpunkt Speckweg / Anschluss B 44. Der permanente An- und Abfahrtsverkehr einer Tankstelle würde die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss in diesem Knotenpunkt erheblich mindern. Daher sind Tankstellen nicht zulässig.

Ebenfalls im gesamten Mischgebiet nicht zulässig sind sämtliche Vergnügungsstätten. Der Gesetzgeber lässt in Mischgebieten grundsätzlich nur dort Vergnügungsstätten zu, wo eine Prägung durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung vorhanden ist (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Die Gliederung des Mischgebiets sieht für den nördlichen Teilabschnitt vor, dass dieser im besonderen Maß durch Wohnen geprägt wird. Daher sind hier diesem Grundsatz folgend keine Vergnügungsstätten zulässig. Es käme daher allein der südliche Teilbereich in Frage. Die eher kleinteilige Gebietsaufteilung bzw. -gliederung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bringt es jedoch mit sich, dass ein direkter Bezug zu Wohnnutzungen stets gegeben ist. Daher kann von einer überwiegend gewerblichen Prägung auch für den südlichen Teilbereich nicht ausgegangen werden. Dem Grundsatz nach sind also auch hier Vergnügungsstätten auszuschließen. Aufgrund der direkten Nähe zu Wohngebieten, die gegenüber Vergnügungsstätten einen besonderen Schutzanspruch haben, sollen diese Nutzungen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Von solchen Betrieben gehen im Allgemeinen negative Auswirkungen auf die Umgebung aus, die häufig zu Trading-Down-Effekten, also zu einer Entwertung führen, die sich nicht allein auf monetäre Werte, sondern auch auf die subjektive Wahrnehmung des Quartiers bezieht. So werden durch Vergnügungsstätten typischerweise das Sicherheitsempfinden oder das Image eines Stadtteils beeinträchtigt.

Diese Effekte stehen im Widerspruch zu der städtebaulichen Zielstellung ein attraktives Quartier neu zu entwickeln; das zwar durchmischte, aber wesentlich durch Wohnnutzungen geprägt ist.

7.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17, 19) BauNVO

Festsetzung:

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die jeweiligen Baugebiete im Geltungsbereich werden durch Planeintrag als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

WA: 0,5
MI: 0,6

Begründung:

Die BauNVO definiert im § 17 als Obergrenze für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten eine Obergrenze von 0,4. Diese wird mit der Festsetzung von 0,5 überschritten. Eine Überschreitung der Obergrenze ist zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Solche besonderen Umstände liegen hier vor. Das WA ist Teil des weitgehend vom Autoverkehr entlasteten Siedlungsteils. Im Gegensatz zu herkömmlichen Baugebieten erfolgt die Erschließung hier nicht über öffentliche Straßen, sondern über Gemeinschaftsanlagen.

Während die üblicherweise vollständig überbauten Straßenflächen in die Berechnung der GRZ gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO nicht eingehen, müssen Gemeinschaftsanlagen mit der gleichen Funktion als Teil des Baugebiets in die Berechnung miteinbezogen werden. Dadurch kommen bei der hier festgesetzten Erschließung höhere GRZ-Werte zu Stande als bei einer konventionellen Erschließung mittels Verkehrsflächen. Die Erhöhung der GRZ erfolgt also primär, um dem außergewöhnlichen Umstand Rechnung zu tragen, dass die Erschließungsflächen auf die GRZ angerechnet werden und nur zu einem geringen Teil zugunsten einer höheren Ausnutzung des Grundstücke.

Das Konzept einer weitgehend vom Autoverkehr entlasteten Siedlung ermöglicht eine vergleichsweise dichte und flächensparende Bauweise. An Stelle breiter Verkehrsflächen, die also solche wiederum nicht in die GRZ-Berechnung einzubeziehen wären, sind schmalere Wege ausreichend. Daher ist eine dichtere Stellung der Gebäude möglich. Aufgrund der dichteren Bebauung ist eine geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,4 erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die GRZ von 0,5 nicht beeinträchtigt. Durch die differenzierte Festsetzung von Baufenstern ist die Stellung und Dichte der Baukörper recht weitgehend vorgegeben. Beeinträchtigungen der Besonnung und Belüftung sind daher ausgeschlossen. Andere Beeinträchtigungen zum Beispiel durch die Verstärkung reizklimatischer Effekte sind nicht zu erwarten, da ein hoher Durchgrünungsgrad im Baugebiet durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet ist.

Auch Auswirkungen auf die Umwelt können ausgeschlossen werden. Insbesondere hinsichtlich der Versiegelung, die maßgeblich durch die GRZ gesteuert wird, ergibt sich durch die Planung eine Verbesserung der bisherigen Situation (siehe Kapitel 2.3).

Den Bedürfnissen des Verkehrs wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 Rechnung getragen. Die Erhöhung der GRZ erfolgt primär, weil die notwendigen Verkehrswege in die GRZ eingerechnet werden müssen.

Sonstige öffentliche Belange, die dieser Festsetzung entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

Die GRZ-Festsetzung von 0,6 für das MI entspricht den Vorgaben der BauNVO.

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Festsetzung:

Im dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Begründung:

Die BauNVO lässt regelmäßig eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zu. Als Maximum gilt dabei grundsätzlich eine Überschreitung um 50 % der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Im WA, für das im Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 festgesetzt ist, ergäbe sich daraus die Möglichkeit einer Überschreitung durch die oben aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75. Dies ist ein für Wohngebiete ungewöhnlich hoher Wert. Grundsätzlich sieht die BauNVO eine GRZ von maximal 0,4 im WA vor, d.h. bei Anwendung der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine GRZ von maximal 0,6. Dadurch soll ein für Wohngebiete erforderlicher Anteil unversiegelter Freiflächen erhalten bleiben.

Bei dieser Planung liegen städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung der Regelwerte erfordern (siehe Begründung der GRZ-Festsetzungen). Dennoch soll eine übermäßige Überbauung von Grund und Boden verhindert werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass im WA die Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig ist. Es ergeben sich also gegenüber den in der BauNVO grundsätzlich vorgesehenen Obergrenzen nur geringfügige Abweichungen.

Die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO für das MI bleibt unberührt.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 17, 20 BauNVO)

Festsetzung:

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) für die jeweiligen Baugebiete im Geltungsbereich werden durch Planeintrag als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

WA: 1,0

MI: 1,2

Begründung:

Das Wohngebiet soll als Standort für innenstadtnahes Wohnen in einer verdichteten Bauweise entwickelt werden. Dabei sieht die zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption primär

eine kleinteilige Bebauung mit Reihenhäusern vor. Um diese vorgesehene städtebauliche Struktur zu sichern, wird über die Festsetzung der GFZ von 1,0 verhindert, dass vielgeschossige Gebäude bzw. eine übermäßig Bebauungsdichte entstehen.

Für das Mischgebiet wird mit einer GFZ von 1,2 die Obergrenze des § 17 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist dort, der Vielfalt potentieller Nutzungen Rechnung tragend, eine etwas größere Flexibilität zur Gestaltung der Gebäude gegeben. Gleichzeitig werden auch hier unmaßstäbliche Großbauten verhindert und damit die städtebauliche Zielstellung gestützt.

Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung:

Die maximale Höhenlage der Oberkante von baulichen Anlagen wird durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Als Oberkante gilt die Firstlinie bzw. die Oberkante der Attika.

Außerdem wird durch Planeintrag die maximale Wandhöhe festgesetzt. Sie ist definiert als Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugspunkte dieser Höhenfestsetzungen sind die in der Planzeichnung markierten Punkte P 1 (97,3 m ü. NN) für das MI und P 2 (97,1 m ü. NN) für WA 1 und WA 2.

Begründung:

Für das Wohngebiet ist eine kleinteilige verdichtete Bebauung vorgesehen. Um diese städtebauliche Zielstellung planungsrechtlich zu sichern wird eine maximale Gebäudehöhe definiert. Hierdurch wird gewährleistet, dass eine relativ homogene Höhenentwicklung innerhalb des Wohngebiets entsteht und keine Ausreißer die grundlegende Baustruktur konterkarieren. Die Höhe beeinflusst indirekt auch die Dichte der Gebäude, da sich die Größe der Abstandsflächen nach der Gebäudehöhe bemisst. Auch in dieser Hinsicht unterstützen die festgesetzten Gebäudehöhen die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele. Die festgesetzten Höhen ergeben sich dabei aus dem diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept, dessen Umsetzung das Entwicklungsziel für das Wohngebiet ist. Demnach sind zweigeschossige Gebäude im Bereich des WA vorgesehen.

Für das Mischgebiet werden größere Gebäudehöhen zugelassen. Damit soll den unterschiedlichen Bedürfnissen der zulässigen Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden. Dabei wird sich an der Höhe des bereits vorhandenen Bürogebäudes am Speckweg orientiert. Im Zusammenspiel mit den weiter gefassten Baufenstern ergibt sich eine flexible Nutzbarkeit des Mischgebiets. Im Zusammenspiel mit festgesetzten GRZ und GFZ erfolgt eine Steuerung der Verdichtung und baulichen Ausnutzung.

Da die Gebäudehöhe nur im Verhältnis zur umgebenden Geländehöhe wahrgenommen werden kann, werden für die WA-Gebiete und das MI-Gebiet unterschiedliche Bezugspunkte festgesetzt.

Mindesthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Durch Planeintrag wird für die Wandhöhe baulicher Anlagen im südlichen Teilbereich des Mischgebiets ein Mindestmaß festgesetzt. Die Wandhöhe ist definiert als Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzung ist der in der Planzeichnung markierte Punkt P 1 (97,3 m ü. NN).

Begründung

Für die nächstgelegenen Gebäude entlang des Speckwegs wird zur Abschirmung der Geräuschemissionen, insbesondere des Straßenverkehrslärms, eine Mindestwandhöhe von ca. 8,0 m über der angrenzenden Gehwegoberkante des Speckwegs festgesetzt. Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass diese Mindesthöhe über fast die gesamte Grundstücksbreite erforderlich ist, um im rückwärtigen Bereich des Grundstücks die erforderliche Immissionsminderung zu erreichen. Diese Mindesthöhe gilt sowohl für das geplante Gemeinschaftsparkhaus als auch für die Baufenster der beiden Bestandsgebäude am Speckweg. Die Höhe dieser Gebäude ist derzeit höher als 8,0 m und sollte künftig, z.B. bei Neuerrichtung mindestens 8,0 m oder höher sein.

Eine alternative Lärmabschirmung durch Wände oder Wälle wird durch diese Festsetzung nicht zugelassen. Da eine Mindesthöhe von 8,0 m erforderlich ist, ergäben sich Schutzbauwerke, die aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar wären. Wände dieser Höhe stellen in ihrer optischen Wirkung massive Barrieren dar, die sich negativ auf die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Räume auswirken.

7.4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Festsetzung:

Baugrenzen und Baulinien definieren die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Begründung:

Die Baugrenzen sind im Bereich des allgemeinen Wohngebiets so gewählt, dass eine Umsetzung der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption erfolgt. Diese resultiert aus dem Streben städtebaulich hochwertige Raumbildungen und solaroptimierte Gebäudeausrichtungen zu kombinieren. Zudem wird die Freihaltung eines zentralen Quartiersplatzes planungsrechtlich gesichert. Die Größe und der Zuschnitt der Baufenster lassen eine individuelle und ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu.

Für das Mischgebiet werden großzügigere Baufenster gewählt, um der Bandbreite potentieller Nutzungen mit unterschiedlichen Ansprüchen an die baulichen Anlagen gerecht zu werden. Aus Gründen des Klimaschutzes wird hier ein zentraler in Nord-Süd-Richtung verlaufender Freibereich von Hauptgebäuden freigehalten. Dadurch werden die Durchlüftung des Gebiets und ein großräumiger Luftaustausch gewährleistet.

Für den südlichen Teilbereich des Mischgebiets erfolgen differenziertere Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich des Speckwegs werden Baulinien festgesetzt. Dadurch wird die straßenbegleitende und raumbildende Bebauung (siehe Kap. 5.5) auch für die Zukunft gesichert. Weiterhin dient diese Festsetzung dem Schallschutz. Die abschirmende Wirkung der Gebäude gewährleistet geringere Immissionen in den rückwärtigen Bereichen des Geltungsbereichs. Die Baulinien sind daher auch Bestandteil des Schallschutzkonzepts.

Die Konfiguration der Baufenster erlaubt zudem zur Sicherstellung eines klimawirksamen Luftaustauschs eine gewisse Durchlässigkeit. Insbesondere wird ein Durchlass in Verlängerung der zentralen Freifläche erhalten, um eine Austauschbahn für lokale Windströme offen zu halten.

7.4.1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Einfahrten zu Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Festsetzung:

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung der Baugebiete mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heizanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur in den in der Planzeichnung mit „NA“ (Nebenanlagen) bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Begründung:

Bei Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Wärme und elektrischem Strom dienen, handelt es sich um Einrichtungen, die dem gesamten Gebiet und nicht nur Einzelnutzern dienen. Aus diesem Grund ist es nicht erforderlich, dass solche Anlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig sind. Das Festsetzen eines konkreten Standorts erfolgt, um eine Konzentration der Nutzungen zu erzielen. Damit können die Emissionen, die üblicherweise mit solchen Anlagen einher gehen (Abgase, Geräusche) gebündelt werden. Eine diffuse Belastung des gesamten Plangebiets bleibt aus.

Flächen für Stellplätze

Festsetzung:

Im MI und WA 1 sind außerhalb von Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage (GGA) oder Gemeinschaftsparkhaus (GP) Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung mit „St“ (Stellplätze) bezeichneten Flächen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung bezieht sich auf das MI und das WA 1. Diesen beiden Baugebieten liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das eine weitgehend vom Autoverkehr entlastete Erschließung im Inneren des Geltungsbereichs vorsieht. Ein solches Erschließungssystem lässt sich nur verwirklichen, wenn an den Eingängen des weitgehend autofreien Bereichs Stellplätze vorgehalten werden. Dabei ist nicht nur der Bedarf der im Geltungsbereich Anässigen zu decken, sondern auch ausreichender Parkraum für Besucherverkehr vorzuhalten. Zum diesen Zweck werden Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Durch die räumliche Konzentration der Stellplatzflächen wird gewährleistet, dass motorisierte Fahrzeuge tatsächlich an den Rändern des Plangebiets abgestellt werden und kein Verkehr in das Innere des Plangebiets hineingezogen wird, wie es z.B. durch Parkplätze auf den Baufeldern geschehen könnte. Dies dient der Sicherung einer weitgehenden Entlastung vom Autoverkehr und dadurch der besonderen Aufenthaltsqualität der Freiflächen.

Das WA 2 liegt außerhalb des vom Autoverkehr entlasteten Baugebiets und wird direkt von der Rüsselsheimer Straße aus erschlossen. Eine planungsrechtliche Steuerung der Anordnung von Stellplätzen ist daher nicht erforderlich.

Einfahrten zu Garagen

Festsetzung:

Auf der nordöstlichen Seite der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsparkhaus (GP) ist maximal ein gemeinsamer Ein- und Ausfahrtsbereich zu dem Gemeinschaftsparkhaus zulässig. Die Öffnung darf eine lichte Breite von 6 m und eine lichte Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Begründung:

Die Nordwestseite und Nordostseite des Gemeinschaftsparkhauses sind aus schalltechnischen Gründen baulich zu schließen. Aufgrund der Lage des Parkhauses zum Speckweg ist eine Zufahrt zum Parkhaus voraussichtlich nur über das Mischgebiet an der Nordostseite des Parkhauses möglich. Durch Lärm-Berechnungen wurde festgestellt, dass lediglich eine maximal 6,0 m breite und maximal 2,5 m hohe gemeinsame Zu- und Abfahrtsöffnung schalltechnisch verträglich ist.

Keine Einfahrten zu Garagen

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden auf der nordwestlichen Seite der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsparkhaus (GP) Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

Begründung:

Die Nordwestseite und Nordostseite des Gemeinschaftsparkhauses sind aus schalltechnischen Gründen baulich zu schließen. Während an der Nordostseite eine Einfahrt bis zu einer bestimmten Größe zulässig und schalltechnisch verträglich ist, soll die Nordwestseite vollständig geschlossen bleiben.

7.4.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung:

In der Planzeichnung werden an der südlichen Grenze des Plangebiets Bereiche definiert, in denen keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt, damit im Bereich des Kreisverkehrs auf dem Speckwegs nur eine Zufahrt zum Plangebiet realisiert wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind mehrere Zufahrten von dem Grundstück in den Kreisverkehr bzw. dessen direkte Zufahrtsbereiche nicht möglich. Aufgrund der Festsetzung wird eine Bündelung des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet auf den Speckweg gewährleistet. Zudem sollen die Fassaden der direkt am Speckweg stehenden Gebäude aus Gründen des Schallschutzes geschlossen bleiben und nicht durch Einfahrtsbereiche unterbrochen werden.

7.4.1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung:

In der Planzeichnung wird ein Standort für Versorgungseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird der Standort eines bestehenden Transformator-Gebäudes planungsrechtlich gesichert.

7.4.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Versickerung von Regenwasser

Festsetzung:

Das anfallende und dazu geeignete Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Versickerungsmulden sind mit einer geeigneten Rasenmischung einzusähen und extensiv zu pflegen.

Ausnahmsweise kann eine Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung nicht mit vertretbarem Aufwand i.S.d. § 45b Abs. 3 WG Baden-Württemberg möglich ist.

Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist aufgrund von Berechnungen gemäß Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vorzunehmen.

Hier ist auch die Verordnung des UM Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten, u.a. sind Sickerschächte nicht zulässig.

Begründung:

Es ist ein städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplans eine landschaftsökologische Aufwertung des Plangebiets zu erreichen. Die Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind für eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet. Entwicklungsziele sind die Verringerung von Abflussspitzen aus den bebauten Bereichen und die Anreicherung des Grundwassers. Diese können durch Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von anfallendem Oberflächenwasser erreicht werden.

Eine Regenwasserversickerung ist nur durchzuführen, wenn dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Diese Einschränkung entspricht den gesetzlichen Vorgaben (§ 45b Abs. 3 WG Baden-Württemberg) und verhindert Härtefälle.

Um eine ausreichende Dimensionierung von Versickerungsanlagen zu gewährleisten, wird eine Anwendung des Arbeitsblatts A 138 und des Merkblatts M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vorgeschrieben. Zudem werden die Versickerungsanlagen auf einer einheitlichen Grundlage erstellt. Des Weiteren sind die Regelungen der Verordnung des UM Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten.

7.4.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung:

Die mit „G“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind auf einer Breite von mindestens 3 m mit einem Fahrrecht zu Gunsten von Entsorgungsfahrzeugen zu belasten.

Begründung:

Durch die Einrichtung eines Fahrrechts zu Gunsten von Entsorgungsfahrzeugen wird sichergestellt, dass Abfall- und Wertstoffe aus dem Gebiet heraus abgefahren werden können. Anderenfalls wäre es nötig, sämtliche Abfälle zur Abfuhr an eine öffentliche Straße zu bringen.

7.4.1.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgarage (GGA) oder Gemeinschaftsparkhaus (GP)

Festsetzung:

Gemeinschaftsparkhäuser, Gemeinschaftsgaragen und unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der mit „GGA“ oder „GP“ gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Begründung:

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das eine weitgehend vom Autoverkehr entlastete Erschließung im Inneren des Geltungsbereichs vorsieht. Ein solches Erschließungssystem lässt sich nur verwirklichen, wenn an den Eingängen des weitgehend autofreien Bereichs Stellplätze bzw. Garagen für Kraftfahrzeuge vorgehalten werden. Dabei ist der gesamte Bedarf an Parkierungsanlagen, der aus dem Geltungsbereich heraus entsteht, auf diese Weise zu decken. Gleichzeitig muss sichergestellt sein, dass die Anlagen sämtlichen Bewohnern und Betrieben zur Verfügung stehen können. Daher ist die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen hier zweckmäßig.

Die ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen und –parkhäuser sind so dimensioniert, dass sie als gemeinschaftliche Stellplätze der Erfüllung von Verpflichtungen nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) dienen. Durch die räumliche Konzentration der Stellplätze wird gewährleistet, dass motorisierte Fahrzeuge tatsächlich an den Rändern des Plangebiets abgestellt werden und kein Verkehr in das Innere des Plangebiets hineingezogen wird, wie es z.B. durch Parkplätze auf den Baufeldern geschehen könnte. Dies dient der Sicherung einer weitgehenden Entlastung vom Autoverkehr und dadurch der besonderen Aufenthaltsqualität der Freiflächen.

Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen (Örtliche Verkehrsflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Festsetzung:

Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie des Mischgebiets (MI) dienen:

- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten,
- Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Gebiets und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze,
- Anlagen zur Versickerung des im WA und MI anfallenden und zur Versickerung geeigneten Niederschlagswassers,
- Sammelstellen für Abfälle und Wertstoffe,
- Gemeinschaftsgrünanlagen und -spielplätze,
- Sonstige Nebenanlagen i.S.d. des § 14 BauNVO mit Ausnahme der in Festsetzung 3.1 aufgeführten.

Begründung:

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption sieht vor das Gelände als überwiegend vom Autoverkehr entlastete Siedlung zu entwickeln. Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebiets kein motorisierter Verkehr stattfinden soll. Statt dessen erfolgt die innere Erschließung des Gebiets über multifunktionale Erschließungs- und Aufenthaltsflächen. Das Besondere an diesem Konzept ist die sehr hohe Aufenthaltsqualität der Frei- und Erschließungsflächen. Da dort kein motorisierter Verkehr zugelassen ist, werden Beeinträchtigungen durch Lärm, Luftverschmutzungen und die üblichen Gefahren des Straßenverkehrs vermieden.

Die Flächen zur Erschließung und zum Aufenthalt dienen sämtlichen Anliegern, also den Bewohnern und Gewerbetreibenden im Plangebiet. Ein unmittelbares öffentliches Interesse an diesen Flächen besteht nicht. Daher ist die Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zugunsten des WA und des MI die adäquate Festsetzung. Die Flächen dienen zur Aufnahme von Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung der beiden Baugebiete. Darüber sollen dort Grün- und Kinderspielflächen entstehen können. Bei den zulässigen Nutzungen handelt es sich ausschließlich um solche, die der gesamten Gemeinschaft im Plangebiet dienen und Nutzen bringen.

Nicht öffentliche Verkehrsanlagen wie Zufahrten und Wohnwege sind zulässig. Damit wird die innere Erschließung und Zugänglichkeit des Gebiets gewährleistet. Die Funktion der Gemeinschaftsfläche entspricht daher der einer örtlichen Verkehrsfläche i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Die Zugänglichkeit der Grundstücke wird planerisch vorgegeben und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. In den Gemeinschaftsanlagen sind außerdem die zur Erschließung des Gebiets notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig. Darüber hinaus können zur Entsorgung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers auch Anlagen zur Versickerung hergestellt werden. Durch diese Zulässigkeit wird, im Zusammenspiel mit den Verkehrsanlagen, die vollständige Erschließung, sowie Ver- und Entsorgung sichergestellt. Durch die Möglichkeit Versickerungsanlagen zu realisieren wird der Anforderung des Wassergesetzes Baden-Württemberg (§ 45b Abs. 3 HWG) Rechnung ge-

tragen, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit an dem Ort, wo es anfällt versickert werden soll.

Da aufgrund der Erschließung zahlreicher Gebäude über Wohnwege der häusliche Abfall nicht direkt von einem Müllentsorgungsfahrzeug abgeholt werden kann, sind Müllsammelplätze in den Gemeinschaftsanlagen zulässig. So können Abfälle und Wertstoffe zentral gesammelt werden und von dort durch Entsorgungsbetrieben abgefahren werden.

Neben der Ver- und Entsorgung des Gebiets können in den Gemeinschaftsanlagen weitere Nutzungen entstehen, die zur Attraktivität als Aufenthaltsraum beitragen sollen. Dies sind Grünanlagen und Kinderspielplätze. Damit hebt sich die Funktionsvielfalt der gemeinschaftlichen Erschließungsfläche von konventionellen Verkehrsflächen ab, wie es der Zielstellung des Konzepts der überwiegend vom Autoverkehr entlasteten Siedlung entspricht.

Sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie den Zwecken der Gemeinschaft des Gebiets dienen. Mit diesem Auffangtatbestand werden Einrichtungen zugelassen, die nicht explizit im Katalog dieser Festsetzung aufgeführt wurden. Es kann sich bei solchen Anlagen z.B. um Geräteschuppen oder Fahrradabstellanlagen handeln. Durch die Einschränkung auf Nebenanlagen wird gewährleistet, dass dort keine Bauwerke von erheblichem Ausmaß oder eigenständige, gebietsfremde Nutzungen entstehen. Die Voraussetzung, dass nur den Zwecken der Gemeinschaft des Gebiets dienende Vorhaben realisiert werden dürfen verhindert eine Nutzung der Gemeinschaftsflächen zugunsten einzelner privater Interessen.

7.4.1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung L 1

Festsetzung:

Die nordwestliche und nordöstliche Fassade des innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsparkhaus (GP) festgesetzten Parkhauses, ist mit einer fugendichten Verkleidung zu schließen, die mindestens 2,0 m über die Fahrbahnoberkante des höchstgelegenen Parkdecks reicht und eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweist.

Begründung:

Die Nordwestseite und Nordostseite des Gemeinschaftsparkhauses sind aus schalltechnischen Gründen baulich zu schließen. Die bauliche Schließung des Gemeinschaftsparkhauses hat zwei Aufgaben. Zum einen wird hierdurch eine Abschirmung des Straßenverkehrslärms des Speckwegs erreicht. Zum anderen wird der Schutz der Wohnnutzung im nordöstlich angrenzenden geplanten Mischgebiet sowie der nordwestlich des Parkhauses gelegenen vorhandenen Wohngebäude gegen den Parkplatzlärm innerhalb des Parkhauses sichergestellt. Eine fugendichte Fassadenverkleidung und die Verwendung eines Materials mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB stellen sicher, dass durch die Verkleidung keine relevanten Geräusche nach außen treten. Für den Fall, dass das obere Parkdeck nicht

überdacht ist, wird es erforderlich, an der nordwestlichen und an der nordöstlichen Seite dieses nach oben offenen Parkdecks die Wandverkleidung des Parkhauses bis zu einer Höhe von mindestens 2 m über der Fahrbahnoberkante dieses Parkhauses zu verlängern. Auch diese Maßnahme dient dem Schallschutz des nordöstlich angrenzenden geplanten Mischgebiets sowie der nordwestlich des Parkhauses gelegenen vorhandenen Wohngebäude.

Festsetzungen L 2.1 und L 2.2

Festsetzung

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen L 2.1 und L 2.2 ist die vorhandene Wand als Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m zu sichern und bei Abgang durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m zu ersetzen und dauerhaft zu sichern.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 2 (97,1 m ü. NN).

Begründung:

An der Nordostgrenze des Plangebiets ist eine 3,5 m hohe Wand vorhanden, die Teil der Grundstückseinfassung der Draiserwerke war. Diese Wand bietet für die Erdgeschosszone der nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet einen wirksamen Schutz gegen die Geräuschemissionen der nordöstlich angrenzenden Stellplätze und Garagen. Um diesen Schutz dauerhaft zu gewährleisten, wird die Sicherung der Wand festgesetzt bzw. die Pflicht, bei Abgang der Wand, diese in gleicher Dimension wieder neu zu errichten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Festsetzung

Für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume im Mischgebiet (MI) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der Einbau einer fensterunabhängigen, schallgedämmten Belüftung festgesetzt.

Begründung:

Zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen aufgrund der vorhandenen privaten Stellplätze, die im Nordosten an das Plangebiet grenzen, sowie des privaten Garagenhofs im nordwestlichen Teil des Plangebiets sieht das Schallschutzkonzept des Bebauungsplans den Erhalt der vorhandenen 3,5 m hohe Wand vor und die bauliche Optimierung des Garagenhofs vor. Dennoch treten an den nächstgelegenen Baufenstern im Plangebiet Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts auf. Diese Überschreitungen sind durch verhältnismäßige, aktive Schallschutzmaßnahmen nicht weiter zu vermindern.

Aus diesem Grunde wird zur schalltechnischen Konfliktbewältigung festgesetzt, dass innerhalb des Plangebiets für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume eine fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung einzubauen ist. Hierdurch wird das Schutzziel für die Geräuschart 'privater Parkplatzlärm' von der Einhaltung von Außenlärmpegeln vor den geöffneten Fenstern zum Einhalten von Innenpegeln im Inneren von Schlafräumen verlagert. Um dieses Schutzziel in der Nacht sicher gewährleisten zu können, ist der Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung erforderlich, die einen ungestörten Schlaf bei ausreichender Belüftung gewährleistet. Der Einbau dieser Lüftung für alle zum Schlafen genutzten

Aufenthaltsräume im Plangebiet erhöht die nächtliche schalltechnische Qualität im Plangebiet deutlich. Hierdurch wird jedem Bewohner die Möglichkeit gegeben, sollte er sich aufgrund von Geräuschen der privaten Stellplätze aber auch des Straßenverkehrslärms oder der Geräuschemissionen der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe gestört fühlt, bei geschlossenem Fenster und dennoch ausreichender Belüftung ungestört schlafen zu können.

Festsetzung L 3

Festsetzung

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L 3 ist parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der ZTV-Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988, FGSV Verlag - beidseitig hochabsorbierend auszugestalten und muss den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 3 (97,4 m ü. NN).

Begründung:

Zum Schutz gegen die Geräuscheinwirkungen aufgrund des vorhandenen Lidl-Parkplatzes wird eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Diese Wand stellt sicher, dass in der Erdgeschosszone die für jeweilige Gebietsart maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zur Vermeidung von Geräuschreflexionen z.B. aufgrund des Parkplatzlärms aber auch des Straßenverkehrslärms ist diese Wand beidseitig hochabsorbierend auszugestalten. Die Vorgabe einer Mindest-Schalldämmung von 25 dB stellt sicher, dass durch die Wand keine pegelbestimmenden Geräuschbeiträge des Parkplatzlärms dringen.

Festsetzungen L 4.1 und L 4.2

Festsetzung

Innerhalb der in Planzeichnung festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen L 4.1 und L 4.2 ist parallel zur Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 4,0 m zu errichten und fugendicht an die Lärmschutzwand L 3 anzuschließen. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der ZTV-Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988, FGSV Verlag - beidseitig hochabsorbierend auszugestalten und muss den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 3 (97,4 m ü. NN).

Begründung:

Der südliche Teil der Lärmschutzwand L 4 dient dem Schutz des Plangebiets gegen die Emissionen vom Lidl-Parkplatz. Damit hat sie vom Grundsatz das gleiche Ziel, wie die Lärmschutzwand L 3. Die größere Höhe der Lärmschutzwand von 4,0 m wird jedoch notwendig, da nur so sichergestellt wird, dass an der Südseite des dem Lidl-Parkplatz nächstgelegenen

Gebäudes im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der nördliche Teil der Lärmschutzwand L 4 hat die Aufgabe, nach einem möglichen Abriss des direkt angrenzenden Bestandsgebäudes (Flurstück Nr. 8616/2) außerhalb des Geltungsbereichs den notwendigen Schallschutz für die Erdgeschosszone der angrenzenden geplanten Gebäude im Plangebiet sicherzustellen.

Festsetzung L 5

Festsetzung

Für die mit L 5 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im WA und im MI ist für alle zu der in der Planzeichnung eingetragenen Bezugslinie A – A' nächstgelegenen Gebäude eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass an den Fassaden, die zu der Bezugslinie A – A' gerichtet sind, keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen gelegen sind.

Begründung:

Durch die Lärmschutzmaßnahmen L 3 und L 4 wird sichergestellt, dass in der Erdgeschosszone und an der Süd- und Nordseite in den Obergeschossen der Gebäude im MI und im WA die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Es ist jedoch nicht möglich, an den unmittelbar zu den Parkplätzen der Einzelhandelsstandorte orientierten Fassaden in den Obergeschossen die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Um an diesen Fassaden Geräuschkonflikte zu vermeiden, wird festgesetzt, dass an dieser Gebäudeseite grundsätzlich keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig sind.

Festsetzungen L 6.1 und L 6.2

Festsetzung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit den Bezeichnungen L 6.1 und L 6.2 ist straßenparallel zum Speckweg eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens ca. 3,5 m zu errichten und jeweils fugendicht an Gebäude anzuschließen, die entweder innerhalb der Flächen L 6.1 oder L 6.2 liegen oder direkt an diese Flächen angrenzen. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Vorgaben der ZTV-Lsw 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, 1988, FGSV Verlag - beidseitig hochabsorbierend auszugestalten und muss den durch die Schallschutzmaßnahme gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern. Der Teilabschnitt L 6.1 der Lärmschutzwand zwischen dem vorhandenen Trafogebäude und dem Bestandsgebäude Speckweg 43/51, entfällt bei Neuerrichtung oder Veränderung dieses Gebäudes zugunsten einer Überbauung.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den in der Planzeichnung markierten Bezugspunkt P 1 (97,3 m ü. NN).

Begründung:

Vom Speckweg gehen hohe Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms aus. Zum Schutz des Plangebiets gegen diese Emissionen sieht der Bebauungsplan entlang des Speckwegs einen baulichen Schallschutz vor. Dieser Schallschutz besteht zum einen aus den Gebäuden direkt am Speckweg sowie der geplanten Lärmschutzwand L 6 als Lücken-

schluss zwischen den beiden Bestandsgebäuden am Speckweg. Die Höhe der Lärmschutzwand von 3,5 m wurde durch schalltechnische Berechnungen ermittelt. Sie entspricht auch der Höhe des Trafos. Durch den beschriebenen baulichen Schallschutz wird sichergestellt, dass in dem MI nördlicher Teil und im WA die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Zur Vermeidung von Geräuschreflexionen ist diese Wand beidseitig hochabsorbierend auszugestalten. Die Vorgabe einer Mindest-Schalldämmung von 25 dB stellt sicher, dass durch die Wand keine pegelbestimmenden Geräuschbeiträge des Straßenverkehrslärms dringen.

Das Baufeld um das Bestandsgebäude Speckweg 43 / 51 lässt eine Bebauung bis an das Trafogebäude zu. Für den Fall, dass dieser Bereich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Gebäude mit einer Wandhöhe von mindestens 8 m bebaut wird, kann dieser Teil der Lärmschutzwand L6.1 entfallen. Die Wirksamkeit eines 8 m hohen Gebäudes ist besser als diejenige einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand.

Festsetzung L 7

Festsetzung

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung L 7 sind die Außenbauteile an den Nordwest-, den Südwest- und den Südostfassaden entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Beuth Verlag auszubilden (siehe Tabelle 1). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Beuth Verlag) vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Beuth Verlag Tab. 8 i.V.m. Tab. 9		
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
III	35	30	40
IV	40	35	45
V	45	40	50

Hiervon kann nach § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Begründung:

An der nächstgelegenen Bebauung im MI südlicher Teil entlang des stark frequentierten Speckwegs werden die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm überschritten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz dieser Gebäude gegen den Straßenverkehrslärm aufgrund der vorgefundenen räumlichen Situation nicht möglich sind, werden für die von Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Gebäudeseiten passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit Ausnahme der Rückseite der Gebäude wird an allen Fassadenseiten der Gebäude der Orientierungswert überschritten. Für diese Fassaden wurden im schalltechnischen Gutachten die maßgeblichen Lärmpegelbereiche ermittelt, die die fachliche Grundlage zur Ermittlung der notwendigen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (Fenster, Türen, Außenwände, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen ist. Die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zuge von genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Baumaßnahmen durchzuführen.

7.4.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünung

Festsetzung:

Dächer von 0° bis zu 10° Neigung mit einer Fläche von mehr als 15 m² sind als extensiv begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 8 cm Substratauflage mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten.

Auf Flächen, die baulich genutzt werden (z.B. als Terrasse, für Sonnenkollektoren oder Stellplätze) ist die Begrünung nicht erforderlich.

Begründung:

Durch die Dachbegrünung werden Oberflächen geschaffen, die sich durch Verdunstung und geringe Wärmeabstrahlung positiv auf das lokale Klima auswirken. Zudem stellen begrünte Dächer ein Rückhaltevolumen für Niederschläge dar. Die Festsetzung dient also einer höheren Umweltverträglichkeit.

Begrünung offener Stellplatzflächen

Festsetzung:

Im Bereich ebenerdiger offener Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² offen zu halten und zu bepflanzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient vorwiegend der Eingründung und klimawirksamen Beschattung der Stellplatzflächen. Durch die Begrünung wird eine Aufwertung des Ortsbilds erreicht. Zudem werden Beeinträchtigungen durch die Fahrzeuge gemindert.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzung:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit der Bezeichnung ① sind insgesamt mindestens 4 mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen oder Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich sind auf mindestens 15 % der Fläche insgesamt mindestens 30 Sträucher anzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage von Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zulässig.

Auf einem Flächenanteil von maximal 35 % der Fläche sind die in den Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen zulässigen Anlagen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit der Bezeichnung ② sind mindestens 8 mittel- bis großkronige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Ballen) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenfläche ist mit Rasen oder Stauden zu bepflanzen.

Zusätzlich sind auf mindestens 15 % der Fläche insgesamt mindestens 30 Sträucher anzupflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist die Anlage von Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden zulässig.

Auf einem Flächenanteil von maximal 35 % der Fläche sind die in den Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsflächen zulässigen Anlagen zulässig.

Begründung:

Die o. a. Festsetzungen dienen der Sicherstellung einer orts- und landschaftsgerechten Begrünung des Baugebietes. Dadurch werden auch für den Aufenthalt konzipierten Gemeinschaftsanlagen aufgewertet und ein umfangreiches Grünvolumen im Gebiet sichergestellt. Für die privaten Gartenflächen werden keine Festsetzungen getroffen, da die privaten Gartenflächen aufgrund ihrer geringen Größe und nachbarrechtlicher Aspekte kaum Möglichkeiten zur Anpflanzung größerer Gehölze bieten. Die Verpflichtung nicht überbaute Flächen gärtnerisch anzulegen, ist bereits in der LBO BW enthalten. Ein darüber hinaus gehender öffentlicher Belang besteht nicht.

7.4.1.12 Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Festsetzung:

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Wohngebiet bzw. der Wohnnutzungen im Mischgebiet entsteht, sobald

- die Lärmschutteinrichtungen L 2, L 3, L 4, L 6.2 hergestellt sind,
- eine mindestens 45 m langes (gemessen parallel zum Speckweg) Gemeinschaftsparkhaus auf der Fläche L 1 erstellt ist,
- auf den mit L 7 gekennzeichneten Bereichen Gebäude errichtet sind, die sich über die gesamte Länge der Baulinien erstrecken.

und gilt solange diese Anlagen bestehen und den festgesetzten Anforderungen entsprechen.

Von den Bedingungen kann folgendermaßen abgewichen werden:

- Im Teilabschnitt L 2.2 kann auf die Herstellung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, sofern auf dem nördlich davon liegenden Flurstück (Nr. 8609/6) eine den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechende Nutzung durchgeführt wird.
- Im Teilabschnitt L 4.2 kann auf die Herstellung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, solange das an die Fläche für Schallschutzmaßnahmen direkt angrenzende Bestandsgebäude (Flurstück Nr. 8616/2) erhalten bleibt.
- Im mit L 6.1 bezeichneten Bereich ist ein Gebäude nicht erforderlich, wenn die Maßnahme L 6.1 verwirklicht ist.

Begründung:

Das Plangebiet ist einer Vorbelastung durch Lärm-Immissionen ausgesetzt, die insbesondere auf den Verkehr auf dem Speckweg, die südlich angrenzende gewerblich / industrielle Nutzung der Daimler AG und die im Osten anschließenden Einzelhandelsnutzungen zurückzuführen ist. Aus diesem Grund wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gutachterliche Untersuchungen zur Immissionsbelastung und möglichen Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Die ermittelten Ergebnisse zeigen, dass die Lärmbelastung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen zu hoch für die Gebietsentwicklung ist. Daher werden die Nutzungen des WA grundsätzlich nicht zugelassen, solange die notwendigen Schallschutzmaßnahmen nicht errichtet wurden. Für das Mischgebiet muss eine differenziertere Betrachtung erfolgen: Die im südlichen Teilbereich zulässigen Nutzungen sind bewusst so gewählt, dass sie dort trotz der Lärmbelastungen entstehen können. Für das nördliche Teilgebiet sind an allgemein zulässigen Vorhaben nur Wohngebäude besonders schutzbedürftig. Eine Wohnnutzung ist daher nur zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen vollständig vorhanden sind. Sowohl Geschäfts- und Bürogebäude als auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gegenüber einer Lärmbelastung weniger empfindlich als eine Wohnnutzung. Daher greift diese Regelung nicht für diese Nutzungsarten. Dies gilt auch für Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, die als Ausnahmen zulässig sind.

Zu den erforderlichen Maßnahmen gehört neben den aufgeführten Lärmschutzwänden auch der Bau des Gemeinschaftsparkhauses im Südwesten des Plangebiets. Außerdem sind die bestehenden Gebäude entlang des Speckwegs Bestandteil des Schallschutzkonzepts. Im Falle eines Abrisses dieser Gebäude ist daher ein Wiederaufbau gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans erforderlich. Die Durchsetzung dieser Wiederaufbauverpflichtung, die dem Schutz der dahinter liegenden Nutzungen dient, kann ggf. durch ein Baugebot gemäß § 176 BauGB erfolgen. Der Bau eines Gebäudes ist erforderlich und daher festgesetzt, weil die einzige technische Alternative der Bau einer mindestens 8 m hohen Wand wäre. Ein solches Bauwerk ist jedoch städtebaulich nicht erwünscht.

Von der Grundregel, dass sämtliche festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind kann in bestimmten Einzelfällen abgewichen werden:

Der Bereich L 2.2 der nördlichen Lärmschutzwand kann entfallen, wenn das nördlich angrenzende als WA festgesetzte Grundstück einer Nutzung zugeführt wird, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Zur Zeit dient dieses Grundstück als öffentlicher Parkplatz. Diese Nutzung genießt Bestandsschutz. Aufgrund der Lärmemissionen des Parkplatzbetriebs ist eine Lärmabschirmung gegenüber dem südlich angrenzenden WA notwendig. Wird das besagte Grundstück einer WA-Nutzung zugeführt, kann die Wand entfallen und auf diese Weise eine Verbindung zum Rest des Wohngebiets hergestellt werden.

Auf dem Flurstück 8616/2 steht außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, direkt an der Grenze ein Gebäude. Dieses Gebäude wirkt zur Zeit als Abschirmung gegenüber den Lärmemissionen der östlich gelegenen Einzelhandelsnutzung. Daher ist die Erstellung einer Lärmschutzwand in diesem Bereich (L 4.2) nicht notwendig, solange das Gebäude steht. Außerhalb dieses Teilabschnitts (L 4.2) sind Schallschutzmaßnahmen in jedem Fall notwendig um den gewünschten Abschirmungseffekt für die dahinter liegenden Bereiche zu erzielen.

Für den Bereich 6.1 gelten überlagernde Festsetzungen. Eine Bebauung dieses Bereichs ist zulässig. Sollte dort ein Gebäude entstehen, übernimmt dieses die notwendige Schallabschirmung zum Schutz der nördlich angrenzenden Bereiche. Ist dort keine Bebauung vorhanden, wie es der Bestandssituation entspricht, so ist dort der Bau einer Lärmschutzwand erforderlich, um den notwendigen Schallschutz zu gewährleisten.

7.4.2 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO BaWü

7.4.2.1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58.40 „Wohnpark Draishöfe“ Mannheim-Waldhof.

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

- im Süden durch den Speckweg,
- im Westen durch die mit Wohngebäuden bebaute Parzelle mit der Nr. 8677/8 bzw. durch die Offenbacher Straße,
- im Norden durch die mit dem Polizeigebäude bzw. mit Garagen bebauten Parzellen mit den Nr. 8609/15, 8609/7, 8609/18, 8609/13, 8609/5 bzw. durch die Rüsselsheimer Straße (8609/4) und
- im Osten durch die Parzellen mit der Nr. 8616/2 und 8616 des Verbrauchermarktes Lidl.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 8625/1, 8609/6 und 8677.

7.4.2.2 Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Festsetzung:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Begründung:

Das direkte westliche und nördliche Umfeld des Plangebiets ist durch relativ homogene Dachlandschaften geprägt. Es ist ein städtebauliches Ziel der Stadt Mannheim auch im Plangebiet ein gleichmäßiges Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten und damit einen Beitrag zu einer hohen städtebaulichen Qualität zu leisten. Eine individuelle Gestaltung der Gebäude und deren Dächer soll dabei nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Aus diesem Grund werden keine Vorgaben zu der grundsätzlichen Dachform oder –farbe festgesetzt. Durch den Ausschluss von Dachaufbauten und –einschnitten wird aber sichergestellt, dass es grundsätzlich zu einer Dachlandschaft kommt, die über größere Flächen eine zusammenhängende und homogene Gestaltung aufweist.

7.4.3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Der Geltungsbereich ist in die Altlastenkartierung des Amts für Baurecht und Umweltschutz aufgenommen. Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung (OU) wurde ein auffälliger LHKW-Bodenluftgehalt nachgewiesen, der auf Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen hinweist. Außerdem wurde im Rahmen einer ergänzenden Bodenuntersuchung ein lokaler Handlungsbedarf zur Beseitigung von meist schwermetallhaltigen Auffüllungen nachgewiesen.

Als Ergebnis der Untersuchungen werden folgende Empfehlungen abgegeben:

- Bei Tiefbaumaßnahmen soll der Bodenaushub durch einen Sachkundigen begleitet werden, um ggf. auffälliges Bodenmaterial zu separieren und nach einer LAGA-Analyse einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen.
- Bei einer großflächigen Entsiegelung des Gebiets soll in den Bereichen der ehemaligen Lagerung von grundwassergefährdenden Stoffen vorher eine Bodenluftabsaugung erfolgen.
- Die belasteten Auffüllungen sind sachgerecht zu entsorgen.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Konzept zur Entsorgung der Verunreinigungen erarbeitet, das in Kürze durchgeführt werden soll. Von einer grafischen Darstellung der belasteten Bereiche wird daher abgesehen.

7.4.4 Hinweise

7.4.4.1 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der jeweils gültigen Fassung. Dies betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst auf schriftlichen Antrag hin und nach erteilter Erlaubnis entfernt, zerstört oder verändert werden.

7.4.4.2 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

7.4.4.3 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

7.4.4.4 Eindeckung von Dächern

Die Eindeckung der Dächer, von denen das dort anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, darf nicht aus unbeschichtetem Metall (z.B. Blei, Kupfer) bestehen, damit keine Verschmutzung des Wassers durch die Auswaschung von metallischen Bestandteilen erfolgen kann.

7.4.4.5 Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend den Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim (Ansprechpartner Dr. Klaus Wirth, Tel. 0171-8693974, als ehrenamtlicher Beauftragter der Abteilung 2, Referat 25 Denkmalpflege im Regierungspräsidium Karlsruhe) zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Referat 25 des Regierungspräsidiums Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt.

7.4.4.6 Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart (vom 04.01.2008) liegen konkrete Hinweise auf Kampfmittel vor. Weitere Maßnahmen zur Kampfmittelsicherheit werden für erforderlich gehalten. Eine kostenpflichtige Betreuung (Suche nach und ggf. Unschädlichmachung sowie Entsorgung von Kampfmitteln) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg sowie private Firmen möglich.

7.4.4.7 Dem Bebauungsplan liegt folgende Fassung der BauNVO zu Grunde

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

7.5 Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, zugleich zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Ziel und Zweck der Planung ist es, die innerstädtische Brachfläche der ehemaligen Draiswerke einer neuen Nutzung zuzuführen. Eine Fortführung der bisherigen industriellen Nutzung auf dem Gelände würde eine grundlegende Sanierung der vorhandenen Gebäude erfordern. Auch die Herrichtung der Gebäude für eine anderweitige zeitgemäße gewerbliche Nachnutzung ist nur mit einem hohen technischen und somit finanziellen Aufwand möglich. Zudem soll eine rein gewerbliche Weiternutzung des Geländes wegen der direkten Nachbarschaft zu den Wohngebieten im Westen und Norden und den dadurch zu erwartenden immissionsschutzrechtlichen Nutzungskonflikten ausgeschlossen sein. Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Geltungsbereich ist daher die Neunutzung als Misch- und Wohngebiet. Dadurch soll eine Abrundung der benachbarten Nutzungen erfolgen. Die im Westen angrenzende Mischgebietenutzung wird im südlichen Teil des Geltungsbereichs fortgesetzt. Im nördlichen Teilbereich erfolgt eine Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohnnutzungen. Das bereits bestehende urbane Quartier wird hierdurch auf die Fläche der Draiswerke erweitert. Die Stärkung der Wohnnutzung an dem Standort deckt sich mit den planerischen Zielvorstellungen wie sie im FNP 2015 / 2020 definiert sind. Dort ist das Draisgelände als Wohnbauflächen der ersten Zeitstufe dargestellt.

Die städtebauliche Zielsetzung, die einerseits eine Neunutzung der Gewerbebrache und andererseits die Entwicklung eines innenstadtnahen Misch- und Wohnbauquartiers vorsieht, kann in dieser Kombination nicht an alternativen Standorten umgesetzt werden. Daher ist die

Untersuchung von Standortalternativen in diesem Fall nicht relevant, stattdessen erfolgte die Untersuchung unterschiedlicher Konzeptvarianten.

Der Bebauungsplan dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung für die Realisierung der genannten Planungsziele. Das Erfordernis einer bauleitplanerischen Steuerung ergibt sich zum einen aus der Neuausrichtung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, zum anderen aufgrund der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zu gewerblichen und industriellen Nutzungen, die eine Bewältigung der potentiellen Immissionskonflikte bereits im Vorfeld einer tatsächlichen baulichen Nutzung erfordert. Während des Aufstellungsverfahrens wurden die aus der Planung resultierenden Umweltfolgen abgeschätzt und zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Umwelt entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Geltungsbereich ist der Bebauungsplan 58/1a vom 15.09.1984 wirksam. Dieser Bebauungsplan wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ersetzt.

Während des Planaufstellungsverfahrens haben sich insbesondere folgende Fragestellungen ergeben, die auch während der informellen frühzeitigen Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB thematisiert wurden:

- Die Lage des Plangebiets in einem durch Immissionen vorgeprägten Bereich stellt besondere Anforderungen an das Planverfahren. Hinsichtlich einer Lärmbelastung durch Verkehrslärm und Gewerbelärm sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Außerdem ist auf eine evtl. vorhandene Geruchs- und Schadstoffbelastung der Luft einzugehen.
- Angesprochen wurden die im Plangebiet vorhandenen Bodenverunreinigungen aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung sowie die Problematik des Vorhandenseins von Kampfmitteln.
- Zur Verbesserung der klimatischen Situation wurde die gegenüber dem Status quo vorgesehene Entsiegelung des Gebiets begrüßt. Gleichzeitig wurde angeregt in Nord-Süd-Richtung eine möglichst breite Schneise zum Kaltluftaustausch planungsrechtlich zu sichern. Die Begrünung von Dachflächen und Fassaden sowie die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen wurden angesprochen.
- Als Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieeffizienz wird ein Verbot fester und flüssiger Brennstoffe vorgeschlagen, sofern ein Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz gegeben ist. Maßnahmen zum Anschluss an ein Nahwärmenetz werden angeregt. Außerdem werden die Errichtung von Niedrigenergiehäusern und eine solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude angeregt.
- Die Versickerung und Nutzung von dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser soll geprüft werden.

Die angesprochenen Themenbereiche und Konflikte werden im Bebauungsplanverfahren und begleitenden Fachgutachten behandelt und, sofern erforderlich bzw. planungsrechtlich möglich, werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Damit die Lärmbelastung im Plangebiet in einem der Nutzung angemessenen Bereich liegt werden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Abschirmung werden entlang des Speckwegs sowie der Nordost- und Südostgrenze Schallschutzwände festgesetzt, sofern nicht durch Gebäude ein ausreichender Schallschutz gegeben ist. Zudem wird durch die

Gliederung des Mischgebiets sichergestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine verträgliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen erfolgt.

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen innerhalb des Stadtgebietes Mannheim, welches hier durch Gewerbe- und Industriebetriebe in der näheren Umgebung sowie Verkehrsaufkommen gekennzeichnet ist. Entsprechend den Ergebnissen der Messstellen der LUBW Mannheim Nord und –Süd ist von einer lufthygienischen Vorbelastung (Luftschadstoffe, Gerüche) auszugehen. Diese Vorbelastung nimmt jedoch derzeit keine Größenordnungen an, die die geplante Nutzung als Mischgebiet nicht ermöglicht.

Für eine Einschätzung der potentiellen Bodenverunreinigungen wurde durch die Pöyry GWK Germany GmbH eine Bodenuntersuchung vorgenommen. Dabei wurde im Bereich des aufgefüllten Bodens ein lokaler Handlungsbedarf zur Beseitigung von meist schwermetallhaltigen Auffüllungen abgeleitet. Weiterhin lagen bereichsweise Indizien für eine schädliche Bodenveränderung durch LHKW vor. Eine Überschreitung der Prüfwerte bei Arsen, Blei und Nickel im Oberboden waren für das Nutzungsszenario „Kinderspielflächen“ in drei von insgesamt 26 Proben zu verzeichnen. Eine gesundheitliche Gefährdung durch die relativ geringen Schadstoffgehalte des Oberbodens wurde nicht gesehen.

Seit dem 28. März 2008 wurden die Gebäude der Draiserwerke abgerissen. Der Abschluss der Flächensanierung erfolgt im Februar 2009. Erdmaterial mit einer Schadstoffbelastung größer Z 2 wurde abtransportiert und ordnungsgemäß entsorgt. Das Plangebiet ist nun frei von Bodenverunreinigungen.

Durch eine Entsiegelung im Rahmen der Bauarbeiten kann es zu einer erneuten Mobilisierung der LHKW kommen. Daher wird eine Bodenluftabsaugung in den belasteten Bereichen unmittelbar vor der Entfernung der Oberflächenbefestigung gefordert.

Zur Verbesserung der klimatischen Situation trägt die gegenüber dem Status quo geringere Inanspruchnahme von Grund und Boden bei. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine Freifläche gesichert, die aufgrund ihrer Nord-Süd-Ausrichtung als Austauschbahn von Luftströmungen dienen kann. Eine Begrünung von großen Teilen des Plangebiets ist ebenfalls vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgen u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, sodass zusätzlich zu einem Bewuchs auf den nicht bebauten Flächen Grünvolumen entsteht. Auf das Vorschreiben einer Fassadenbegrünung wird verzichtet, um den Spielraum zur Ausgestaltung der Gebäude nicht übermäßig einzuschränken.

Eine Festsetzung, welche die Installation von Photovoltaik- oder Solarenergieanlagen vorschreibt erfolgt nicht. Für eine bauleitplanerische Festsetzung zur Nutzung solcher Anlagen existiert ohnehin keine Rechtsgrundlage. Für die zwingende Durchführung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz dieser erneuerbaren Energien liegen keine städtebaulichen Gründe vor.

Ein Verbot fester und flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht. Zwar ist die Versorgung des Gebiets über ein Nahwärmenetz vorgesehen, es besteht aber keine planungsrechtliche Grundlage zur Durchsetzung eines Benutzungszwangs der zentralen Heizanlage sämtliche alternativen Heizmöglichkeiten über die Brennstoffe auszuschließen. Ggf. kann durch eine kommunale Anschlusssatzung eine diesbezügliche Regelung vorgesehen werden. Ebenso besteht keine Rechtsgrundlage bestimmte Energiestandards für Gebäude (z.B. Niedrigenergiebauweise) festzusetzen.

Eine solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude konkurriert mit dem Belang städtebaulich hochwertige Räume sowie qualitätvolle Außenbereiche zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen einen Kompromiss der beiden Interessen dar.

Eine Versickerung von anfallendem Regenwasser ist durch das Wassergesetz Baden-Württemberg vorgeschrieben, sofern dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Diese Pflicht wird durch eine entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans aufgegriffen.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist mit einem hohen technischen und damit auch finanziellen Aufwand verbunden, zumal diese Technik zusätzlich zu den gesetzlich geforderten Versickerungsanlagen installiert werden müsste. Zudem bestehen gegenüber einer häuslichen Nutzung von Niederschlagswasser Vorbehalte aus hygienischer und gesundheitlicher Sicht. Eine entsprechende Festsetzung aufgrund örtlicher Vorschriften erfolgt daher nicht.

8 Flächen und Kosten

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 3,0 ha. Davon entfallen ca. 1,6 ha auf das Mischgebiet und ca. 1,3 ha auf das Wohngebiet.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da sich die überplanten Flächen im Eigentum von zwei privaten Personen sowie der Stadt Mannheim befinden und die Zuschnitte der Grundstücke eine eigenständige Bebauung zulassen. Es sind daher keine weiteren Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

Für die Stadt Mannheim entstehen durch die Planung keine Kosten.

9 Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 58.40 „Wohnpark Draishöfe“

9.1 Aufstellungsverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB. Dies entspricht den Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Verfahrensbestandteile:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten (§ 4 c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht.

9.2 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58.40 dient der Wiedernutzbarmachung einer innerhalb des Siedlungskörpers gelegenen Fläche und damit der Innenentwicklung. Diese Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist erfüllt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha. Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen wird die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO begrenzt. Die festgesetzte GRZ erlaubt eine überbaute Fläche von maximal 16.004 m². Damit wird der Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Die Stadt Mannheim führt parallel keine weiteren Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen durch, durch die eine kumulative Wirkung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58.40 erfolgen könnte.

Durch dezidierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet wird.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13 a BauGB ist somit auch erfüllt.

9.3 Informelle frühzeitige Information der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, konnte von einer formellen frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Dennoch wollte die Stadt Mannheim bereits in einer frühen Planungsphase Stellungnahmen zu bestimmten Bereichen einholen und in die Planerstellung einbeziehen. Aus diesem Grund wurde eine informelle frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde zwar ein reges Interesse festgestellt, es sind jedoch keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahme zu folgenden Themenfeldern abgegeben:

- Altlasten (Prüfung und Umgang),
- Schallschutz (Schallquelle, Schallschutzmaßnahmen),
- Klima (Ventilationsbahnen),
- Regenwasser (Versickerungskonzept),
- Stadtökologie (Solarenergie, erneuerbare Energien),
- Kita (Bedarfsanmeldung: Standort für einen städtischer Kindergarten),
- Kampfmittel (Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung).

Wie diese Stellungnahmen in den Planungsprozess eingegangen sind, ergibt sich aus den Ausführungen in Kapitel 7.5. Eine formale Auswertung der Stellungnahmen ist aufgrund des hier zur Anwendung kommenden beschleunigten Verfahrens nicht notwendig.

9.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Auslegung zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 10.10.2008 bis 10.11.2008 stattgefunden. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird hinterfragt, ob eine Festsetzung zum Lärmschutz über das hinausgeht, was das Schalltechnische Gutachten vorgeschlagen hat.

Mit Schreiben vom 03.10.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 10.11.2008 gebeten. Es gingen insgesamt 10 Stellungnahmen ein, von denen drei Anregungen enthielten. Diese bezogen sich auf die folgenden Themenfelder:

- Kampfmittel (Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung)
- Stadtökologie (Begründung von Wänden und Fassaden, Verwendung zertifizierten Wildsaatguts, Nutzung von Solarenergie)
- Verkehr- und Erschließung (Carsharing, Nahwärmenetz)

Die Anregungen waren Gegenstand der Abwägung. Sie führten zu keinen inhaltlichen Änderungen am Bebauungsplan. In der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird jedoch zur Klarstellung eine redaktionelle Ergänzung vorgenommen: Die Gemeinschaftsflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für Erschließungs- und Aufenthaltsflächen“ erhalten den Zusatz „(Örtliche Verkehrsflächen)“, damit diese Festsetzung als Qualifizierungsmerkmal i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB offensichtlich erkennbar ist. Zudem wurde die Begründung in einzelnen Punkten inhaltlich ergänzt.

10 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) – (16. BImSchV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG BaWü)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BaWü)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG BaWü)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG BaWü)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BaWü)

11 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet bzw. verwendet:

IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Herrenstraße 7
67251 Freinsheim

Stadt Mannheim. Bebauungsplan Nr. 58.40 „Wohnpark Draishöfe“. Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 06-018-G01, April 2008

WSW & Partner GmbH,
Planungsbüro für Umwelt, Städtebau und Architektur
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5840, „Wohnpark Draishöfe“, Februar 2008

Pöyry GWK Germany GmbH
Dynamostraße 19
68165 Wiesbaden

Ergänzende Bodenuntersuchung Ehemaliger Sondermaschinenbau der Draiswerke (Flurst. 8677, 8625/1), Speckweg 43-51, 68305 Mannheim

Datum: 14.11.2007

Hydrogeologisches Büro Dr. Köhler
Wilhelm-August-Kirsch-Straße 19
75031 Eppingen

Orientierende Erkundung ehemaliger Sondermaschinenbau „Draiswerke“ Speckweg 43 – 51 in 68305 Mannheim, 21.08.2004

Diplom-Geologe Dr. rer. nat. Wulf-Rainer Köhler
Wilhelm-August-Kirsch-Straße 19
75031 Eppingen

Historische Erkundung ehemaliger Sondermaschinenbau Draiswerke Speckweg 43 – 51, Fl.St.Nr. 8677, 8625/1 in 68305 Mannheim

Ergänzungsbericht zum Verkehrswertgutachten des Sachverständigen R. Weiß vom 30.03.2004

2008

12 Anhang

12.1 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Inanspruchnahme von Grund und Boden	13
Tabelle 2: Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	16

Tabelle 3: Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 58.40, "Wohnpark Draishöfe, Stadt Mannheim	29
Tabelle 4: Wechselwirkungen	39

12.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	11
---	----

12.3 Quellenverzeichnis

Klimaökologische Bewertung zum Bebauungsplan Nr.: 58.40 Wohnpark Draishöfe in Mannheim – Waldhof“

Schreiben vom 11.01.2008, Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau