

# BEGRÜNDUNG

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN  
- BEBAUUNGSPLAN -

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH SPECKWEG  
ZWISCHEN BUNDESBAHN SPECKWEG -  
SIEDLUNG UND MERCEDES BENZ IN  
MANNHEIM - WALDHOF

Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.56 / 8

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs.1 BauGB)

am 23.06.92

Öffentliche Bekanntmachung

am 11.11.94

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung

vom 21.11.94 bis 05.12.94  
vom 23.09.96 bis 04.10.96

Bürgerversammlung

am 24.11.94 -

Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs.1 BauGB)

vom 18.04.94 bis 25.06.94  
vom 08.07.96 bis 06.09.96

Auslegungsbeschuß (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am 8.07.1997

Öffentliche Bekanntmachung

am 18.07.1997

Planauslegung

vom 28.07.1997 bis 29.08.97  
vom bis

Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)

am 27.01.1998

## INHALTSVERZEICHNIS

1. FLÄCHEN/DATEN
  - 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND ANGRENZENDE GEBIETE
  - 1.2 FLÄCHENBILANZ
  
2. ANLAß/PLANUNGSZIELE
  - 2.1 ANLAß
  - 2.2 PLANUNGSZIELE
  
3. SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE
  - 3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG
  - 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (§ 8 ABS. 2 BAUGB)
  - 3.3 MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG
  - 3.4 FREIRAUMSICHERUNGSKONZEPT
  - 3.5 BEBAUUNGSPLÄNE
  - 3.6 GRÜNORDNUNGSPLAN
  - 3.7 DENKMALSCHUTZ
  - 3.8 SE-MAßNAHME SÜDLICH SPECKWEG
  - 3.9 BODENORDNUNG
  
4. PLANUNGSINHALTE/FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
  - 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 4.2 MAß DER BAULICHE NUTZUNG
  - 4.3 GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN
  - 4.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES
  
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGEN (UVP)
  - 5.1 ERGEBNIS DER UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG (UEP)
  - 5.2 ERGEBNIS DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITUNTERSUCHUNG  
(ÖKOLOGISCHES GUTACHTEN) VOM SEPTEMBER 1996 ZUR  
STRAßENPLANUNG SPECKWEG/LUZENBERGSTRASSE, EINSCHLIEßLICH DER  
BEBAUUNG BESTEHENDER FREIFLÄCHEN SÜDLICH DES SPECKWEGES
    - 5.2.1 NATUR/LANDSCHAFT/ERHOLUNG
    - 5.2.2 KLIMA/LUFT (UVU 7.5/7.3/7.8)
    - 5.2.3 BODEN (UVU 5.2/7.2/7.8)
    - 5.2.4 WASSER (UVU 7.1/7.8)

- 5.2.5 LÄRM (UVU 4.1 RAUMANALYSE/7.5 ENTLASTUNGSEFFEKTE)
- 5.3 SONSTIGE UMWELTRELEVANTEN FAKTOREN
- 5.3.1 ALTABLAGERUNGEN
- 5.3.2 KAMPFMITTEL
- 5.4 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG (ABWÄGUNG) DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG (UVU) DURCH DIE VERWALTUNG
- 5.5 FACHLICH ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG DES PLANGEBIETES GEM. § 8A BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)
- 5.5.1 ALLGEMEIN
- 5.5.2 PLANGEBIETSBEZOGENE AUSSAGEN
- 5.6 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG (ABWÄGUNG IM RAHMEN DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP))
- 6. NACHRICHTLICHE AUSSAGEN
- 6.1 VORHANDENE FERNHEIZLEITUNG/GEPLANTE WASSERLEITUNG WDN 600
- 6.2 VERKEHRSPLANUNGSMABNAHMEN
- 6.2.1 VERKEHRSPLANUNGSMABNAHMEN „STRABENVERBINDUNG SPECKWEG/LUZENBERGSTRASSE“
- 6.2.2 STRABENBAHNTRASSE (UNTERSUCHUNG)
- 7. KINDERFREUNDLICHKEITSPRÜFUNG
- 7.1 ALLGEMEIN
- 7.2 BESTANDSANALYSE ZU I. - III.
- 7.3 PLANANALYSE
- 7.4 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG
- 8. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG DER BELANGE (§ 1 ABS. 6 BAUGB)

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 9.10.1997

61.3.2/Keller/7288

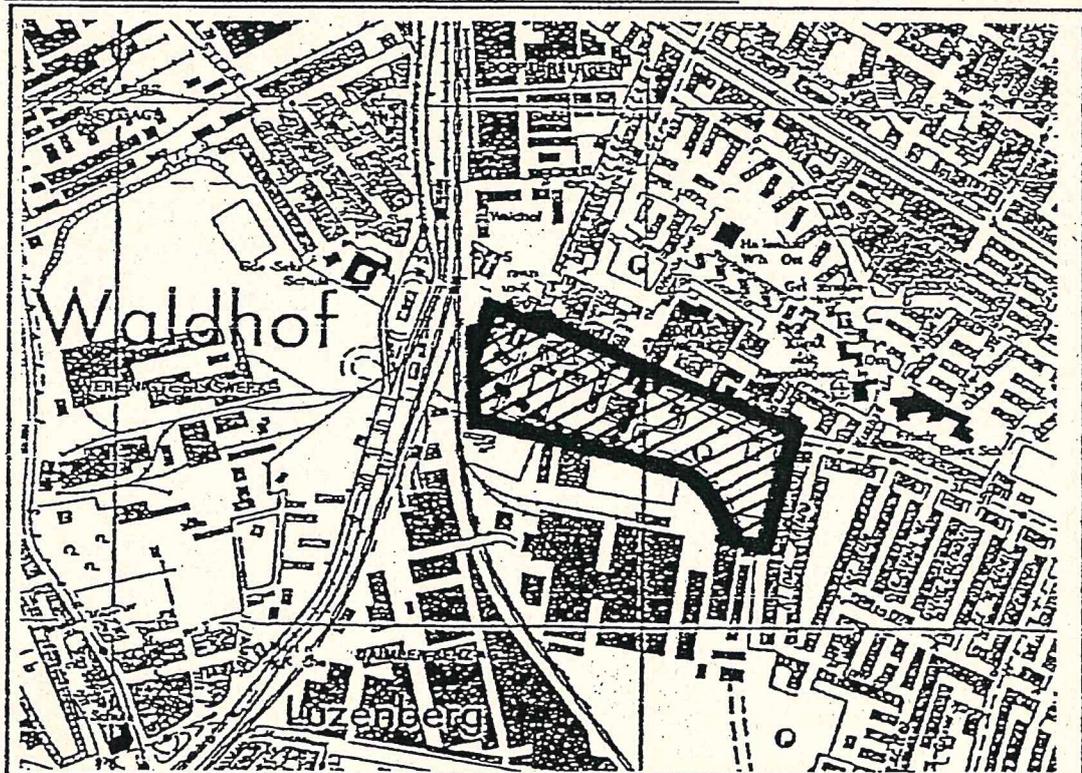
we97v14

Entwurf zum Bebauungsplan  
Nr. 59/5 südl. Speckweg zwischen  
Bundesbahn, Speckwegsiedlung  
und Mercedes Benz  
Teiländerung des Bebauungs-  
planes 56/8 -

Sachverhalt:

1. Flächen/Daten

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet südlich des Speckweges zwischen der Bundesbahn im Westen, dem Wohngebiet „Speckwegsiedlung“ im Osten und einem Industriegebiet (Mercedes Benz) im Süden. Innerhalb dieses Gebietes verläuft die Abgrenzung zur Verkehrspla-

nungsmaßnahme „Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße“ für die gegenwärtig ein eigenes Bebauungsplanverfahren (57/4) durchgeführt wird.

Teilweise getrennt durch öffentliche Verkehrsflächen grenzen an das Plangebiet an

- im Norden Gemeinbedarfs-, Wohn-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen;
- im Westen die Bundesbahnstrecke Mannheim - Frankfurt (Riedbahn);
- im Süden Industrieflächen der Fa. Mercedes Benz;
- im Osten das Wohngebiet „Speckwegsiedlung“.

## 1.2 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.50 ha.

### 1.2.1 Bestand

Von den ca. 10.50 ha Gesamtfläche befinden sich im Eigentum

- der Stadt (einschl. Erbbaugrundst.)	ca.	5,5 ha	=	ca.	55,0 %
- der Stadtwerke	ca.	0,1 ha	=	ca.	1,0 %
- der Ev. Kirche	ca.	0,4 ha	=	ca.	4,0 %
- der Kath. Kirche	ca.	0,4 ha	=	ca.	4,0 %
- der Bahn AG	ca.	0,1 ha	=	ca.	1,0 %
- der Fa. Mercedes Benz	ca.	2,2 ha	=	ca.	20,0 %
- sonst. Private	ca.	1,8 ha	=	ca.	15,0 %
<b>Gesamt</b>	ca.	<b>10,5 ha</b>	=		<b>100,0 %</b>

Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig genutzt für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Kindergärten, sonstige soziale und bürgerschaftliche Nutzungen), gewerbliche Einrichtungen, teilweise Wohnen, einen Großparkplatz der Fa. Mercedes Benz und Straßenflächen. Dazu kommen ehemalige Sportflächen des TV 1877 e.V. Waldhof sowie Brachflächen.

1.2.2 Planung

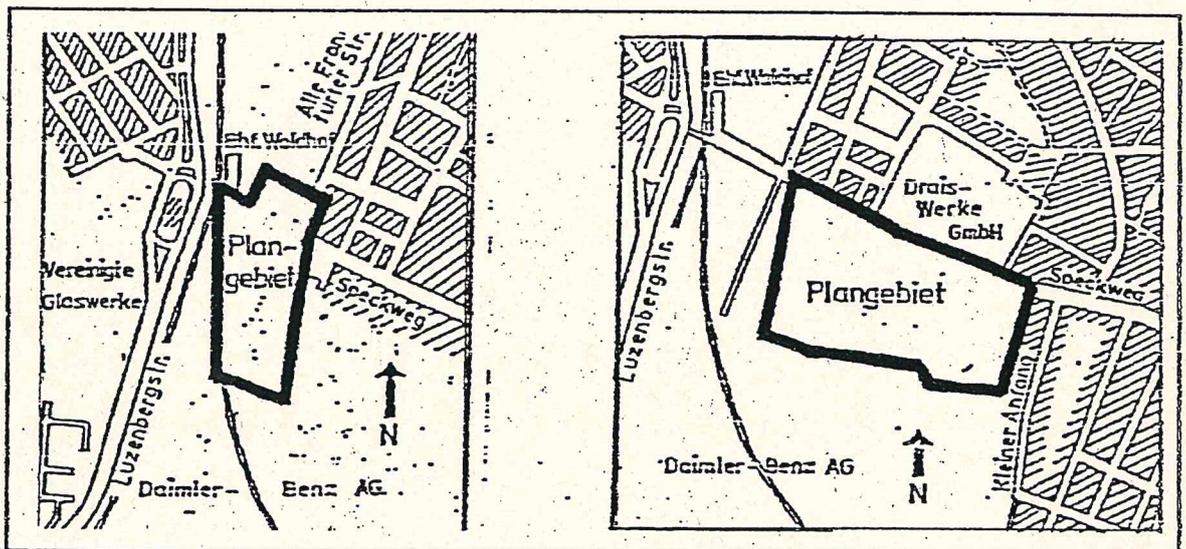
Im Zuge der Neuordnung des Plangebietes sind unter Berücksichtigung des unter 1.2.1 genannten Bestandes vorgesehen für

- Gewerbliche (GE)	Bauflächen ca. 6,2 ha = ca. 60 % (GE- 1)	= ca. 60 % davon ca. 9 % Bestand	
- Eingeschränkte gewerbliche Bauflächen (GEx)	ca. 1,3 ha	= ca. 12 %	Planung
- Gemischte Bauflächen	ca. 0,4 ha	= ca. 4 %	davon ca. 2,5 % Bestand
- Gemeinbedarfsflächen	ca. 1,0 ha	= ca. 9 %	Bestand
- Straßenflächen	ca. 1,1 ha	= ca. 10 %	davon ca. 8 % Bestand
- öffentl. Grünflächen	ca. 0,4 ha	= ca. 4 %	Planung
- Versorgungsflächen	ca. 0,1 ha	= ca. 1 %	Bestand
<hr/>			
Gesamt	ca. 10,5 ha	= 100 %	

2. Anlaß/Planungsziele

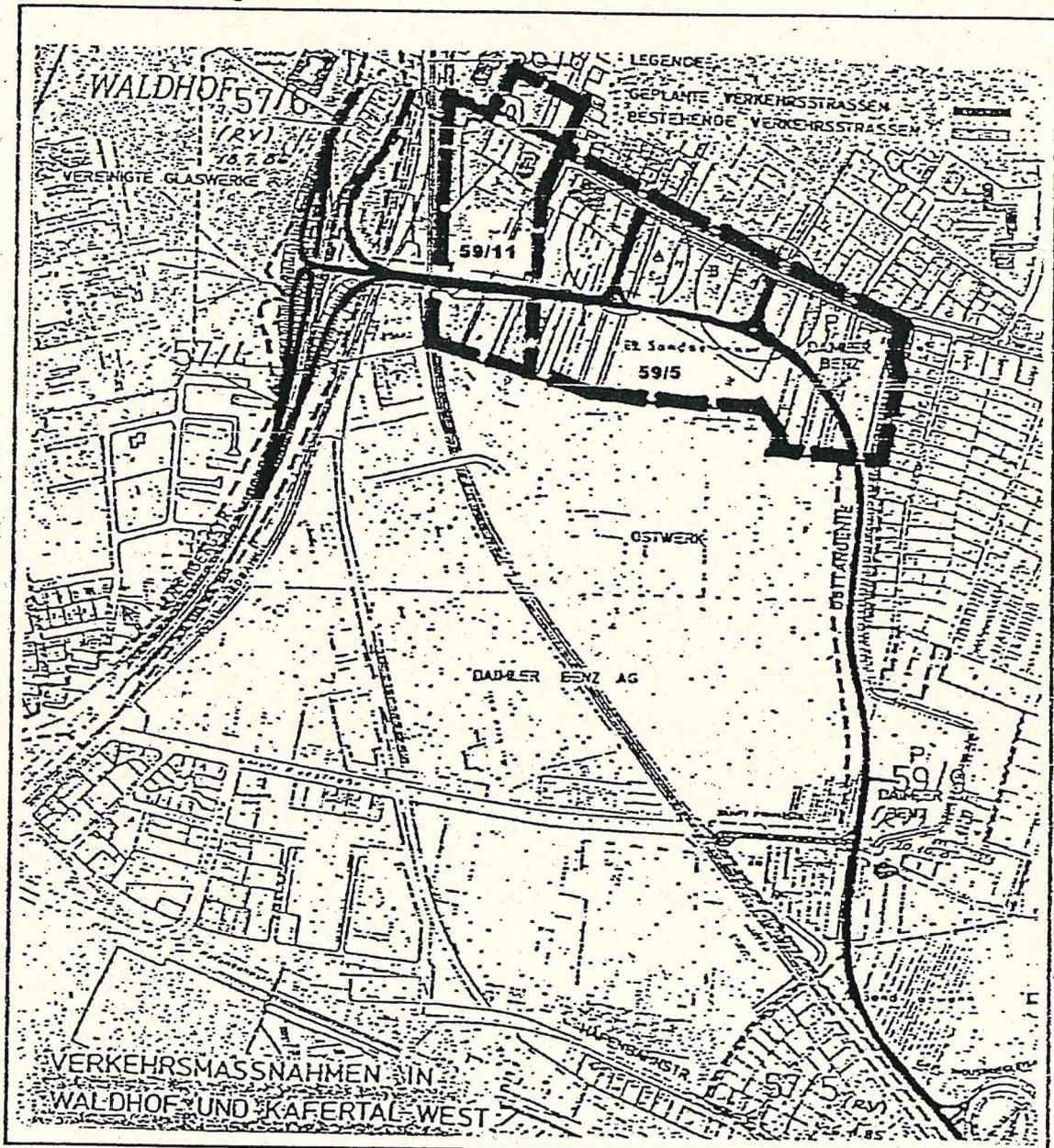
2.1 Anlaß

Für das Plangebiet „südl. Speckweg“ wurden bereits am 03.07.1979 Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne 59/5 (alt) und 59/11 gefaßt, die jeweils nur einen Teilbereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes 59/5 (neu) beinhalteten.



Mit diesen Bebauungsplänen sollten neben der planungsrechtlichen Absicherung eines Abschnittes der damals noch vorgesehenen Osttangente eine städtebauliche Einbindung und Neuordnung der nördlich und südlich an die „Osttangente“ angrenzenden Bereiche erfolgen.

## Übersicht „Osttangente“



Dazu gehörten auch die Sportflächen des TV 1877 e.V. Waldhof, dessen berechtigte Erweiterungsabsichten mit anderen erforderlichen Einrichtungen (z.B. Festplatz) wegen der knapp bemessenen Erweiterungsflächen konkurrierten, so daß verwirklichungsfähige Planungskonzepte aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen nicht weiter entwickelt werden konnten.

Des weiteren bestanden um die Trasse der ehem. Osttangente Interessenkonflikte, die über Jahre hinaus die Diskussion zwischen Verwaltung, Bezirksbeirat und der Fa. Mercedes-Benz bestimmten.

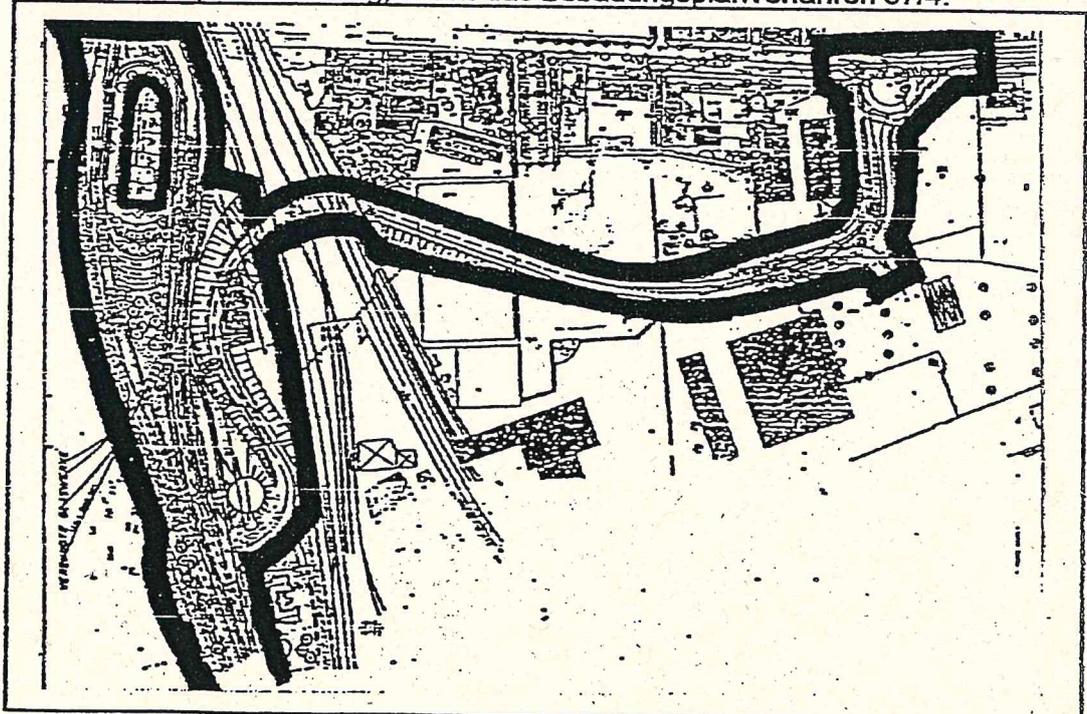
Mit

- der erfolgten Verlagerung des Sportvereins TV 1877 e.V. Waldhof in das Sport-/Gewerbegebiet „Boehringer Dreieck - Schönau“ und
- der - bezogen auf die Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße - erzielten Einigung zwischen Verwaltung, Bahn AG, Regierungspräsidium Karlsruhe, Bezirksbeirat und angrenzenden Firmen statt des ursprünglich vorgesehenen Brückenbauwerkes eine Unterführungslösung zu verwirklichen, waren die Voraussetzungen für die Einleitung der erforderlichen Rechtsverfahren gegeben.

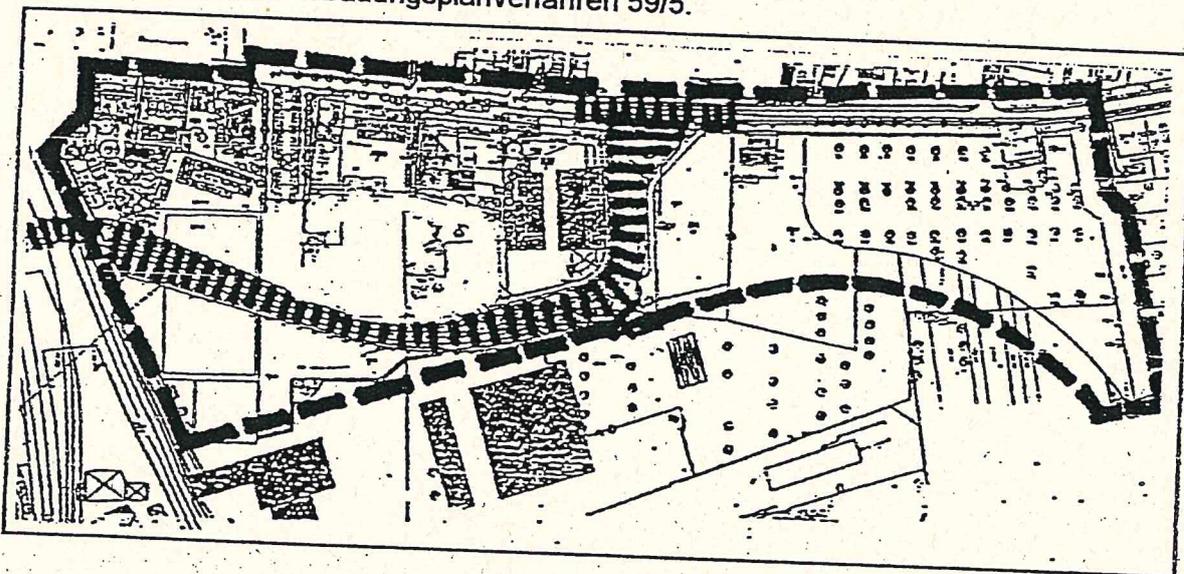
Am 23.06.1992 hat der AUT den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan 59/5 - und den Planfeststellungsbeschuß für die Straßenbaumaßnahme Speckweg/Luzenbergstraße gefaßt. Der Bau der ehemals vorgesehenen „Osttangente“ ist darin nicht mehr enthalten.

Entsprechend erfolgt gegenwärtig parallel die planungsrechtliche Absicherung

- a) für die Verkehrsplanungsmaßnahme „Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße“ (Tunnellösung) durch das Bebauungsplanverfahren 57/4.



b) für die erforderliche Neuordnung der umgebenden Bereiche zwischen Speckweg, Mercedes Benz, Bundesbahn und dem Wohngebiet Speckwegsiedlung über das Bebauungsplanverfahren 59/5.



## 2.2

### Planungsziele

Auf dem Hintergrund der im Plangebiet 59/5 südlich Speckweg vorliegenden besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen mit der erforderlichen Berücksichtigung der Interessen

1. des Wohnens
2. notwendiger Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Freizeit
3. des Gewerbes
4. der Industrie
5. des Verkehrs

liegen die Ziele des Bebauungsplanes in einer notwendigen

- Bestandssicherung vorhandener Nutzungen, hier insbesondere des Gemeinbedarfs der vorhandenen Wohnansätze und des Gewerbes innerhalb des Plangebietes und der Industrie außerhalb des Plangebietes.
- städtebaulichen Neuordnung der im Zuge des Baues der Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße verbleibenden angrenzenden Flächen u.a. durch Arrondierungen und erforderliche Nutzungsabstufungen.

Bezogen auf die dabei vorgesehenen Einzelmaßnahmen und die ergänzenden Nutzungsüberlegungen zu möglichen Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzungen ist im wesentlichen auf folgendes hinzuweisen:

a) Gemeinbedarfs-/Öffentl. Einrichtungen

Ergänzend zu den vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Kirchen, Gemeindesälen, Kindergärten u.a. sollen/sollten auch aufgrund von Initiativen des Bezirksbeirates Waldhof im Plangebiet ein Festplatz (Kirchweihplatz), Spielplatz, Kickplatz, öffentliche Parkplätze sowie integrierendes und abschirmendes öffentliches Grün hergestellt und die Weiternutzung des ehemaligen Vereinshauses des TV 1877 e.V. Waldhof als Gemeinbedarfseinrichtung für schulsportliche und bürgerschaftliche Einrichtungen gesichert werden.

1. Ehemals vorgesehene Festplatzgelände

Wesentliche Grundlage für das Plankonzept südlich Speckweg war - neben der Sicherung und Arrondierung vorhandener Nutzungen - bis Ende 1994 der seit Jahren vom BBR Waldhof geforderte Festplatz/Stadtplatz.

Durch die sich in 1995 abzeichnende neue städtebauliche Entwicklung im Bereich Taunusplatz/südl. Bopp & Reuther-Gelände (Bopp & Reuther gibt Flächen ab bzw. läßt eine Umnutzung bestehender Flächen zu) wurde es notwendig, die bisherige planerische Konzeption eines Festplatzes südlich des Speckweges mit dem Ziel zu überdenken, den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Taunusplatz selbst als zukünftige städtebauliche Mitte zwischen Waldhof-Ost und Waldhof-West für diese Nutzung vorzusehen (s. Anlage 1 zur Begründung). Eine solche Lösung wird nach kontinuierlich erfolgter Abstimmung sowohl vom BBR Waldhof, wie auch den Gemeinden der St. Franziskus-Kirche und der Paulus-Kirche mitgetragen. Dies auch, weil durch die zentrale Lage des Taunusplatzes an der Nahtstelle der durch die Bundesbahn getrennten Teile des Waldhofes, dieser Festplatz in besonderer Weise zur Verknüpfung, Identifikation und somit Aufwertung von Waldhof-Ost und Waldhof-West beitragen wird. Hierzu wurde mit der vorhandenen Passerelle schon vor Jahren ein erster Schritt getan.

Inwieweit neben dem Festplatzbetrieb, der lediglich 2 x 14 Tage im Jahr erfolgen soll, auf dem Taunusplatz weitere Funktionen, wie z.B. ein Wo

chenmarkt (der bisher weder in Waldhof-Ost, noch Waldhof-West abgehalten wird) o.ä. möglich sind, ist zu gegebener Zeit im Detail zu prüfen. Für die Bevölkerung sinnvoll wäre eine möglichst große Aktivitätenpalette.

Da auf dem Taunusplatz gegenwärtig eine Busendhaltestelle besteht, ist ein erforderlicher Umbau und eine Neugestaltung dieses Platzes erst möglich, wenn die vorgesehene Verbindungsstraße Speckweg/Luzenbergstraße (B 44) fertiggestellt ist. Das Bebauungsplanverfahren dazu (57/4) läuft gegenwärtig.

Da bis zur Fertigstellung dieser Verbindungsstraße noch einige Jahre ins Land gehen werden, ist bei Bedarf mit der MVG abzustimmen, ob in der Zwischenzeit durch organisatorische Maßnahmen (zeitlich begrenzte Verlegung der Bushaltestelle an die Alte Frankfurter Straße) eine wie oben beschriebene Festplatznutzung bereits vor Fertigstellung dieser Verbindungsstraße möglich ist.

## 2. Spielplatz/Kickplatz

Der gewählte Standort am südlichen Rand der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche, in der Nähe der beiden bestehenden konfessionellen Kindergärten mit ihren eigenen Spielplätzen, der Verknüpfungsmöglichkeit mit der vorhandenen Schulsportnutzung und der bürgerschaftlichen Einrichtungen sowie Zugänglichkeit über den Speckweg, den Taunusplatz und die neu zu gestaltende verlängerte „Alte Frankfurter Straße“ ist unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen für die Anlage eines öffentlichen Sand- und Gerätespielplatzes sowie eines Kickplatzes gut geeignet. Er bildet zusammen mit den anderen vorhandenen Gemeinbedarfeinrichtungen eine sinnvolle Nutzungsabrundung, wobei - bezogen auf die Situation in Wohngebieten

mit ihrer optimalen Sozialaufsicht - der vorliegende Spielplatzstandort gewisse Nachteile aufweist.

In der Abwägung der Vor- und Nachteile ist im Detail auf folgendes hinzuweisen:

Die Ausweisung des Spiel- und Bolzplatzes ist Folge eines von den Fachstellen ermittelten Bedarfs in Verbindung mit entsprechenden Forderungen des BBR Waldhof. Die Lage dieser Spielplatzflächen wurde/wird durch die

nachfolgend genannten Faktoren bestimmt, wobei der erste Grund durch veränderte Rahmenbedingungen mittlerweile entfällt:

Die Spiel- und Bolzplatzfläche war in das ursprünglich vorgesehene Festplatzkonzept südl. Speckweg eingebunden, das mit seiner vielfältigen Freizeitnutzung auch als „Puffer“ zwischen vorhandener Gemeinbedarfs-/Wohnnutzung und Gewerbegebiets-/Industriegebietsnutzung fungieren sollte.

Nach Aufgabe des Festplatzkonzeptes südl. Speckweg zugunsten einer zentraleren Lösung auf dem Taunusplatz und einer Gewerbegebiets- bzw. eingeschränkten Gewerbegebietslösung auf der bisher für den Festplatz vorgesehenen Fläche, verbleibt für den Spiel- und Bolzplatz eine Restgrünfläche, die als Arrondierung der vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen zu sehen ist. Die vorhandene Gemeinbedarfsfläche beinhaltet bereits kindergärtenbezogene Spielplatzflächen, Schulsporeinrichtungen, Sozialeinrichtungen u.a.. Hier hat der neue Spiel- und Bolzplatz eine ergänzende Funktion.

Die südlich vorbeiführende Verbindungsstraße Speckweg/Luzenbergstraße beinhaltet keine Gefährdung und relevante Belastung, da sie bis zu 6,0 m tiefer liegt und auch kein Zugang zu dieser Straße vom Spielplatz aus besteht. Des weiteren sind hier kindersichernde Maßnahmen (z.B. Zaun) vorzunehmen.

Die gegebene Randsituation sowie das Nutzungsspektrum des Umfeldes ergibt im Vergleich zu Wohngebieten Nachteile bezüglich der Sozialaufsicht. Dies wäre allerdings bei einer Einbindung in das ursprünglich vorgesehene Festplatzkonzept südl. Speckweg noch mehr der Fall gewesen, da insgesamt ein wesentlich größerer und wenig überschaubarer durchgrünter Bereich entstanden wäre.

Um einen Mißbrauch solcher Flächen durch Unbefugte möglichst gering zu halten, war es deshalb von Anfang an Konzept der Verwaltung, diese Fläche der Gemeinbedarfsnutzung zuzuordnen und entsprechende Bezüge zu schaffen. Im einzelnen sind/sollten folgende Maßnahmen realisiert bzw. organisiert werden:

1. Sorgsame planerische und funktionale Einbindung des Spiel- und Bolzplatzes in den vorhandenen Schulsport- und Bürgerschaftsbereich.
2. Offene, übersichtliche Zugänglichkeit durch den Um- und Ausbau der verlängerten Alten Frankfurter Straße und ein entsprechend angepaßtes Grünkonzept im Bereich der Spielplatzfläche selbst.
3. Schaffung einer verbesserten Sozialaufsicht durch eine möglichst baldige Realisierung der im Bebauungsplan auch als Raumkanten zur verlängerten Alten Frankfurter Straße vorgesehenen maximal 4-geschossigen Büro- und Wohnbebauung.
4. Eventuelle Einfriedigung des Geländes mit Verschlussmöglichkeit ab einer bestimmten Tageszeit.
5. Einbezug dieses Bereichs in übliche Polizeikontrollfahrten, falls sich dies als erforderlich erweisen sollte.

Alternativ den Spiel- und Bolzplatz an anderer Stelle unterzubringen und stattdessen auf der jetzt dafür vorgesehenen Fläche etwa weiteres Gewerbe o.ä. unterzubringen, würde den vorhandenen Gemeinbedarf zusätzlich belasten und dem bisherigen Ziel einer abgewogenen Nutzungsabstufung nicht mehr gerecht. Dort einfach eine Grünfläche auszuweisen, würde den genannten Grundkonflikt des Mißbrauchs solcher Flächen durch Unbefugte ebenfalls nicht lösen.

Letztlich ist aber zu berücksichtigen, daß in dem durch Gewerbe und Industrie geprägten näheren Umfeld keine geeigneten Ersatzflächen für einen Spiel- und Bolzplatz zur Verfügung stehen.

Im Ergebnis der Abwägung, ist somit festzuhalten, daß mit der Ausweisung eines Spiel- und Bolzplatzes am vorgesehenen Standort und den dabei zu berücksichtigenden flankierenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung insgesamt den zu fordernden Kinderbelangen entsprochen wird.

### 3. Ehemaliges Vereinshaus TV 1877 e.V. Waldhof

Das ehemalige Vereinshaus des TV 1877 e.V. Waldhof, das im Zuge der Verlagerung des Vereins in das Eigentum der Stadt Mannheim übergegangen ist, wird aufgrund seiner Raumstruktur (Turnhalle, Gaststätte, Wohnräume) für schulsportliche und bürgerschaftliche Aktivitäten genutzt. Es bedingt zusammen mit der Einbindung der unter 2. genannten Spiel- und Bolzplatznutzung sowie dem Ausbau und der Neugestaltung der verlängerten Alten Frankfurter Straße insgesamt eine Abrundung und weitere Aufwertung dieses Gemeinbedarfsbereiches.

#### b) Gewerbegebietserweiterungen/Mischgebiet

In Abstimmung mit den Belangen der Raumordnung und Stadtentwicklung sowie unter Berücksichtigung der nach dem „Modell Räumliche Ordnung“ u.a. vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung bei der Ausweisung von Bauflächen ist beabsichtigt

1. Vorstellungen der Fa. Mercedes Benz hinsichtlich einer möglichen gewerblichen baulichen Nutzung des im Flächennutzungsplan (FNP) als Stellplatzfläche ausgewiesenen, so gegenwärtig auch genutzten, stark versiegelten Geländes südlich des Speckweges und westlich des Wohngebietes „Speckwegsiedlung“ zu entsprechen. Dabei sind insbesondere die Belange dieses genannten bestehenden angrenzenden Wohngebietes mit zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan sind deshalb differenzierte Nutzungsabstufungen (Grünabschirmung, eingeschränktes Gewerbe, Gewerbe) festgesetzt;
2. den im FNP als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen, tatsächlich bisher als Sportfläche des TV 1877 e.V. Waldhof genutzten Bereich südlich der neu vorgesehenen Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße mit einer eigenen Zufahrtsmöglichkeit auszuweisen, um somit deren Nutzungsattraktivität und -flexibilität zu erhöhen;
3. die bisher für einen Festplatz vorgesehene Brachfläche südlich des Speckweges und östlich des ehemaligen TV 1877-Geländes für eine gewerbliche- und eine eingeschränkt gewerbliche Nutzung vorzusehen;

4. vorhandene Mischnutzungen (Wohnen, Post AG, u.a.) am Speckweg in einem Mischgebiet zu integrieren.

Dieses Nutzungsgemenge erfüllt eine Pufferfunktion und berücksichtigt damit sowohl die Belange der bestehenden Gemeinbedarfs-, Wohn- und gewerblichen Einrichtungen, wie auch des vorhandenen Industriegebietes (Mercedes Benz).

Möglich ist dies nur durch gestaffelte Nutzungen und voneinander unabhängige Verkehrserschließungsbereiche. So werden die Gemeinbedarfsnutzungen und bürgerchaftlichen Nutzungen über die verlängerte Alte Frankfurter Straße erschlossen (= Sozial- und Kinderfreundlichkeit), die gewerbliche Nutzung ist schwerpunktmäßig über eine neue Stichstraße von der zukünftigen Verkehrsspanne Speckweg/Luzenbergstraße aus zu erreichen. Trotz dieser unterschiedlichen Erschließungsansätze bleibt dabei die Durchlässigkeit des Gesamtgebietes für Fußgänger und Radfahrer durch eine planungsrechtliche Verknüpfung beider Bereiche gewährleistet.

In der Abwägung mit dem ursprünglich vorgesehenen Festplatzkonzept sowie der heutigen Großparkplatznutzung südlich des Speckweges werden die Gewerbegebietsausweisungen/-arrondierungen über die vorgenannten Aussagen hinaus wie folgt begründet:

#### Zu 1.: Umnutzung von Großparkplatzflächen

Bei einer mittel- bis langfristig sich ergebenden Umnutzung der Mercedes-Benz u.a. Großparkplatzflächen entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, wird durch den damit verbundenen Entsiegelungs- und Begrünungseffekt eine sowohl städtebauliche wie ökologische Verbesserung der Situation eintreten. Des weiteren wird der städtebaulich anzustrebenden Innenentwicklung optimal entsprochen.

#### Zu 2.: GE-Fläche südlich der neuen Verbindungsstraße Speckweg - Luzenbergstraße

Durch die neue Trassenführung der ursprünglich vorgesehenen Osttangente (= Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße) wird diese ehemals zu

sammenhängende Fläche am Westrand des Plangebietes (an der Bundesbahn) in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen bietet sich der südlich der neuen Straßenverbindung liegende Bereich durch Ausweisung eines Gewerbegebietes als Nutzungsabstufung zwischen Gemeinbedarfs- und Industrienutzung an. Da eine direkte Zufahrtsmöglichkeit geschaffen wird, könnte eine Nutzung dieser Fläche durch die Firma Mercedes Benz zur Deckung ihres Flächenbedarfs oder einen anderen gewerblichen Nutzer erfolgen.

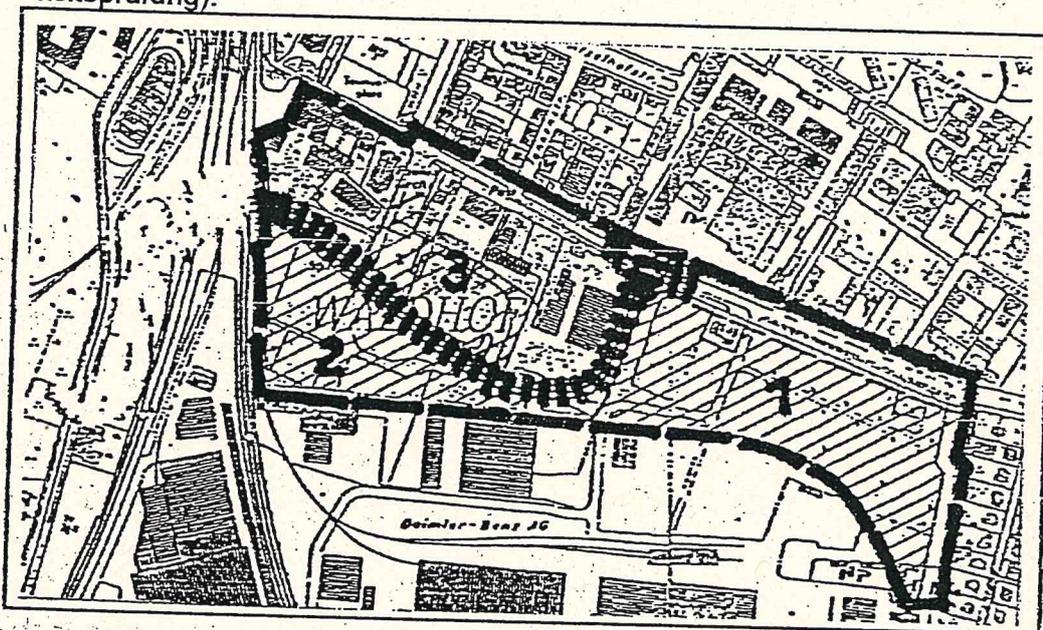
Unter Berücksichtigung der durch die Straßenplanung vorgegebenen Zäsur, dem Arrondierungserfordernis für das Mercedes Benz-Gelände sowie der abgestuften Nutzungsausweisung (GE statt GI im Interesse des nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsbereiches) sind die vorgesehenen planungsrechtlichen Ausweisungen, insbesondere auch unter Beachtung einer seit vielen Jahren dringend erforderlichen städtebaulichen Neuordnung dieses durch seine Nutzungsvielfalt geprägten, nicht unproblematischen Bereichs, gerechtfertigt.

### Zu 3.: GE/GEx-Nutzung auf der bisher für einen Festplatz vorgesehenen Fläche

Durch die vorgesehene konzentrierte Festplatznutzung auf dem Taunusplatz wird dem Gebot des Gesetzgebers nach „Sorgsamem Umgang mit Grund und Boden“ (keine zwei öffentlichen Plätze nebeneinander) in besonderer Weise Rechnung getragen.

Eine Arrondierung der bereits bestehenden, insbesondere gewerblichen Nutzung, ist - unter Beachtung des vorhandenen Bedarfs an Gewerbegrundstücken sowie der Nachbarschaft des Industriegeländes - die sinnvollere planerische Lösung. Dies auch deshalb, weil bei Berücksichtigung der industriellen Interessen die notwendigen Nutzungsabstufungen eingehalten werden und im GE-1, GEx-Gebiet Wohnungen für Betriebsinhaber u. a. auch ausnahmsweise nur innerhalb eines 50 m-Streifens ab Südgrenze des Speckweges zulässig sind.

Des weiteren wird durch differenzierte, auch geschlossene Baustrukturen dem Lärmschutz im Interesse des Gemeinbedarfs und des Wohnens Rechnung getragen und den ökologischen Anforderungen durch festgesetzte Dachbegrünungen und umfassende Baumpflanzungen im Rahmen der Möglichkeiten eines Baugebietes entsprochen werden. Ein voller Ausgleich für den Eingriff in bestehende Brach- und Freiflächen ist unter den gegebenen schwierigen Rahmenbedingungen allerdings nicht möglich (s. auch 5. Umweltverträglichkeitsprüfung).



### 3. Sonstige Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der bestehende Bebauungsplan berücksichtigt überwiegend bereits bestehende Nutzungen und deren Neuordnungserfordernisse. Die Schwerpunktverschiebung bei den neuen konkurrierenden Nutzungen wie der Ausweisung von Grünflächen mit Freizeiteinrichtungen auf der einen Seite und Gewerbeflächen auf der anderen Seite, insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes, ergeben sich aus veränderten Entwicklungen und Sichtweisen (z.B. des Verkehrs, Arrondierungserfordernissen im Zuge einer anzustrebenden Innenentwicklung, Veränderungen der Bedingungen am Taunusplatz). Diese Inhalte sind mit dem Regionalverband abgestimmt und entsprechend somit auch den Zielen der Raum- und Landesplanung.

### 3.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

In dem am 18.03.1983 rechtswirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet im wesentlichen ausgewiesen als

- a) gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Parkplatzfläche im nördlichen Bereich des Speckweges,
- b) öffentliche Grünfläche im westlichen, südwestlichen Bereich und am Ostrand,
- c) öffentliche Verkehrsfläche (ehemalige Osttangente).

Wegen der neuen Verkehrsverbindung Speckweg/Luzenbergstraße, den sich zum Teil daraus ergebenden Restflächen in den Randbereichen sowie erforderlichen Abstufungs- und Arrondierungsanforderungen für den Gewerbe- und Industriebereich, ergibt sich die Notwendigkeit einer differenzierteren Betrachtungsweise der bisherigen FNP-Ausweisungen im Bereich Stellplatzfläche Mercedes Benz und öffentliches Grün/GE am Ostrand des Plangebietes. Entsprechend der erfolgten Abstimmung mit dem Regionalverband (3.1) ist deshalb der FNP gemäß den neuen Inhalten des Bebauungsplanes fortzuschreiben. Dazu wird auch auf Pkt. 3.3, Modell Räumlicher Ordnung, verwiesen.

### 3.3 Modell Räumliche Ordnung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 59/5 soll in erster Linie für den weitgehend ungeordneten, untergenutzten, in einem nicht unproblematischen Grenzgebiet zwischen Industrie, Gewerbe, Wohnen und Gemeinbedarf liegenden Bereich südlich des Speckweges eine städtebaulich klar definierte räumliche Ordnung geschaffen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Dabei ist gemäß Pkt. 5.1 MRO für dieses Plangebiet im besonderem Maße zu berücksichtigen, daß „jede Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke im Rahmen der ausgewiesenen Baureserven mit erheblichen Problemen verbunden ist und zum Teil schwer zu lösende Zielkonflikte auslöst. So ist u.a. wegen der normativen Restriktionen (z.B. regionale Grünzüge) mit denen noch vorhandene Freiflächen belegt sind, nicht mehr möglich, dort weitere Freiflächen für bauliche Nutzungen auszuweisen. Das bedeutet, daß der Bedarf z.B. an

Wohnflächen, gewerblichen Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen vor allem durch Modernisierung, Umbau, Umnutzungen u.a. gedeckt werden muß".

Dieser Umstand trifft bei der vorliegenden Planung vor allem für den Großparkplatz Mercedes Benz, das ehemalige Sportgelände des TV 1877 e.V. Waldhof sowie die Einbindung vorhandener Brachflächen in erheblichem Maße zu. Des weiteren wird durch die, aufgrund der verkehrsplanerischen Zäsuren und des vorhandenen Bedarfs, erforderliche Abrundungen der Gewerbeflächen, den unter Pkt. 5, 12 und 13 MRO getroffenen Zielvorgaben zur Wirtschaftsförderung entsprochen.

#### 3.4 Freiraumsicherungskonzept

Das Plangebiet selbst ist im Freiraumsicherungskonzept nicht erwähnt. Durch die unter Berücksichtigung der schwierigen Rahmenbedingungen getroffenen Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen für den Gemeinbedarfs- und Freizeitbereich (hier ist der Taunusplatz mit seiner zukünftigen Funktion in die Betrachtung einbezogen), sind im Vergleich zur gegenwärtigen Situation wesentlich bessere Voraussetzungen zur Gewährleistung der Wahrung der Lebensinteressen und Lebensqualität für die dort ansässigen oder zukünftig dort wohnenden und arbeitenden Menschen gegeben. Unter Einbezug der unter 3.3 getroffenen Ausführungen wird somit insgesamt der Zielsetzung des Freiraumsicherungskonzeptes entsprochen. Ein hochwertiges Erholungsgebiet im traditionellen Sinne wäre durch die schwierigen Rahmenbedingungen auch bei einer Realisierung der ursprünglichen Festplatzplanung in diesem Bereich nicht entstanden.

#### 3.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird lediglich an seinem äußersten nordwestlichen Rand von dem am 26.01.1984 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan 56/8, für den Bereich zwischen verlängerter Oppauer Straße/Speckweg und Bahnsteigunterführung (Passarelle) am Bahnhof Waldhof, teilweise berührt. Da an dieser Stelle

- a) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowohl auf Bundesbahngelände wie auf Gelände der Kath. Kirche zur Absicherung der Erschließung beider Grundstücke festgesetzt werden muß und in diesem Zusammenhang

b) die dortige Straßenbegrenzungslinie an den heutigen Straßenbaubestand angepasst werden sollte, wird der Bebauungsplan 56/8 mit dem vorliegenden Bebauungsplan 59/5 entsprechend geändert.

### 3.6 Grünordnungsplan

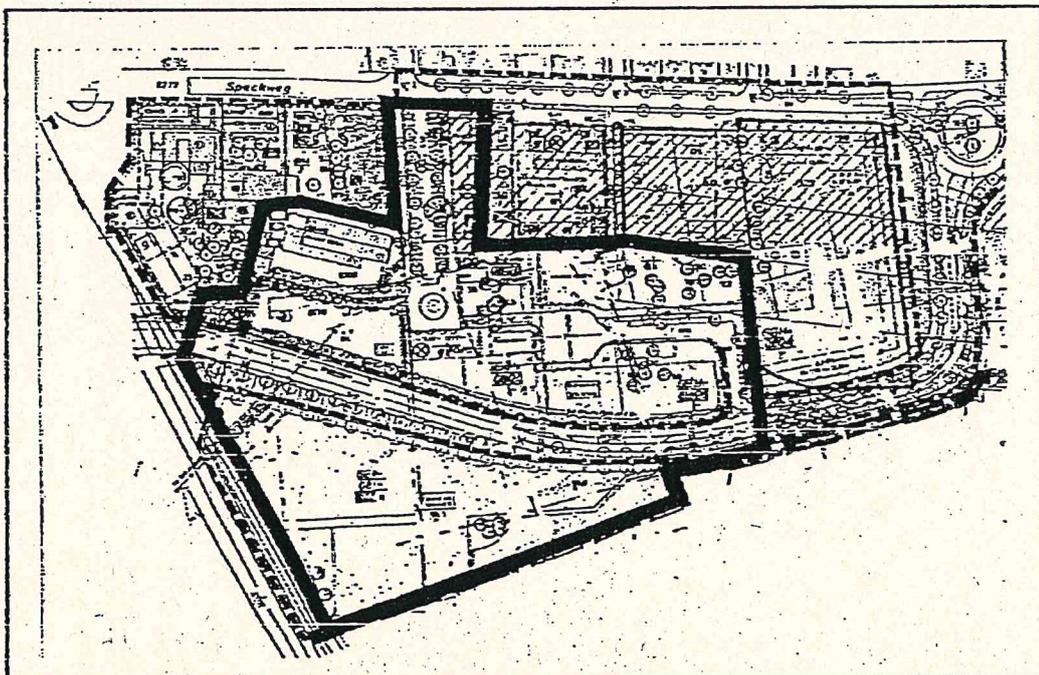
Der gemäß § 9 (1) Nm. 15, 18, 20 und 25 BauGB sowie § 9 NSchG BW zu erstellende Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Neben den allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen sind dabei auch die Anforderungen des § 8a Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Möglichkeiten der gesteckten Planungsziele in der Abwägung berücksichtigt.

### 3.7 Denkmalschutz

Folgende Objekte sind in der Liste der Kulturdenkmale des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg enthalten und wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen:

- a) St. Franziskus-Haus, Speckweg 6
- b) Ev. Pfarrhaus, Speckweg 14
- c) Pauluskirche, Speckweg 16

### 3.8 SE-Maßnahme südlich Speckweg



Aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates vom 25.08.1987 wurde das förmliche Verfahren einer Sanierungsmaßnahme (SE-Maßnahme nach § 141 BauGB) mit dem Ziel durchgeführt

- a) den Sportverein TV 1877 e.V. Waldhof in das Boehringer-Dreieck Schönau zu verlegen;
- b) einzelne Neuordnungsmaßnahmen im Bereich südl. Speckweg zu fördern.

Diese Maßnahmen wurden durch den Hauptausschuß am 19.09.1981 und den TA (AUT) am 25.09.1989 beschlossen.

Die Maßnahme a) - Verlegung des TV 1877 e.V. Waldhof - wurde parallel durch den Bebauungsplan 55/21, Boehringer-Dreieck Schönau, planungsrechtlich begleitet und mittlerweile abgeschlossen.

Die Maßnahme b) - Herrichtung der verbleibenden ehemaligen Sportflächen südl. Speckweg als

- öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Kickplatz, u.a.)
  - öffentliche Parkplätze (in der verlängerten Alten Frankfurter Straße)
  - sonstige öffentliche Verkehrsflächen (verlängerte Alte Frankfurter Straße) sowie zusätzlich die Verkehrserschließung der GE-Abrundung
- ist in der Folge des vorliegenden Planverfahrens 59/5 zu verwirklichen.

Da die Realisierung des bisher im Plangebiet vorgesehenen Festplatzes/Kirchweihplatzes nun mit dem Taunusplatz und dessen Umgestaltung erfolgen soll, wäre dafür ein neues förmliches Verfahren einer Sanierungsmaßnahme einzuleiten.

### 3.9

#### Bodenordnung

Es ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Im größeren Zusammenhang waren und sind hierbei u. a. Abstimmungen zwischen der Stadt, der Fa. Mercedes Benz, den Draiswerken und der Fa. Kithau notwendig.

Des weiteren ist folgendes zu beachten:

Im Interesse einer mittel- bis langfristigen Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen 3 - 4-geschossigen Bebauung Ecke verlängerte Alte Frankfurter

Straße/Speckweg ist anzustreben einen Teil des städtischen Grundstückes 8710 mit dem privaten Grundstück 1541/1 zu vereinigen. Entsprechende Verhandlungen werden mit dem Eigentümer gegenwärtig geführt.

Am westlichen Ende des Speckweges (Passarelle) besteht die Zufahrt zum dortigen Bundesbahngelände bzw. zum Grundstück Nr. 8714/3 der Kath. Kirche/ St. Franziskus e.V. sowie der Halle des ehemaligen „Samenhauses Hauer“, die je zur Hälfte auf dem Gelände der Bundesbahn bzw. der Kath. Kirche liegt. Diese auch für die zukünftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches wichtige Zufahrt wird planungsrechtlich abgesichert und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten beider Eigentümer versehen.

#### 4. Planungsinhalte/Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Notwendigkeit - wegen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes (FNP), des Bestandes sowie der angestrebten städtebaulichen Ziele - einen Konsens zwischen Wohnen, Gemeinbedarf, Erholung, Gewerbegebiets- und Industrieausweisungen zu finden, soll durch den Bebauungsplan folgendes festgesetzt werden:

##### Gemeinbedarfsfläche,

mit kirchlicher-, sozialer- und Wohnnutzung für die Grundstücke 8714/1 - 8714/4 (Kindergärten, Gemeindehäuser, Räume für Altenbegegnung, ca. 10 bestehenden Wohnungen u.a. sind vorhanden). Des weiteren für das auf dem Grundstück 8709 verbleibende, ehemalige Vereinshaus mit Sporthalle des TV 1877 e.V. Waldhof, zur Abdeckung des nach wie vor vorhandenen Bedarfs für den Schulsport sowie bürgerschaftlichen Nutzungen.

##### Mischgebiet

für den Bereich östlich der „Alten Frankfurter Straße“ einschl. dem vorhandenen Postgrundstück unter Berücksichtigung vorhandener Wohnansätze sowie der umgebenden gewerblichen- und Gemeinbedarfsnutzung. Im Interesse des umgebenden, vorhandenen und zukünftigen Wohnumfeldes sowie der Gemeinbedarfsnutzungen sind im Mischgebiet sonst zulässige Anlagen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsgeschäfte (letztere

bis auf die auch für Gewerbegebiete geltenden Ausnahmen) bzw. gemäß Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.

Gewerbegebiet (GE und GE-1)

südlich des Speckweges und westlich der neuen Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße (Bestand),

südlich und nördlich der neuen Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße sowie - teilweise auf dem heutigen Stellplatzgelände der Fa. Mercedes Benz und der Draiswerke auf der Ostseite des Plangebietes.

GE-Gebiet

Im GE-Gebiet sind zulässig: Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1 - 3 BauNVO, soweit sie nicht durch andere schriftliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden (siehe auch nachfolgende Texte GE, GE-1).

GE-1-Gebiet

Das GE-1-Gebiet unterscheidet sich vom GE-Gebiet lediglich durch die Festsetzung von Schalleistungspegeln, die nicht überschritten werden dürfen.

Im GE-1-Gebiet sind zulässig:

- Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1 - 3 BauNVO, soweit sie nicht durch andere schriftliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden (siehe auch nachfolgende Texte GE, GE-1).
- Gewerbebetriebe aller Art, die aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung einen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel  $L_w^* = 60 \text{ dB/m}^2$  Grundfläche des Gebietes am Tag (6.00-22.00 Uhr) bzw.  $L_w^* = 40 \text{ dB/m}^2$  Grundfläche des Gebietes nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Im GE, GE-1-Gebiet sind zulässig:

bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> der Handel mit Auslegeware, Teppichen, Bodenbelägen, Möbeln, Bürotechnik, Heimwerkerartikeln, Getränken und

ein Nebenerwerb mit Einzelhandel (z. B. Elektroinstallateure mit kleinem Geschäft für Küchengeräte usw.).

Im GE-1, GEx-Gebiet sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb eines 50 m breiten Geländestreifens gemessen ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Speckweges.

Im GE, GE-1-Gebiet sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsgeschäfte, bis auf die vorgenannten Ausnahmen.
- Vergnügungsstätten

Eingeschränktes Gewerbe (GEx),

am Ostrand des Plangebietes als Übergangszone zwischen dem bestehenden Wohngebiet „Speckwegsiedlung“ und dem zukünftigen Gewerbegebiet sowie auf der Ostseite der verlängerten Alten Frankfurter Straße.

Im GEx-Gebiet sind zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die aus Gründen des Lärmschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung einen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel  $L_w = 60 \text{ dB/m}^2$  Grundfläche des Gebietes am Tag (6.00-22.00 Uhr) bzw.  $L_w = 40 \text{ dB/m}^2$  Grundfläche des Gebietes nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- bis zu einer Geschoßfläche von 1.200 m<sup>2</sup> der Handel mit Auslegeware, Teppichen, Bodenbelägen, Möbeln, Bürotechnik, Heimwerkerartikeln, Getränken und ein Nebenerwerb mit Einzelhandel (z. B. Elektroinstallateure mit kleinem Geschäft für Küchengeräte usw.).

Im GEx-Gebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb eines 50 m breiten Geländestreifens gemessen ab der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Speckweges.

### Sonstige Nutzungen

Entsprechend den Anregungen des BBR Waldhof wird zur Deckung eines vorhandenen Bedarfs eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Kickplatz ausgewiesen, die in der Praxis eine Verknüpfung mit der angrenzenden Schulsportnutzung und den bürgerschaftlichen Einrichtungen erfahren soll.

### Begründung des Ausschlusses von Nutzungen

Der Ausschluß von

- Einzelhandelsgeschäften und
- Vergnügungsstätten im GE/GE-1- u. MI-Gebiet
- Tankstellen
- Gartenbaubetrieben im Mischgebiet

wird wie folgt begründet:

Einzelhandelsgeschäfte sind bis auf die festgesetzten Ausnahmen im Interesse der vorhandenen, in sich ausgewogenen und funktionierenden Einzelhandelsstrukturen sowie zukünftig beabsichtigten Einrichtungen am „Zentrum Taunusplatz“ nicht zulässig.

Des weiteren kommt hinzu, daß großflächiger Einzelhandel, die durch die beabsichtigte Verkehrsplanungsmaßnahmen Speckweg/Luzenbergstraße erzielten Entlastungen für das Wohnumfeld zwischen Waldstraße, Speckweg sowie an der Alten Frankfurter Straße wieder in Frage stellen würde. Dies ist im Interesse der in diesem Grenzbereich mit Wohnen, Gewerbe und Industrie lebenden Menschen nicht zumutbar.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, weil die ausgewiesenen GE-, GE-1- u. MIGebiete in erster Linie vorhandene Bedarfs- und somit Arrondierungsfunktionen zu bestehenden Gewerbe-, Industrie- u. Mischnutzungen erfüllen sollen und die dafür letztlich notwendigen Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen.

Im Mischgebiet kommt hinzu, daß hier, durch die Nähe des zukünftigen „Zentrums Taunusplatz“, dem Wohnen mehr Raum gegeben werden sollte. Vergnügungsstätten widersprechen dieser Intention. Darüber hinaus würden Vergnügungsstätten eine Beeinträchtigung vorhandener Nutzungen im unmittelbaren Umfeld, insbesondere aber auch anderer, schutzbedürftiger Anlagen im

Plangebiet bedeuten. Dazu gehören vorhandene Kindergärten, Schulsport- und Spieleinrichtungen sowie kirchliche und bürgerschaftliche Nutzungen.

Tankstellen in dem relativ kleinen Mischgebiet können über die vorgenannten Gründe bei den Vergnügungsstätten hinaus, auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden, weil sie im Eingangsbereich zu den Gemeinbedarfseinrichtungen an der verlängerten Alten Frankfurter Straße (Schulsport-, Spielpaltz-, bürgerschaftliche Einrichtungen u. a.) und dem zukünftigen „Zentrum Taunusplatz“ wesentliche zusätzliche Belästigungen und Gefahren (insbesondere für Kinder) zur Folge hätten. Eine solche Nutzung kann darüber hinaus auch aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen an dieser exponierten Stelle nicht in Frage kommen.

Gartenbaubetriebe sind im Mischgebiet nicht zulässig, weil sie innerhalb des angestrebten Nutzungsgefüges im Plangebiet selbst und der heute im Speckweg bereits überwiegend vorhandenen Wohnstruktur fehl am Platz wären.

#### 4.2

#### Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die dort festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), teilweise Baumassenzahl (BMZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### Gemeinbedarfsfläche

Bei einer am Bestand orientierten vorgesehenen Geschoßzahl von mind. 2 und höchstens 3 Geschossen entlang dem Speckweg/Taunusplatz und teilweise entlang der Bundesbahn sowie maximal 2 Geschossen im rückwärtigen Bereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,6 zur Abdeckung der bestehenden Bebauung und der Neubebauung vorgesehen. Obwohl bei Gemeinbedarfsflächen vom Gesetzgeber nicht gefordert und auch üblicherweise nicht die Regel, wird im vorliegenden Fall aufgrund der hohen, vorhandenen Überbauungsdichte eine solche planungsrechtliche Regelung für sinnvoll gehalten.

#### Mischgebiet

Für einen relativ kleinen Bereich östlich der verlängerten Alten Frankfurter Straße soll, ebenfalls unter Berücksichtigung des Baubestandes, bei einer Geschoßzahl

von 3 - 4 Geschossen entlang dem Speckweg und der verlängerten Alten Frankfurter Straße und maximal 3 Geschossen im rückwärtigen Bereich des vorhandenen Postgrundstückes eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt werden. Die GRZ kann dabei um die Zahl notwendiger Stellplätze erhöht werden, soweit diese in Tiefgaragen untergebracht werden.

#### Gewerbegebiet

Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete soll bei einer Geschößzahl von 2 - 4 Geschossen im vorderen Bereich entlang dem Speckweg/Straßenverbindung Speckweg - Luzenbergstraße sowie 3 - 4 Geschossen in der verlängerten Alten Frankfurter Straße und einer maximal 3-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich (soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind) entsprechend den Werten der BauNVO eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 bei abweichender Bauweise festgesetzt werden. Für die direkt an das vorhandene Mercedes-Benz-Gelände angrenzenden Flächen sollen die gängigen Werte der BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 zur Anwendung kommen, um so im baulichen Volumen den Anforderungen eines Industriebetriebes dieser Größenordnung bei der Nutzung von Gewerbebauflächen entsprechen zu können.

#### Die durch den Bebauungsplan zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten des nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden wie folgt städtebaulich begründet:

Die Überschreitungen des gemäß § 17 BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen (bzw. des von der Verwaltung herangezogenen Orientierungswertes für den Gemeinbedarfsbereich) betreffen fast ausschließlich bereits bebaute Gebiete und berücksichtigen deren vorhandenen Überbauungsgrad. Dies gilt insbesondere für den Gemeinbedarfsbereich, bei dem die Kindergärten, teilweise auch andere Sozialeinrichtungen im rückwärtigen Bereich untergebracht sind und auch erhalten werden müssen. Dort kommt hinzu, daß aus Lärmschutzgründen (z.B. zur Bundesbahn) und städtebaulichen Gründen (an der verlängerten Alten Frankfurter Straße) zusätzliche Randbebauungen in einer bestimmten Höhe nicht nur wünschenswert, sondern erforderlich sind. Des weiteren stehen z.B. das St. Franziskus-Haus, das evangelische Pfarrhaus u.a. Gebäude unter Denkmalschutz, so daß auch hier bei Neubebauungen eine Anpassung an vorhandene Höhenentwicklungen erfolgen muß. Somit wird durch den höheren

Überbauungsgrad im Bebauungsplan für den Gemeinbedarfsbereich und das MI-Gebiet (hier insbesondere auch beim vorhandenen Postgrundstück) einmal die Bestandssituation planungsrechtlich „legalisiert“ und eine städtebaulich notwendige bauliche Entwicklung abgesichert.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß durch das vorgesehene städtebauliche Gesamtkonzept einschließlich Taunusplatz, Spiel- und Kickplatz u.a. klare bestandssichernde sowie funktional aufwertende Maßnahmen vorgesehen sind, die insgesamt eine Verbesserung, insbesondere auch für das Wohnen im MI-Bereich und den Gemeinbedarfsbereich zur Folge haben werden.

#### 4.3 Grünordnungsmaßnahmen

Es ist Ziel der Planung, durch Begrünungsmaßnahmen, die in konkreten zeichnerischen und schriftlichen grünordnerischen Festsetzungen des in den vorliegenden Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB sowie § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg) ihren Niederschlag finden, die erforderlichen Rahmenbedingungen für

- ein dem jeweiligen Gebietscharakter angemessenes Wohnen,
- die Unterstützung von Gemeinbedarfsfunktionen (Kindergarten, Spielbereiche, bürgerschaftliche Aktivitäten, Schulsport)
- eine qualifizierte Durchgrünung von Gewerbeflächen zu schaffen.

Dazu gehören in erster Linie auch eine große Zahl zu pflanzender Bäume. Des weiteren sind umfassende Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen (s. hierzu auch 5. UVP).

#### 4.4 Verkehrerschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie über den Speckweg und die neue Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße (B 44). Zur „Verkehrsplanungsmaßnahme Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße“ wird gegenwärtig ein eigenes Bebauungsplanverfahren (57/4) durchgeführt. Im Interesse einer umfassenden Information zum Gesamtplanungsbereich wird unter Pkt. 6. auf diese Thematik noch einmal nachrichtlich eingegangen.

Die verlängerte „Alte Frankfurter Straße“ ist als Anliegerstraße für die Pauluskirche, die bürgerschaftlichen-, Schulsport- und Kinderspielbereiche südlich Speckweg sowie die neu zu realisierende Misch- und Gewerbebebauung auszubauen. Dabei sind auch öffentliche Parkplätze herzustellen, die bei entsprechenden Veranstaltungen auf dem zukünftigen Festplatz/Taunusplatz mit herangezogen werden können. Der Straßenraum soll dabei in Gestaltung und Begrünung sowie durch die abschirmenden Raumkanten der ausgewiesenen angrenzenden Bebauung seiner Bedeutung als östlicher Zugang zu den genannten Gemeinbedarfsbereichen und entsprechender Verbindung zum späteren Festplatz/Taunusplatz gerecht werden.

Zur Erschließung des Arrondierungsgewerbes nördlich der Verbindungsstraße Speckweg/Luzenbergstraße ist eine weitere Stichstraße mit Zufahrt von der genannten Verbindungsstraße aus erforderlich. Eine Verkehrsverbindung (Kfz) zwischen dieser Stichstraße und der verlängerten Alten Frankfurter Straße ist nur über umlegbare Pfosten für Müllabfuhr u.ä. möglich. Kfz über 7,5 t können von der Alten Frankfurter Straße aus nicht auf die dortigen Gewerbegrundstücke zufahren. Dies ist im Interesse eines bestmöglichen Verkehrssicherheitsstandards der angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen mit Schulsport, Kinderspiel- und Bolzplatz eine Notwendigkeit. Dies auch auf dem Hintergrund der bei der Planung mit abzuwägenden Kinderfreundlichkeit (s. auch 7.).

## 5. Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP)

### 5.1 Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Für das Plangebiet wurde eine UEP durchgeführt. Danach war für die Prüftatbestände (s. auch 5.2)

5.2.1 Natur/Landschaft/Erholung

5.2.2 Klima/Luft

5.2.3 Boden

5.2.4 Wasser

5.2.5 Lärm

eine kommunale (= in das Bebauungsplanverfahren integrierte) Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

### 5.2 Ergebnis der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (ökologisches Gutachten) vom September 1996 zur Straßenplanung Speckweg/Luzenbergstraße, einschließlich der Bebauung bestehender Freiflächen südlich des Speckweges.

Als weitere, ergänzende Grundlage für eine fundierte Abwägung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde neben den Stellungnahmen der Fachstellen zur UEP (5.1) sowie einer fachlich ökologischen Bewertung der Verwaltung (5.5) eine, die Bebauungspläne 57/4, Speckweg, Luzenbergstraße und 59/5, südl. Speckweg, umfassende Umweltverträglichkeitsuntersuchen (UVU) in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse seit September 1996 vorliegen. Diese UVU kann bei Bedarf im Stadtplanungsamt/Tiefbauamt der Stadt Mannheim, Collinistr. 1, 5. bzw. 4. OG., eingesehen werden.

In der zusammenfassenden Beurteilung wurde darin unter 7.8 zu den Prüftatbeständen 5.2.1 - 5.2.5 folgendes ausgesagt:

#### 5.2.1 Natur/Landschaft/Erholung

Zum Themenkomplex Natur, Landschaft, Erholung wurde keine zusammenfassende, in sich geschlossene und somit insgesamt auf die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) direkt übertragbare Beurteilung getroffen. Stattdessen wird sehr umfassend auf die Themenbereiche Wohnumfeld, Stadtbild, Pflanzen und Tiere eingegangen, die den o.g. Themenkomplex entscheidend prägen.

Zu den einzelnen Punkten ist im wesentlichen folgendes ausgesagt:

a) Wohnumfeld (UVU 5.5/7.5/7.8)

Die Entlastungseffekte der Planung überwiegen deutlich gegenüber den Belastungseffekten (UVU 7.5).

Zusammenfassende Begründung:

Detaillierte Aussagen zu Be- und Entlastungseffekten sind unter 7.5 der UVU getroffen. Wegen des Umfanges dieser Aussagen beschränkt sich deshalb diese zusammenfassende Begründung auf die weitgehende Wiedergabe der Gesamtbewertung. Darin ergibt sich im Vergleich der einzelnen Be- und Entlastungsfaktoren folgendes Bild:

1. Den anlagebedingten Flächenverlusten stehen keine direkten Vorteile, etwa durch den Gewinn zusätzlicher Erholungsflächen, gegenüber.
2. Bei den Zerschneidungs- und Trenneffekten (z.B. durch die Verbindungsstraße) überwiegen dagegen die Entlastungseffekte deutlich. Dies beruht vor allem auf der starken Entlastung von Alter Frankfurter Straße und Hanauer Straße, der nur eine vergleichsweise mäßige Neubelastung des östlichen Speckweges durch die Erhöhung des allgemeinen Verkehrsaufkommens gegenübersteht.
3. Um die Be- und Entlastungseffekte bezogen auf Schadstoff- und Lärmmissionen miteinander vergleichen zu können, müssen sie in Bezug zu den betroffenen Anwohnern gesetzt werden. Da exakte Zahlen auf der vorliegenden Datenbasis nicht erreichbar sind, kann jeweils nur das ungefähre Verhältnis angegeben werden. So tritt im Ergebnis eine Verbesserung der Schadstoffsituation im Vergleich zu den zusätzlich belasteten Anwohnern für etwa 2 - 3 mal so viele Bewohner ein. Von einer Reduzierung des Lärms profitieren ca. 26 mal mehr Personen, als durch die Straßenbaumaßnahmen zusätzlich belastet werden. Vorausgesetzt, daß im Speckweg östlich des neu vorgesehenen Kreisverkehrs keine Verschlechterung eintritt. Sollte hier die Lärmbelastung doch zunehmen, so beläuft sich das Verhältnis von belasteten zu entlasteten Anwohnern immer noch 1 : 10.

Im Ergebnis ist festzuhalten, daß die Entlastungseffekte relativ deutlich gegenüber den Belastungseffekten hervortreten. Die Gründe liegen darin, daß sich bei den Zerschneidungs- und Trenneffekten der Lärm- und Schadstoffbelastung umfangreiche Verbesserungen, vor allem für die Alte Frankfurter Straße, die Hanauer Straße, den westl. Speckweg und somit für das gesamte Wohngebiet in diesem Bereich ergeben.

b) Stadtbild (UVU 5.6/7.6/7.8)

Die Ent- und Belastungseffekte der Planung halten sich die Waage.

Zusammenfassende Begründung:

Durch die vorliegende Straßenplanung konnten gravierende Eingriffe in das Stadtbild, wie sie die ursprünglich angedachte „Brückenvariante“ verursacht hätte, verhindert werden. Die verbleibenden Eingriffe fallen wesentlich geringer aus, so daß sich die Be- und Entlastungseffekte in etwa die Waage halten.

c) Pflanzen und Tiere (UVU 7.4/7.8)

Die Belastungseffekte der Planung überwiegen deutlich gegenüber den Entlastungseffekten.

Zusammenfassende Begründung:

Der Bau der Speckwegverbindung bedeutet große Flächenverluste der „Trittrasengesellschaft“ auf dem noch vorhandenen Sportplatz sowie der beiderseits angrenzenden Ruderalfluren unterschiedlichen Charakters. Weiterhin entfallen kleine Gehölzbestände vollständig. Auf der Freifläche südlich des Speckweges ist damit das Erlöschen von Teilpopulationen der Wildbienen- und Heuschreckenfauna verbunden. Dies bedeutet eine empfindliche Schwächung der Bestände, zumal besonders der Wildbienenbestand angesichts seines Artenreichtums und dem Wiederfund einer in Baden-Württemberg verschollenen Art besonders wertvoll ist. Außerdem gestaltet sich die Schaffung von hochwertigen Ausgleichsflächen insofern schwierig, als die für thermophile (= „wärmeliebende“) Lebewesen besonders interessante südexponierte Straßenböschung bei der neuen Trasse im Bereich südl. Speckweg nicht vor

gesehen ist und stattdessen aus Platzgründen eine Stützwand aus Beton hergestellt wird (diese allerdings abgestuft, um eine Begrünung und damit auch bessere optische Wirkung dieser Wand zu erzielen).

Im Bereich südl. Speckweg geht weiterhin der Niststandort des etwas anspruchsvolleren Sumpfrohrsängers verloren. Da es sich auch um Einzelvorkommen handelt, ist zu befürchten, daß für den Brutplatz kein geeigneter Ersatzlebensraum in der näheren Umgebung zur Verfügung steht. Angesichts fehlender Entlastungseffekte überwiegen in jedem Fall die negativen Erscheinung für das Arten- und Biotopenpotential deutlich.

## 5.2.2 Klima/Luft (UVU 7.3/7.8)

Die Belastungs- und Entlastungseffekte der Planung halten sich die Waage. Leichte Tendenz zur Verschlechterung.

### 5.2.2.1 Klima

#### Zusammenfassende Begründung:

Zur großklimatischen Situation wird auf die entsprechenden Ausführungen der UVU, 4.6, verwiesen.

Zur gegenwärtigen klimatischen Situation im Plangebiet ist folgendes zu sagen:

Das Plangebiet befindet sich inmitten einer kräftigen „Wärmezunge“, die von der Innenstadt ausgehend bis nach Sandhofen reicht und in die mehrere Wärmeinseln eingelagert sind (Neckarstadt, Mercedes Benz-Gelände, Waldhof, Boehringer, PWA, Sandhofen). Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die u.a. durch Luftstagnation und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, zu bioklimatischen Belastungen kommen. So weist die Waldhof-Wärmeinsel abends ein 5° C niedrigeres Temperaturniveau auf. Dies ist ein für Mannheim vergleichsweise schlechter Wert und deutet darauf hin, daß der Luftaustausch zwischen den zentralen Bereichen von Waldhof und dem Käfertaler Wald einerseits sowie der kühleren Friesenheimer Insel andererseits bereits weitestgehend zerstört ist.

Bemerkenswert ist auch, daß sich das Zentrum der Wärmeinsel bis zum Morgen kaum verkleinert und sich dabei ganz in Richtung Waldhof-Ost zurückgezogen hat. Hieran läßt sich ablesen, daß der westlich der Riedbahn gelegene Teil von Waldhof, im Unterschied zur Ostseite, vor allem in der zweiten Nachhälfte, noch relativ gut durchlüftet wird. Dabei sind aber noch graduelle Unterschiede zwischen dem Taunusplatz und dem ursprünglichen Festplatzgelände feststellbar. So sind Restfunktionen einer ehemaligen Durchlüftungsbahn im Bereich des Plangebietes zu erkennen. Diese Restfunktionen sind anhand einer schwachen „Kältebrücke“, die von der B 44 über die ursprünglich für den Festplatz vorgesehenen Brachflächen bis zum Speckweg reicht, ablesbar.

Durch eine weitere Verdichtung der Bebauung, wie sie konkret für den südlichen Speckweg „ehem. Festplatzgelände“ vorgesehen ist, können sich in diesem Zusammenhang weitere negative Entwicklungstendenzen ergeben, da diese relativ große, unbebaute Fläche zwischen dem mit 100 % maximal überbauten Mercedes Benz-Gelände und dem bis zu 90 % ebenfalls hochgradig versiegelten Wohnquartier südlich der Waldstraße eine hohe Leistungsfähigkeit aufweist und das Klima im Plangebiet und umgebenden Bereichen bereits heute durch zahlreiche Industriebauten und durch großflächige Stellplatzanlagen geprägt wird.

Anhand von Thermalaufnahmen wird deutlich, daß vor allem diese befestigten Stellplatzflächen länger als alle anderen Oberflächen im Plangebiet Wärme speichern. Da dieser Großparkplatz ein (in Bebauungsplänen) übliches Verhältnis von 1 Baum pro 5 Stellplätze nicht aufweist, und somit bezogen auf die Gesamtstellplatzzahl ein Defizit von ca. 300 Bäumen besteht, könnte theoretisch durch zusätzliche Baumpflanzungen eine klimatisch günstigere Ausgangssituation erreicht werden. Die Bereinigung dieses „Baumdefizites“ kann bei Bestandseinrichtungen nachträglich planungsrechtlich aber nicht eingefordert werden.

Da allerdings langfristig

diese Stellplatzflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan 59/5 eine Um-  
nutzung in Richtung Gewerbe/ingeschränktes Gewerbe mit den dann zu reali-

sierenden Grünordnungsmaßnahmen einschließlich umfassenden Baumpflanzungen und eine Verminderung der Versiegelungsflächen erfahren werden,

die dafür voraussichtlich ersatzweise für Stellplätze zu nutzenden, neuen GE-Flächen südlich der Trasse Speckweg/Luzenbergstraße Baumpflanzungen im Verhältnis 1 : 5 aufweisen müssen,

wird in diesem Punkt eine leichte Verbesserung der beschriebenen Situation eintreten (s. hierzu auch 5.5 u. 5.6 dieser Begründung).

#### 5.2.2.2 Luft

##### Zusammenfassende Begründung:

Es liegt eine nicht unerhebliche Luftvorbelastung vor, da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe größerer industrieller Emittenten liegt. Die Verkehrsemissionen der B 44 und des Speckweges sowie die Hausbrandemissionen mit ihrer niedrigen Quellenhöhe bewirken, daß im Plangebiet recht hohe Stickoxid- sowie Benzol- Dieselrußkonzentrationen gemessen wurden (UVU S. 42/43).

Da dieser Sachverhalt, insbesondere während mehrerer Tage dauernder Inversionswetterlagen große Bedeutung erlangt, und neben Verkehrslenkungsmaßnahmen und grünordnerischen Maßnahmen sonstige planerische Einwirkungsmöglichkeiten zur Reduzierung dieser Belastungen im Plangebiet nicht gegeben sind, kommt einem Verbrennungsverbot, wie es im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen ist, erhebliches Gewicht zu.

##### Verbrennungsverbot

In den Bebauungsplan 59/5 wird aus den vorgenannten lufthygienischen Gründen ein Verbrennungsverbot aufgenommen.

Die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung liefert der § 9 Abs. 1 Nr. 23 des Baugesetzbuches, der erst den Gemeinden ermöglicht, in Bebauungsplänen Gebiete festzusetzen, in denen aus 'besonderen städtebaulichen Gründen' oder 'zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes' bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Entsprechend wird die Energieversorgung des Plangebietes für

- die Gebäude der Ev. und Kath. Kirche gegenüber dem Taunusplatz mit Gas (Gasvorzugsgebiet),
- die sonstigen Flächen mit Fernwärme (Fernwärmeevorzugsgebiet) erfolgen.

### 5.2.3 Boden (UVU 5.2/7.2/7.8)

Die Belastungseffekte der Planung überwiegen deutlich gegenüber den Entlastungseffekten.

#### Zusammenfassende Begründung:

In der Summe der Entlastungs- und Belastungseffekte für den Boden überwiegen letztere für den bisherigen Standort der natürlichen Vegetation deutlich. Dies insbesondere auch wegen der Freiflächenbebauung südwestlich des Speckweges (ehemals vorgesehene Festplatzgelände). Die Gründe sind darin zu suchen, daß die Entsiegelung im Vergleich zur Versiegelung gering ausfällt und im Bezug auf Schadstoffimmissionen nur wenig Entlastungen eintreten dürften (s. auch 5.5 fachlich ökologische Bewertung und 5.6 Zusammenfassende Beurteilung (Abwägung) im Rahmen der UVP).

Der Umgang mit dem Boden bei Baumaßnahmen kann zu Bodenbelastungen führen. Deshalb ist im Interesse des Bodenschutzes während der Baumaßnahmen folgendes zu berücksichtigen (risikomindernde Maßnahmen):

- Trennung von Mutterboden (Oberboden und Unterboden) beim Ausbau und der Lagerung.
- Minimierung von Bodenverdichtungen im Baustellenbereich.
- Keine Verfüllung von Bauschutt im Baustellenbereich.

Soweit von der Nutzung her möglich, sollten Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Feinschotter, etc. angelegt werden, damit die Bodenfunktionen, wenn auch eingeschränkt, erhalten bleiben.

#### 5.2.4 Wasser (UVU 7.1/7.8)

Die Belastungseffekte der Planung überwiegen deutlich gegenüber den Entlastungseffekten.

##### Zusammenfassende Begründung:

Durch den Bau der Speckwegverbindung werden Flächen mit mittlerer Grundwasserneubildung versiegelt (anlagebedingter Flächenverlust). Das Wasser, welches bisher versickern konnte, fließt von der Fahrbahnoberfläche in die Kanalisation. Durch den Kontakt mit der Fahrbahn kommt es außerdem zu einer Verschmutzung mit Schadstoffen (Öl, Reifenabrieb). Durch die Flächenverluste erhöht sich weiterhin der Gesamtversiegelungsgrad. Dies insbesondere auch durch die vorgesehene Bebauung heutiger Brachflächen südlich des Speckweges, die dazu führt, daß die hochgradig versiegelte Industriefläche und das ebenfalls stark überbaute Wohngebiet nördlich des Speckweges zu einem großen, dicht bebauten Komplex zusammenwachsen (s. hierzu auch 5.5 und 5.6 der Begründung).

##### Ergänzende Aussagen der unteren Wasserbehörde

###### Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die höchsten bekannten Grundwasserstände liegen im Bereich des Bebauungsplanes 59/5 bei ca. 89 m ü.NN. Für tiefgründige Bauwerke ist die sorgfältige Erhebung des maßgebenden Grundwasserstandes erforderlich, da im Plangebiet eine Beeinflussung der Grundwasseroberfläche durch den naheliegenden Altrhein nicht ausgeschlossen werden kann. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor Ausführung der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen. Für erforderliche Grundwassersenkungen sind beim Amt für Baurecht und Umweltschutz wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

Die Gebäude sind satzungsgemäß an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen, die erforderlichen Erschließungsleitungen sind ausreichend zu bemessen.

#### Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer sind satzungsgemäß in die öffentliche Kanalisation einzuleiten, die Abwasserkanäle sind ausreichend zu bemessen.

### 5.2.5 Lärm (UVU 4.1 / 7.5)

Zum Prüfungsfaktor Lärm gibt es zwar keine zusammenfassende Bewertung, allerdings Aussagen bei der Raumanalyse, 4.1, und den Entlastungseffekten zu 7.5 - Wohnumfeld, wo eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation im Bereich Alte Frankfurter Straße, Hanauer Straße prognostiziert wird.

Unabhängig davon liegt für das Plangebiet 59/5 eine separate schalltechnische Untersuchung vor, auf die nachfolgend eingegangen wird.

#### 5.2.5.1 Heutige und zukünftige Lärmsituation

Im Rahmen der Abwägung der Belange, zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 59/5 kommt der Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes erhebliche Bedeutung zu, da das Gebiet selbst sowie seine Nachbarschaft einer hohen Einwirkung verschiedener Lärmquellen ausgesetzt ist.

#### 5.2.5.2 Beschreibung der Lärmquelle

##### Schienenverkehrslärm:

Im Westen tangieren die Bahnstrecken der westlichen und östlichen Riedbahn das Plangebiet.

##### Straßenverkehrslärm:

Durch das Gebiet wird die neue Verbindungsstraße zwischen der B 44 und dem Speckweg geführt (Bahnübergangsbeseitigungsmaßnahme).

##### Industrie- Gewerbelärm:

Im Süden des Gebiets befindet sich das Werksgelände der Mercedes-Benz AG, im Norden das Werksgelände der Fa. Drais.

Parkplatzlärm:

Weitere Lärmquellen sind die vorhandenen Werksparkplätze der Firma Mercedes Benz AG. Ein Teil dieser Parkplatzflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen und somit zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt.

Freizeitlärm:

Im Bereich südlich der Pauluskirche ist ein Bolzplatz geplant.

5.2.5.3

Beurteilung der Lärmsituation

Grundlage zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet ist die DIN18005, Schallschutz im Städtebau Teil 1 und Beiblatt 1. Sie schreibt vor, die einzelnen Lärmarten (Schiene, Straße und Privatparkplätze, Gewerbe) getrennt zu betrachten. Die Beurteilungspegel sind mit den nutzungsrelevanten Orientierungspegeln zu vergleichen.

Diese betragen

a) bei reinen Wohngebieten (WR)

tags	50 dB
nachts	40/35 dB

b) bei allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags	55 dB
nachts	45/40 dB

c) bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags	60 dB
nachts	50/45 dB

d) bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

tags	65 dB
nachts	55/50 dB

Gemeinbedarfsfläche / öffentliche Grünfläche

Die im Westen des Plangebietes liegende Gemeinbedarfsfläche und öffentliche Grünfläche wird aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung wie ein MI-Gebiet beurteilt

und mit den entsprechenden Orientierungspegeln (tags 60 dB, nachts 50/45 dB) verglichen. Dies gilt ebenfalls für die vorhandenen Kindergärten und das Kulturheim. Da bei diesen Einrichtungen in der Nacht keine Nutzung erfolgt, werden sie jedoch nur über den Tag beurteilt. Die o.a. niedrigeren Nachtwerte der Orientierungswerttabellen gelten für die Beurteilung von Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

#### Schienenverkehrslärm

Im Westen des Plangebietes werden im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und an den vorhandenen und geplanten Gebäuden im Mischgebiet und Gewerbegebiet mit Beurteilungspegeln von 45 bis über 65 dB(A) teilweise starke Überschreitungen der Orientierungspegel, vor allem nachts, festgestellt. Entsprechender passiver Schallschutz ist hier vorzusehen.

#### Straßenverkehrslärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes werden in Straßennähe nachts Beurteilungspegel von 50 bis 60 dB(A) erreicht. Abseits der Straßen liegen die Pegel unter 50 dB(A) und damit meist unter den Orientierungspegeln. Der Lärm des bestehenden und künftig kleineren Werksparkplatzes ist vernachlässigbar gering.

#### Industrie-/Gewerbelärm

Die dem B-Plan-Gebiet benachbarten Quartiere sind neben dem oben erwähnten Verkehrslärm auch schon heute durch Schallabstrahlungen von Industriebetrieben betroffen. Eine Messung des TÜV zur Schallabstrahlung des Werksgeländes von Mercedes-Benz aus dem Jahr 1994 ergab folgende Immissionspegel nachts

Immissionsort	Messergebnis in dB(A)	Richtwert nach VDI2058
Kleiner Anfang	41	35
Speckweg	47	45
Pauluskirche	46	45

Die Immissionsrichtwerte nach VDI 2058, die identisch sind mit den Orientierungspegeln der DIN18005 (aber zum Vergleich mit den Messergebnissen herangezogen werden), sind durch die vorhandenen Pegel überschritten. Bezüglich der Schallabstrahlung der nördlich des Speckwegs gelegenen Drais-Werke liegen keine Emissionswerte vor.

Auf das Plangebiet wirkt jedoch nicht nur Lärm ein, sondern aufgrund der Tatsache, daß große Flächen des Gebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, wird die unmittelbare Umgebung des Bebauungsplangebietes durch diese Flächen zusätzlich beschallt.

Für neu auszuweisende Gewerbegebiete (GE) sieht die DIN18005 zunächst eine flächenbezogene Schallabstrahlung (Schallleistungspegel) von  $L_w'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  am Tag und in der Nacht vor. Bei einer Überschreitung der gebietsspezifischen Orientierungspegel, die hier nicht mehr als ca. 5 - 6 dB(A) betragen sollte, sind Lärmkontingentierungen der Flächen vorzusehen, d. h. Höchstwerte für den flächenbezogenen Schallleistungspegel anzugeben.

Aufgrund der Nähe zu reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR / WA) sind für die geplanten Gewerbeflächen folgende flächenbezogenen Höchstwerte der Schallleistungspegel festzulegen:

Gebiet	Flächenbezogene Schallleistungspegel $L_w''$ in dB(A)	
	am Tag	nachts
GE	60	60
GE-1 und GEx	60	40

Aufgrund dieser Lärmkontingentierungen in den Gebieten GE-1 und GEx ergeben sich in der Umgebung der Gebiete folgende Beurteilungspegel  $L_r$  nachts:

Gebiet	Gebietsart	Lr nachts in dB(A)	Orientierungspegel in dB(A)	Überschreitung in dB(A)
Kleiner Anfang	WR	bis 38	35	bis 3
Speckweg Nordseite	WA	bis 43	40	bis 3
Mischgebiet südlich Speckweg	MI	bis 51	45	bis 6
Gemeinbedarfsfläche		bis 50	45	bis 5

In den Wohngebieten Kleiner Anfang und Speckweg liegen die Beurteilungspegel, verursacht durch die Immissionen der geplanten Gewerbeflächen, unter den heute vorhandenen Werten, die vom Mercedes-Benz-Werksgelände ausgehen.

#### 5.2.5.4 Bewertung und Lärminderungsmaßnahmen

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 für die vorhandenen Wohngebiete und das geplante Mischgebiet überwiegend einzuhalten, ist es erforderlich eine Lärmkontingentierung vorzunehmen. Folgende Inhalte bilden dabei die Grundlage für die entsprechende schriftliche Festsetzung des Bebauungsplanes:

Für das geplante GE - Gebiet ist ein flächenbezogener A-Schalleistungspegel - tags und nachts - von 60 dB/m<sup>2</sup> zulässig. Sowohl im GEx - Gebiet als auch im GE-1 - Gebiet sind flächenbezogene A - Schalleistungspegel von 60 dB/m<sup>2</sup> am Tag und 40 dB/m<sup>2</sup> in der Nacht einzuhalten.

Mit dieser Kontingentierung wird erreicht, daß durch das ausgewiesene Gewerbegebiet *keine* höheren Lärmbelastungen für die genannten Wohngebiete entstehen, als dies heute durch die aufgezeigten, vorhandenen sonstigen Lärmquellen bereits der Fall ist.

Für die zukünftige gewerbliche Nutzung ist diese Festsetzung zumutbar, da sich die wesentlichen Einschränkungen vor allem auf die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) beziehen.

Freizeitlärm:

Da für Bolzplätze mit einem Schalleistungspegel von 88 - 95 dB (A) je Platz zu rechnen ist, ist ein Spielbetrieb nur unter Berücksichtigung der üblichen Ruhezeiten zulässig.

5.2.5.5 Festsetzungen

Zum Schutz von Einrichtungen im Plangebiet selbst wurde folgendes unter 7.1 im Bebauungsplan festgesetzt:

„Im Plangebiet sind an den den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, Gewerbe-, Freizeit- und Sportlärm, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden“.

5.2.5.6 Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt lassen aus der Sicht der Verwaltung die in der Begründung schon mehrfach dargelegten, schwierigen Rahmenbedingungen - mit weitgehend vorhandenen, konkurrierenden Nutzungen auf engem Raum - auch bei der Behandlung von Lärmemissionen und Immissionen keine andere Lösung dieses Grundkonfliktes erkennen, als die, die im Zuge des vorliegenden Bebauungspla-

nes durch notwendige, betriebliche Vorsorge bei der Behandlung von Emissionen, sowie durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt wurden.

### 5.3 Sonstige umweltrelevanten Faktoren

#### 5.3.1 Altablagerungen

Lt. Altlastenkataster liegt am Ostrand des Plangebietes auf den Grundstücken 1479/3, 1477, 1477/1 und 1479/2 der nachgewiesene Altlastenstandort J 63/1 (Ablagerungsfläche). Dort befand sich Anfang der 70er Jahre ein Schrottplatz mit ca. 50 - 60 Schrottwagen. Um zu einer Abschätzung des Gefährdungspotentials für die Schutzgüter zu gelangen, wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf der Verdachtsfläche durchzuführen. Die Untersuchungen ergaben, daß auf dem Gelände keine Gefährdungen der Schutzgüter vorliegen. Ein sanierungsbedürftiger Tatbestand ist nicht gegeben. An keinem der untersuchten Bodenprobenpunkte waren Belastungen vorhanden, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen würden. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit, soweit diese durch den Bebauungsplan dort zulässig ist, besteht nicht. Die getroffenen Aussagen beruhen auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen und des daraus resultierenden Kenntnisstandes. Da grundsätzlich das Vorkommen belasteter Flächen nie mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, ist - falls im Zuge von Tiefbauarbeiten Auffälligkeiten zu Tage treten, die den Verdacht auf Bodenkontaminationen nahelegen - das Amt für Bau-recht und Umweltschutz zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 5.3.2 Kampfmittel

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergeben sich anhand der Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet. Allerdings befindet sich im zukünftigen öffentlichen Straßenbereich östlich der Pauluskirche (verlängerte Alte Frankfurter Straße) eine Bombentrichterstelle.

Da sich diese Bombenrichterseite unter einer befestigten Fläche befindet, ist eine Ortung zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch aus Kostengründen nicht sinnvoll. Diese Ortung soll deshalb erst im Zuge der Straßenbauarbeiten durchgeführt werden. Dazu ist von der zuständigen Fachstelle (Tiefbauamt) über das Ordnungsamt der Kampfmittelbeseitigungsdienst einzuschalten.

#### 5.4 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) durch die Verwaltung

Die in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU vom September 1996) getroffenen Bemerkungen zu den dort behandelten Prüfatbeständen weisen insbesondere bei den Themen

- zu 5.2.1 c. Pflanzen und Tiere (UVU 7.4/7.8)
- zu 5.2.2 Klima/Luft (UVU 7.3/7.8)
- zu 5.2.3 Boden (UVU 7.3/7.8)
- zu 5.2.4 Wasser (UVU 7.1/7.8)

darauf hin, daß durch die Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße (BBPL.57/4) und die Bebauung der angrenzenden heutigen Ruderal - und ehemaligen Sportflächen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes 59/5, südl. Speckweg, die Belastungseffekte gegenüber den Entlastungseffekten deutlich überwiegen bzw. sich die Waage halten.

Bei der Betrachtung des Wohnumfeldes (5.2.1 a. dieser Begründung sowie UVU 7.5/7.8) wird dagegen - insbesondere wegen der erheblichen, positiven Auswirkungen der Straßenbaumaßnahmen Speckweg/Luzenbergstraße - für die heute durch Verkehr, Abgase und Lärm stark belasteten Wohnbereiche am Speckweg und der Alten Frankfurter Straße ein Überwiegen der Entlastungseffekte gesehen. Genau dieser positive Wohnumfeldeffekt war der Anstoß für die genannte Straßenbaumaßnahme Speckweg/Luzenbergstraße, die - obwohl planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan 57/4 zu realisieren - wegen ihrer engen Verknüpfung mit den angrenzenden Maßnahmen in die Bewertung der Planungsüberlegungen für den Bereich südl. Speckweg mit eingebunden werden muß.

Der auch von der Verwaltung gesehene, hohe Stellenwert des Wohnumfeldefektes in Verbindung mit der seit vielen Jahren erforderlichen und nun endlich zu realisierenden städtebaulichen Ordnung im Planbereich 59/5 führt letztlich in der

zusammenfassenden Beurteilung der UVU u.a. unter 7.8 zu folgendem Gesamtergebnis:

„Als Gegengewicht zu den doch umfangreichen ökologischen Risiken stehen die eindeutigen Entlastungseffekte für das Wohnumfeld .....

Trotz der Summe der Eingriffe und ökologischen Risiken halten sich mit ..... dem Bau der Speckwegverbindung (und unter Berücksichtigung der weitgehend zur Bebauung anstehenden Freiflächen südlich Speckweg) bei starker Gewichtung des Wohnumfeldes, insgesamt die Be- und Entlastungseffekte in etwa die Waage. „

Bei dieser Bewertung sind die in der UVU unter Pkt. 8. genannten risikomindernden - und somit weiter entlastenden - Maßnahmen, die bei der Realisierung umgesetzt werden, noch nicht berücksichtigt. Dazu gehören

- Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen (Baustelleneinrichtungen)
- Minimierung anlagebedingter Einrichtungen wie Unterführung statt Brückenbauwerk, teilweise Stützmauern statt Böschungen (beide Maßnahmen wirken flächensparend)
- Minimierung der visuellen Beeinträchtigungen durch Gestaltung und Bepflanzung der technischen Bauwerke und der Straßenräume.

## 5.5 Fachlich ökologische Bewertung des Plangebietes gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

### 5.5.1 Allgemein

Nach § 8a BNatSchG soll für baulich in Anspruch genommene Flächen ein Ausgleich geschaffen werden. Ausgleichsmaßnahmen können nur innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Maßnahme selbst zur Ausführung kommen.

Dabei ist es Sinn und Zweck, unter Berücksichtigung der Ziele und Zwecke der Planung, die Auswirkungen einer Maßnahme auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten bzw. im günstigsten Fall dahin zu kommen, daß keine Beeinträchtigungen am Naturhaushalt zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder landschaftsgerecht gestaltet wird.

Des weiteren können durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes Kompensierungen ökologischer Eingriffe erfolgen. Grundlage für das Maß solcher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist allerdings nicht das Naturschutzgesetz, sondern das Ergebnis des bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebotes.

## 5.5.2 Plangebietsbezogene Aussagen

### 5.5.2.1 Naturräumliche Aspekte

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Grenze des sogenannten „Käfertal-Viernheimer-Sandes“. Dieser Naturraum ist als eine mit flachen Dünenzungen besetzte Sandebene charakterisiert, die im Süden bei Käfertal beginnt und sich über Viernheim bis nach Lorsch erstreckt. Dieser Naturraum war bereits in der Frühgeschichte relativ dicht besiedelt und diente schon zur Römerzeit als bedeutender Verkehrsweg nach Norden.

Westlich grenzt das Plangebiet an die sogenannte „Mannheim-Oppenheimer-Rheinniederung“ an. Ein flaches, in Nord- und Südrichtung verlaufendes, frühes Überschwemmungsgebiet des Rheins, durchzogen mit verlandeten und noch verlandenden Altarmen und Flutrinnen. Der Bereich Mannheim-Waldhof-Luzenberg ist durch Siedlung und Industrie längst überbaut. Auffüllungen und Dammbauten haben den Naturraum so umgestaltet, daß im Anschlußbereich des Plangebietes nichts mehr von diesem durchströmten Niederungscharakter erkennbar ist.

### 5.5.2.2 Bestandsanalyse (UEP) vom 04.11.1992

Grundlage für die Bestandsanalyse ist die Umwelterheblichkeitsprüfung vom 04.11.1992. Der dort zugrundeliegende Datenbestand gilt nach wie vor. Im Zuge der in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanung wurden die Grundlagendaten aktualisiert. Die Datengrundlagen dienen insbesondere möglichen Ausgleichsregelungen im Plangebiet sowie der ergänzenden Formulierung der Grünordnerischen Festsetzungen.

5.5.2.3 Plananalyse zum Bebauungsplan 59/5

- a) Bei dem Plangebiet 59/5 südl. Speckweg handelt es sich bis auf eine ca. 2,5 ha große Brach- und ehemalige Sportfläche um bereits überwiegend bebaute bzw. als Großparkplätze genutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad.
- b) Durch die Trasse Speckweg/Luzenbergstraße wird die, mit ca. ¼ der Gesamtfläche zu veranschlagende Brachfläche und die ehemalige Sportfläche des TV 1877 e.V. Waldhof geteilt, mittig durch den Straßenraum versiegelt und durch diese Zäsur in ihrer ökologischen Wertigkeit bereits stark reduziert.
- c) Die infolge der Maßnahme zu b) verbleibenden südlichen und nördlichen Restflächen werden entgegen der Grünflächenausweisung im Flächennutzungsplan (FNP) und aufgrund der unter 2.2 dieser Begründung genannten Planungsziele mit der zu berücksichtigenden Entwicklungen des Verkehrs, des Gewerbes, der Industrie, des Gemeinbedarfs und der Freizeit (Tanusplatz) weitgehend als gewerbliche Arrondierungsbaufäche ausgewiesen. Der FNP wird entsprechend fortgeschrieben.  
Der ursprünglich dort vorgesehene Festplatz entfällt aus den unter 2.2, Planungsziele, genannten Gründen an der bisher im Plangebiet vorgesehenen Stelle. Er wird auf dem Tanusplatz eingerichtet. Das dadurch verloren gehende ökologische Potential hält sich noch in Grenzen, da zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit eines solchen Festplatzes ein Großteil der Fläche hätte befestigt werden müssen.
- d) Die heutige Situation eines vorhandenen, stark versiegelten Großparkplatzes wird mittel- bis langfristig durch die neue Planung mit ihren Beschränkungen des maximalen Überbauungsgrades sowie die dabei zu realisierenden Grünfestsetzungen verbessert.
- e) Letztlich ist nachrichtlich noch darauf hinzuweisen, daß mit der Verlagerung der Sportanlagen des TV 1877 e.V. Waldhof in das als Gewerbegebiet ausgewiesene „Boehringer Dreieck“ in diesem Gebiet - im Vergleich zu einer ursprünglich dort vorgesehenen reinen Gewerbegebietsnutzung - ein erheblicher ökologischer Gewinn erzielt wurde, der in die dortige Abwägung nicht

einfließ. Da es sich dabei um eine ca. 1,2 ha große Fläche handelt, die aus dem Speckweggebiet verlagert und nicht aufgegeben wurde, erscheint es zulässig, hier von einer Ersatzmaßnahme zu sprechen. In die gesamtökologische Bewertung ist diese Fläche allerdings nicht eingeflossen.

#### 5.5.2.4 Zielsetzung der Grünordnung

Da das ökologische Potential des überwiegend für Straßenplanungen und Gewerbegebietsarrondierungen verloren gegangenen Freiraumes durch grünordnerische Festsetzungen nicht vollständig ausgeglichen werden kann, liegt die Zielsetzung der Grünordnung in der Verbesserung der Lebensqualität der im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Dies erfolgt in erster Linie durch eine überdurchschnittliche Durchgrünung der Bauflächen und der öffentlichen Straßenräume. Des Weiteren soll in der „Pufferzone“ Wohnen/Gewerbe am Ostrand des Plangebietes hochwertiges Rahmengrün die grüngestalterisch-ökologische Qualität verbessern. Konkret werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Ca. 160 neu zu pflanzende Bäume im Straßenraum bzw. flankierende Gliederungen durch Böschungszonen und Grünstreifen.
- Erhalt von ca. 70 bestehenden Bäumen bzw. Forderung von Ersatzpflanzungen bei gleicher ökologischer Wertigkeit.
- Baumpflanzungen bezogen auf Stellplatzzahl und Grundstücksgröße auf den Baugrundstücken.
- Ausweisung einer Bolz- und Spielplatzfläche im Bereich des ehemaligen Sportgeländes mit ca. 2.500 m<sup>2</sup>.
- Dach- und Fassadenbegrünungen.
- Wassergebundene Decken bei Stellplatzanlagen.
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen.

Mit all diesen Maßnahmen zur Grüngestaltung auf Privatflächen, öffentlichen Straßen- und Freiräumen soll in erster Linie die Wohlfahrtswirkung auf das Wohn- und Arbeitsumfeld dort lebender Menschen im Rahmen der zu berücksichtigenden Gegebenheiten und Möglichkeiten gesichert werden.

5.6 Zusammenfassende Beurteilung (Abwägung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP))

Aus Sicht der Verwaltung kann durch die Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) insgesamt - und unter Würdigung aller sich durch die Planung auch ergebender umweltkonformer Faktoren - ein leichtes Plus in Richtung Umweltverträglichkeit prognostiziert werden. Zu diesem Ergebnis tragen insbesondere die dargestellten positiven Effekte für das zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 59/5 liegende Wohnumfeld bei. Dies macht deutlich, daß Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Plangebietes in ihrer Auswirkung nicht isoliert betrachtet werden können, da sie fast immer im Kontext einer städtebaulichen Gesamtentwicklung stehen.

Dieser Umstand ist insbesondere bei der Abwägung der vorliegenden Planungsziele zu den verbleibenden Restrisiken von nicht unerheblicher Bedeutung.

Unter 8.2.2 der UVU wird dazu ausgeführt, daß „als anlagebedingtes Restrisiko die umfangreiche Mehrversiegelung mit den (unter 5.1 - 5.6 und 5.9 dieser Begründung sowie in der UVU) genannten Folgen für die abiotischen Potentiale (Grundwasser, Boden, Stadtklima und Lufthygiene) verbleibt - und dies auch nicht zu ändern ist, da die anlagebedingte (planungsbedingte) Flächeninanspruchnahme nicht weiter reduziert werden kann“.

Genau dies ist auch die Auffassung der Verwaltung, soweit es um Flächenbeanspruchungen und -nutzungen geht, die im Bebauungsplan 59/5 ausgewiesen wurden. Obwohl diese Ziele und Zwecke bereits unter 2. Anlaß/Planungsziele dieser Begründung ausführlich dargelegt sind, soll auf einzelne Punkte im Rahmen der UVP-Abwägung noch einmal bzw. ergänzend eingegangen werden:

Bei der vorliegenden Planung 59/5 südl. Speckweg handelt es sich zu 75 % um Maßnahmen der Bestandssicherung bebauter Gebiete bzw. Nutzungserweiterungen von bereits für Großparkplätze in Anspruch genommene Flächen. Bei den restlichen ca. 25 % = ¼ der Gesamtfläche sind zum einen ehemalige Sportflächen betroffen, die in das „Boehringer Dreieck“ verlagert wurden und somit in

ihrer ökologischen Wirkung im städtischen Rahmen erhalten bleiben, zum anderen sind Brachflächen berührt.

Da somit negative Auswirkungen (wie z.B. durch den Versiegelungsgrad) auf ökologische Prüffatbestände für ca. 75 % des Plangebietes bereits Fakt sind, beziehen sich alle ergebnisrelevanten Aussagen der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU, 5.4) und teilweise auch der fachlich ökologischen Bewertung gem. § 8a BNatSchG (5.5) zu den genannten Restrisiken für Grundwasser, Boden, Stadtklima und Lufthygiene auf Maßnahmen, die die verbleibenden ca. 25 % des Plangebietes berühren. Es ist deshalb für die Abwägung wesentlich, neben dem Verweis auf die allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen unter 5.5, die Notwendigkeit der für diese Flächen getroffenen Nutzungsentscheidungen durch die nachfolgenden Punkte noch einmal zu verdeutlichen:

1. Im Zuge sich ständig verändernder Planungsziele für die vorgenannten 25 % Restfläche (wie z.B. Sportgebietserweiterung, Sportgebietsverlagerung, Osttangentendiskussion, u.a.) war es zunächst Absicht der Verwaltung, den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu entsprechen und für diese Teilfläche einen multifunktionalen Erholungs- und Freizeitbereich mit Festplatz, Bolz- und Spielplätzen und sonstigen entsprechenden Einrichtungen zu schaffen. Dies u.a. auch, weil für den eigentlichen Zentrumsbereich „Tanusplatz“ durch Flächenbindungen angrenzender Industriebetriebe sowie dessen permanente Nutzung als Busendhaltestelle in naher Zukunft keine Entwicklungsmöglichkeiten für eine Zentrumsentfaltung gesehen wurden. Dazu kam, daß von seiten des BBR Waldhof zurecht auf die Notwendigkeit der baldigen Schaffung solcher Einrichtungen im Interesse der Bürger Waldhofs mit viel Geduld und Verständnis für das Machbare hingewiesen wurde. Bei diesem ersten Planungskonzept verlief die Trasse der „Osttangente“ noch am Südrand dieser Brachfläche, so daß für die o.g. Planungsziele eine geschlossene, zusammenhängende Fläche von ca. 2,5 ha zur Verfügung stand.
2. Mit der auch ökologisch richtigen Entscheidung, statt eines Brückenbauwerks über das Bahngelände eine Unterführung zu realisieren, waren es aus technischen Gründen (Rampenlängen, usw.) erforderlich, die Trasse der Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße nach Norden zu verschwenken und die bisher zusammenhängende Sport- bzw. Brachfläche hälftig zu teilen. Die damit geschaffene Zäsur führte auch auf dem Hintergrund eines längst signa

lisierten Flächenbedarfs für Mercedes Benz und der Notwendigkeit einer damit zu verknüpfenden Nutzungsabstufung zwischen vorhandener Industrie und vorhandenem Gemeinbedarf richtigerweise zu dem im Aufstellungsbeschluß vom 23.06.1992 vorgestellten Plankonzept für diese Sport- und Brachfläche. Darin ist für den ca. 1,1 ha großen südlichen Bereich ein Gewerbegebiet - und für den ca. 1,4 ha großen nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit den bereits erwähnten Freizeiteinrichtungen festgesetzt. Dies allerdings gegenüber der ursprünglichen Planung, bei der Verkehrsstrasse noch am Südrand verlief, bereits erheblich reduziert.

3. Durch die sich in 1995 abzeichnende neue städtebauliche Entwicklung im Bereich Taunusplatz/südl. Bopp & Reuther-Gelände (s. auch 2.2 Ziele der Planung) und der sich daraus ergebenden Möglichkeit den Taunusplatz selbst neu zu gestalten und in seiner Bedeutung als städtebauliche Mitte zwischen Waldhof-Ost/West auch durch Festplatz- und Wochenmarktnutzungen herauszuheben, wurde von der Verwaltung in Abstimmung mit dem BBR Waldhof ein ca. 1,1 ha großer Teil der nördlich der Verbindungsstraße liegenden Brachfläche unter Berücksichtigung des Bedarfs als Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbebaufläche (GEx) ausgewiesen, so daß nun noch eine ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche für den erforderlichen Bolz- und Spielplatz in Verknüpfung mit vorhandenen Schulsporteinrichtungen verbleibt, was für den Bedarf ausreicht. Auf diesem Hintergrund sowie den Gesamtausführungen dieser Begründung zum Bebauungsplan 59/5 muß dieser erneuten Veränderung der Planungsziele zugunsten der Berücksichtigung bereits schwerpunktmäßig vorhandener gewerblicher Nutzungen, Einrichtungen und Arrondierungsanforderungen in der Abwägung mit den durch die genannte weitere Freiflächenaufgabe möglicherweise verbundenen ökologischen Restriktionen (UVU 7.8 bzw. 5.2 dieser Begründung) aus Sicht der Verwaltung der Vorrang gegeben werden.

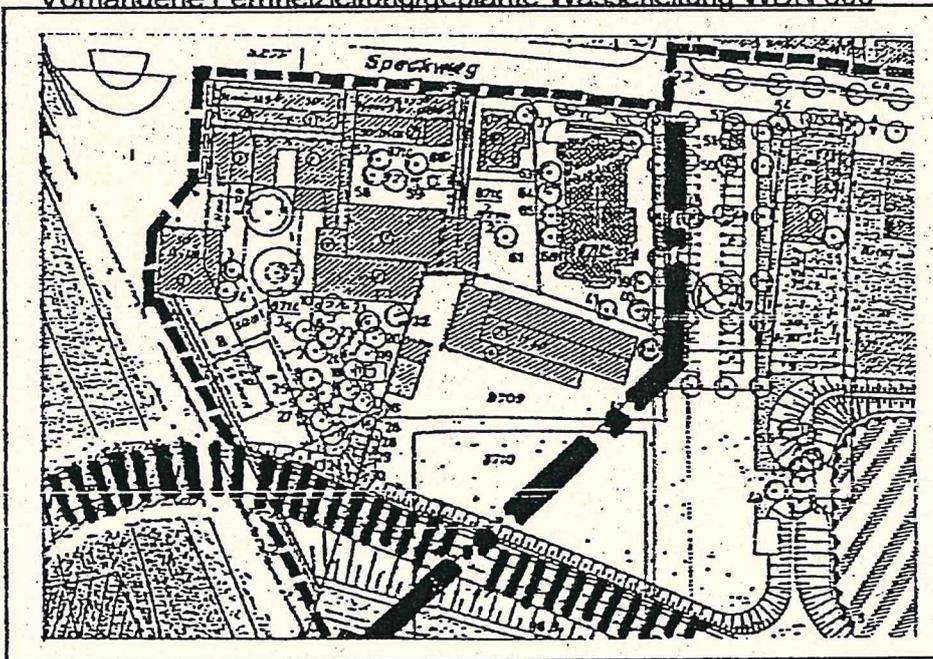
Dabei ist insbesondere berücksichtigt, daß

- die Ziele des Modells Räumlicher Ordnung einer zu bevorzugenden Innenentwicklung für Baugebietsarrondierungen, zum Schutz von Außenbereichen eingehalten werden;

- dem gem. § 9 (1) 3 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden (= Vermeidung von Überbedarfsplanungen und Nutzungssplitterungen) mit der Festplatzlösung „Taunusplatz“ entsprochen wird.;
- im Ergebnis der UVU „die Be- und Entlastungseffekte sich in etwa die Waage halten“ (s. 5.4 Begründung);
- die grünordnerischen Möglichkeiten im Bebauungsplan voll ausgeschöpft werden (s. 5.5 Begründung) und somit auf bereits gegenwärtig ökologisch bedenklichen Flächen maßvolle Verbesserungen eintreten werden.

## 6. Nachrichtliche Aussagen

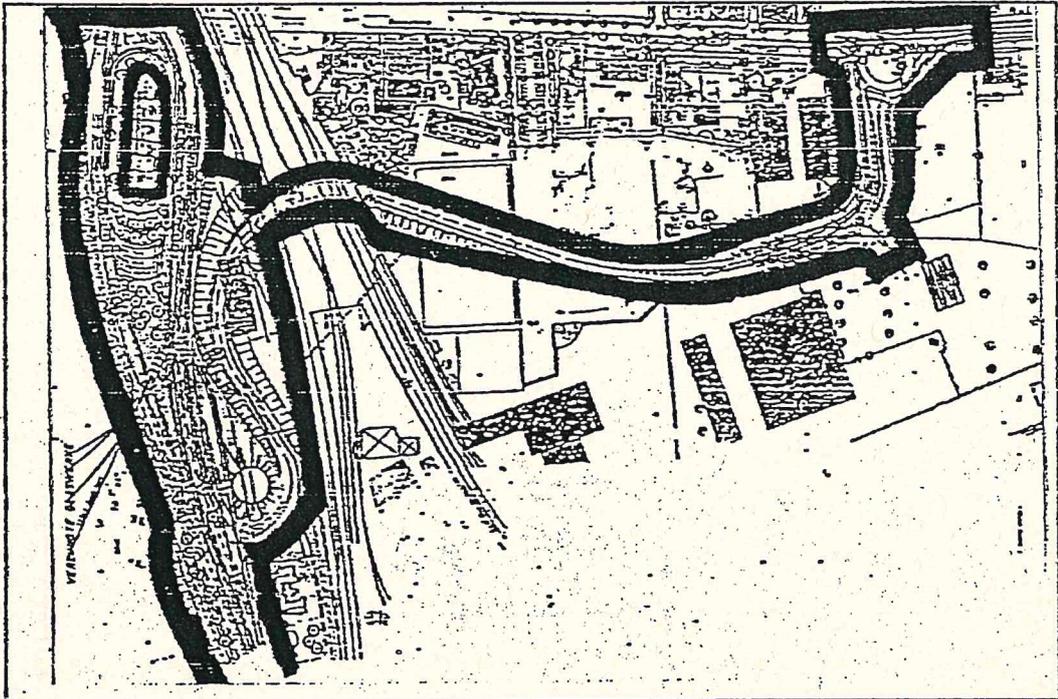
### 6.1 Vorhandene Fernheizleitung/geplante Wasserleitung WDN 600



Die vorhandene Fernheizleitung bzw. die geplante Wasserleitung WDN 600 ist im Zuge der Verwirklichung der Planung, insbesondere der Verkehrsplanungsmaßnahme Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße, die in Tieflage geführt wird, zu berücksichtigen bzw. in der Trassenführung anzupassen.

## 6.2 Verkehrsplanungsmaßnahmen

### 6.2.1 Verkehrsplanungsmaßnahmen „Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße“



Für die o.g. Verkehrsplanungsmaßnahme läuft ein eigenes Bebauungsplanverfahren (57/4). Sie ist somit im eigentlichen planungsrechtlichen Sinne nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens 59/5. Da diese Straßenplanung zwischen Speckweg und Bundesbahn aber ursächliche Auswirkungen auf die Neuordnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen hat, werden Anlaß, Entwicklung und letztl. Ergebnis zur Trassenführung informativ nachfolgend beschrieben:

Die ursprünglich vorgesehene Osttangente war als durchgehende Verbindung zwischen Luzenbergstraße und Boveristraße durch das 12. Sandgewann und über Mercedes Benz-Gelände geplant (s. 2.1 Anlaß - Übersicht Osttangente). Der damalige „Technische Ausschuß“ hatte u.a. diese Maßnahme mit Beschluß vom 03.07.1979 grundsätzlich zugestimmt. In einem ersten Teilabschnitt sollte durch einen Bebauungsplan die Brückenlösung mit Anschluß an den Speckweg sichergestellt werden. Gegen die vorgesehene Trassenführung zwischen Speckweg und Luzenbergstraße hat ein Industriebetrieb Einwände erhoben und vorgeschlagen, diese Verbindung - deren Notwendigkeit nicht in Zweifel gezogen wurde - bis an die bebauten Bereiche südlich des Speckweges nach Norden zu

verschieben und die gesamt Fläche südlich dieser neuen Straßenverbindung dem Gelände der Fa. Daimler Benz zuzuordnen (s. Anlage 2, Pkt. 3).

Nach Ermittlung der Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im angrenzenden Einzugsbereich wurde unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Gesichtspunkte und unter den vorgegebenen Bedingungen im Januar 1990 eine neue Planung aufgestellt. Dies auch auf dem Hintergrund, daß die Bundesbahn auf einen (auch verfahrensrechtlichen) Abschluß der Maßnahme „Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges Speckweg“ drängte.

Die neue Planung sieht nur noch eine 2-spurige Straßenverbindung zwischen Luzenbergstraße und Speckweg mit Querung der Bahnanlagen in Tieflage vor. Diese soll an die Luzenbergstraße mit einem signalgeregelten Knoten und an den Speckweg über einen unsignalisierten Kreiselpfand angeschlossen werden.

Mit der Realisierung der geänderten Planung können die örtlichen Verkehrsbeziehungen zwischen Waldhof-Ost und Waldhof-West wieder hergestellt, die Verkehrsverhältnisse für den ÖPNV durch eine Busverbindung zwischen Waldhofost und Bahnhof Waldhof optimiert und insbesondere für das Wohnumfeld westlicher Speckweg, Alte Frankfurter Straße und Hanauer Straße erhebliche Verbesserungen durch massive Verkehrsentlastungen erzielt werden.

#### 6.2.2 Straßenbahntrasse (Untersuchung)

Die vom BBR Waldhof aufgeworfene Frage einer Straßenbahntrasse parallel zur vorgesehenen Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße zu untersuchen, wurde von der MVG geprüft und dazu ausgeführt, daß nach Abwägung aller möglichen Varianten für Schienenstrecken und evtl. zukünftigen Buslinienführungen eine Entscheidung für eine Trassenführung analog der bisherigen Spurbustrasse an der Hochuferstraße/Ulmenweg (Anlage 1.3) jedoch für eine Straßenbahn getroffen wurde.

## 7. Kinderfreundlichkeitsprüfung

### 7.1 Allgemein

Gemäß Beratungsergebnis des Jugendhilfeausschusses vom 17.12.1992 ist u.a. auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren eine „Kinderfreundlichkeitsprüfung“ durchzuführen. Dabei ist es Ziel, die planerischen Rahmenbedingungen für eine Verbesserung der Lebensqualität und Sicherheit von Kindern zu schaffen. Dies auch unter Berücksichtigung bestehender Einrichtungen und eines sich ergebenden Bedarfs. Zum vorliegenden Bebauungsplan waren von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB), Ämtern und Stellen - ergänzend zu den bereits im Rahmen der Planung getroffenen Abstimmungen mit den Fachstellen - im wesentlichen die nachfolgend genannten - *und entsprechend der offiziellen Checkliste gegliederten* - Belange themenorientiert abzuarbeiten und evtl. Anregungen und Bedenken einzubringen, soweit dies noch nicht im Zuge der Stellungnahmen 1994 geschehen ist.

#### I. Soziale Infrastruktur für Kinder

1. Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder
2. Angebote offener Kinderarbeit
3. Schulische Versorgung
4. Beratungsstellen, Einrichtungen der Eltern- u. Familienbildung
5. Gesundheitliche Versorgung der Kinder
6. Spiel-, Sport-, Freiflächen für Kinder

#### II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder

7. Wohnsituation
8. Wohnumfeld
9. Gesundheitliche Beeinträchtigungen im Wohnumfeld

#### III. Verkehrssituation für Kinder

10. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
11. Verkehrsregelungen für Kinder
12. ÖPNV-Verbindungen zu Kinderorten u. -einrichtungen

Im wesentlichen wurden im Zuge der Kinderfreundlichkeitsprüfung folgende Themen/Fragen behandelt, wobei ein Großteil dieser Aussagen keine planungsrechtliche Relevanz bzw. Regelungsmöglichkeit beinhalten, sondern zunächst informativen Charakter haben. Inwieweit sich daraus konkrete Realisierungsmaßnahmen ableiten lassen, ist im Einzelfall zu prüfen. Gegenstand des Bebauungsplanes ist dies nicht.

I. Soziale Infrastruktur für Kinder

II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder

III. Verkehrssituation für Kinder

## 7.2 Bestandsanalyse zu I. - III.

### I. Soziale Infrastruktur für Kinder

#### I.1. Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder

##### Plätze für 0 - 3-jährige Kinder

- a) Städt. Krabbelstube „Friedrich-Ebert“, Wiesbadener Str. 6, - 12 Plätze
- b) Städt. Laufkrippe „Obere Ried“, Frischer Mut 1 - 3
- c) Im Bau: 1 Krippengruppe (10 Plätze) im Kath. Kindergarten St. Lioba, Eigene Scholle 27

##### Plätze für 3 - 6-jährige Kinder

- a) Kath. Kindergarten St. Lioba, Eigene Scholle 27  
2 Gruppen - 48 Plätze  
Im Bau: 1 zusätzliche Gruppe mit 20 Plätzen
- b) Kath. Kindergarten St. Franziskus, Speckweg 6  
3 Gruppen - 68 Plätze
- c) Ev. Kindergarten Gethesemane, Wiesbadener Str. 19  
3 Gruppen - 60 Plätze
- d) Ev. Kindertagesstätte der Pauluskirche, Speckweg 8 - 12  
3 Gruppen - 68 Plätze
- e) Städt. Kindergarten Friedrich Ebert, Wiesbadener Str. 6  
2 Gruppen - 40 Plätze

I.2. Angebote offener Kinderarbeit

Keine Aussagen.

I.3. Schulische Versorgung

3.1 Unterschiedliche Schultypen:

Friedrich-Ebert-Grund- und Hauptschule

3.2 Ergänzende Betreuungsangebote:

3.2.1 Grundschoulförderungsklassen oder Vorschule:

In der weiteren Umgebung: Alfred-Deip-Schule, 1 Förderklasse mit 13 Schülern sowie eine Vorschulklasse in der Theodor-Heuss-Schule mit 16 Schülern.

3.2.2 Kernzeitbetreuung:

Lt. Schulentwicklungsbericht 1993 besteht dafür z.Z. kein Bedarf.

3.2.3 Horte der Jugendhilfe:

- Kinderhaus Friedrich-Ebert, Wiesbadener Str. 6  
3 Gruppen mit 60 Plätzen
- Waldhof-Hort - Oppauer Str. 1 - 3  
2 Gruppen mit 40 Plätzen
- Kinderhaus Gartenstadt - Walkürenstr. 2  
2 Gruppen mit 40 Plätzen

I.4. Beratungsstellen/Einrichtungen

Psychologische Beratungsstelle Mannheim-Nord

I.5. Gesundheitliche Versorgung für Kinder

- Kinderärzte: 3
- Gemeinschaftspraxis (2 Ärzte)
- Praktische Ärzte: 7

I.6. Spiel-, Sport- und Freiflächen

Eine Bewertung wird angesichts der Tatsache, daß der Bestand in Veränderung begriffen ist und der Sportplatz in die Sonderburger Straße verlagert wurde, nur eingeschränkt durchgeführt. Öffentliche Spielplatzangebote existieren nicht. Die Ruderal- und Brachflächen im Plangebiet geben aller-

dings auch Möglichkeiten der Freizeitbeschäftigung. Angesichts der ungeordneten Verhältnisse sind diese nur eingeschränkt positiv zu bewerten. Für kleinere Kinder ist ein Gefahrenpotential durch mögliche Straftaten nicht auszuschließen, wenn die zu fordernde Aufsichtspflicht nicht erfüllt wird.

Weitere, allerdings entferntere Möglichkeiten:

- Schulhof der Friedrich-Ebert-Schule
- Sportflächen am Carl-Benz-Bad

## **II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder**

### **II.7. Wohnsituation**

Im Plangebiet sind bis auf wenige Wohnungen im Gemeinbedarfsbereich und für Betriebsinhaber im Gewerbegebiet keine Wohnungen vorhanden.

### **II.8. Wohnumfeld**

Das Gebiet befindet sich südlich des Speckweges in einem weitgehend ungeordneten Zustand. Die nördlich angrenzenden Wohngebiete, insbesondere an der Alten Frankfurter Straße, weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf.

### **II.9. Gesundheitliche Beeinträchtigungen im Wohnumfeld**

Ausgehend von der vorgesehenen Verbesserung der kindgerechten Versorgung mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, werden von der Planung mit Sicherheit keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen ausgehen.

## **III. Verkehrssituation für Kinder**

### **III.10. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen**

(s. hierzu 7.3.I.10)

### **III.11. Verkehrsregelungen für Kinder**

(s. hierzu 7.3.I.11.)

### **III.12. Öffentlicher Personennahverkehr**

(s. hierzu 7.3.I.12)

7.3

Plananalyse

I. Soziale Infrastruktur für Kinder

1.1. Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder

Über den unter 7.2, I.1. genannten Bestand hinaus, sind nach Aussage des Jugendamtes weitere Kindergartenplätze nur im Zusammenhang mit der vorgesehenen Wohnbebauung am Taunusplatz zu sehen. Dieser Bedarf richtet sich nach Wohnungszahl (ca. 120) und Belegung. Da die Kath. Kirche keine Bereitschaft zur Abgabe von Flächen bei der St. Franziskus Kirche für einen möglicherweise erforderlichen Kindergarten zeigt, könnten im Bedarfsfall alternativ Wohnungen der Neubebauung für diesen Zweck herangezogen werden. Das Plangebiet 59/5 selbst, in dem sich bereits zwei Kindergärten befinden, ist aufgrund seiner Nutzungsstruktur zur Ausweisung eines weiteren Kindergartens nicht geeignet.

1.2. Angebot offener Kinderarbeit

Keine Aussagen.

1.3. Schulische Versorgung

Es wurde kein weiterer Bedarf angemeldet. Dieser wäre im Plangebiet 59/5 auch nicht zu realisieren (s. 7.2, I.3.).

1.4. Beratungsstellen/Einrichtungen

Es wurde kein weiterer Bedarf angemeldet (s. 7.2, I.4.).

1.5. Gesundheitsversorgung für Kinder

(s. 7.2, I.5.).

1.6. Spiel-, Sport- und Freiflächen

Nachdem der Festplatz im Plangebiet entfällt, ist lediglich noch ein Spiel- und ein Bolzplatz vorgesehen. Allerdings wird mit der vorgesehenen Umgestaltung des nahen Taunusplatzes für Freizeitaktivitäten wieder eine Verbesserung der Gesamtsituation eintreten.

## II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder

### II.7. Wohnsituation

(s. 7.2, II.7.)

### II.8. Wohnumfeld

Das Thema Wohnumfeld wurde im Zuge der Umwelterheblichkeitsuntersuchung (UVU) und der in dieser Begründung unter Pkt. 5. durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung umfassend behandelt. Es wird dazu auf die dortigen Ausführungen unter 5.2.1a. Wohnumfeld verwiesen.

Als Ergebnis ist dort ausgeführt, daß durch die vorliegende Planung erhebliche Entlastungen von Verkehr, Abgasen und Lärm, insbesondere für das Wohnumfeld des westlichen Speckweges, der Alten Frankfurter Straße und Hanauer Straße die Folge sein werden. In Verbindung mit dem Ausbau der verlängerten Alten Frankfurter Straße und dem Taunusplatz handelt es sich hier um einen Schwerpunkt der durch die Planung erzielten positiven Effekte.

### II.9. Gesundheitliche Beeinträchtigungen im Wohnumfeld

Die Grünversorgung des Plangebietes ist gegenüber früheren Entwürfen im Bereich der Ruderal- und ehemaligen Sportflächen erheblich reduziert. Durch die abschirmende Anordnung, Nutzungsgliederung und die Durchgrünung der anstelle des Festplatzes geplanten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbebauflächen, wird diese „keine“ gesundheitlichen Risiken für Kinder zur Folge haben. Aufgrund der unter Ziele und Zwecke genannten, primären Planungsziele sind außer dem ausgewiesenen Spiel- und Bolzplatz keine weiteren kinderorientierten Angebote im Plangebiet möglich. Allerdings werden/wird durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und eine damit verbundene erhebliche Steigerung der Wohnumfeldqualität sowie durch festgesetzte, intensive Begrünungen im Gesamtplangebiet positive Rahmenbedingungen zum Vorteil der aktiven Aufenthaltsbereiche für Kinder geschaffen. Die gesundheitsfördernden Einwirkungsmöglichkeiten durch die Planung sind wegen vorhandener Vorbelastungen (z.B. Lärm

durch die Bahn, Industriebereiche, u.a.) sowie den gewerblichen und industriellen Gebietscharakter begrenzt. Bei einer Umsetzung der Gesamtplanung (z.B. auch der Lärmschutzbebauung am Westrand zur Bahn) sind auch hier wieder Verbesserungen zu erwarten.

### III. Verkehrssituation für Kinder

#### III.10. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

Zwischen Waldhof-Ost und Waldhof-West ist über die Passarelle, den Taunusplatz bis zur Alten Frankfurter Straße bereits eine Verkehrsberuhigung realisiert worden. Der gleiche Effekt wird in der verlängerten Alten Frankfurter Straße erzielt (Sackgasse). Somit sind die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen einschließlich vorhandener Kindergärten und Schulsportanlagen leicht und sicher fußläufig zu erreichen.

#### III.11. Verkehrsregelungen

Für Kinder sind die gegenwärtigen Verkehrsregelungen in einigen Punkten noch unsicher, da

- a) das Verkehrsaufkommen Speckweg/Alte Frankfurter Straße noch sehr hoch und
- b) der Taunusplatz und die verlängerte Alte Frankfurter Straße noch nicht im Sinne der Planung ausgebaut ist.
  
- c) Durch die vorgesehene Planung, einschl. der Verkehrsplanung, mit ihrer positiven Auswirkung auf das Wohnumfeld durch Reduzierung der Verkehrsmenge wird sich die Verkehrssicherheit auch für Kinder erheblich verbessern (s. auch 7.2, II.8. Wohnumfeld).

#### III.12. ÖPNV-Verbindung

Das Plangebiet ist mit je einer Haltestelle am Speckweg/Forlenstraße und auf dem Taunusplatz mit öffentlichen Personennahverkehrsverbindungen bereits gut versorgt. Außerhalb des Plangebietes im Bereich Luzenbergstraße befinden sich Nahverkehrsverbindungen zu allen Stadtteilen und zum Regional- und Fernverkehrsnetz. Die Straßenbahn- und Buslinien so

wie der Nahverkehrszüge der Deutschen Bahn AG auf der Strecke „Westliche Einführung der Riedbahn“ nach Mannheim-Hauptbahnhof und nach Frankfurt/Main sind über die sogenannten Passarelle zu Fuß zu erreichen und eröffnen im Umfeld des Plangebietes wohnenden Kindern den Besuch aller Schulförm und beispielsweise das Erreichen der Einrichtungen zur Ausübung aller in Mannheim angebotenen Sportarten. Letztlich steht die Ausnutzung der ÖPNV-Angeböte in engem Zusammenhang mit den Altersgruppen.

#### 7.4 Zusammenfassende Bewertung (Ergebnis) der Kinderfreundlichkeitsprüfung

Der Bebauungsplanentwurf 59/5 erfüllt den gestellten Anspruch auf die Versorgung mit Spielflächen. Die Grünversorgung wird differenziert über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Der Verzicht auf einen Festplatz im Plangebiet wirkt sich hier nicht negativ aus, da er nicht in eine Spielflächenbedarfsrechnung einflöß. Somit kann dies nicht als Mangel betrachtet werden. Die Planung kann zwar aufgrund der in der Abwägung höher einzuschätzenden Planungsziele ökologische Eingriffe nicht voll kompensieren, dennoch ist sie auch aus grünplanerischer Sicht im wesentlichen zu befürworten, da mit ihr - trotz der gesamtstädtischen, schwerpunktmäßig erforderlichen gewerblichen Zielsetzung

- die, gerade auch für Kinder wichtige, städtebauliche Qualität durch die beabsichtigte Einrichtung eines funktionsfähigen Zentrums „Waldhof-Ost / Taunusplatz“ verbunden mit einer wesentlichen Verbesserung des Ortsbildes gesteigert wird.
- frühere Defizite des Spielangebotes für den Bereich nördlich Speckweg durch die Herstellung eines neuen Spiel- und Bolzplatzes aufgehoben werden (s. auch 2.2 a)2);
- durch den Bau der Speckweg - Luzenbergverbindung Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entscheidend greifen und somit die Sicherheit für Kinder insbesondere im westlichen Speckwegbereich erhöhen;

- die gebietstypischen Anforderungen an Arrondierungsflächen für Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Innenbereich befriedigt werden können und somit Außenbereiche mit ihrer globalen Erholungsfunktion geschont werden.

#### Im Ergebnis

- der Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen zu kinderrelevanten Belangen sowie
- der Gesamtabwägung der vorliegenden Planung

ergeben sich somit beim Bebauungsplan 59/5 keine Versäumnisse/Beeinträchtigungen von Kinderbelangen, die planungsrechtlich relevant wären bzw. über den Bebauungsplan geregelt werden können (z.B. offene Kinderarbeit, u.a.). Es ist im Gegenteil so, daß durch den Bebauungsplan infolge der darin getroffenen Regelungen und im Zusammenhang mit der eng verknüpften städtebaulichen Entwicklung am Taunusplatz eindeutige Verbesserungen gegenüber der heutigen, sehr unübersichtlichen und ungeordneten Situation eintreten werden.

#### 8. Zusammenfassende Abwägung der Belange zum Bebauungsplan 59/5, südlich Speckweg (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Zum vorliegenden Bebauungsplan 59/5 südl. Speckweg wurde/wurden

- a) die Bürger, Träger öffentlicher Belange, Ämter und Stellen gehört, der BBR Waldhof kontinuierlich am Planungsprozeß beteiligt;
- b) zahlreiche Fachgutachten und fachliche Bewertungen eingeholt (Umwelterheblichkeitsuntersuchung, Lärmgutachten, Boden-, Bodenluftuntersuchungen (Altlasten); Auswertungen zur Kampfmittelbeseitigung, u.a.) und auf der Grundlage der Ergebnisse einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (3.5, UVP);

- c) eine Kinderfreundlichkeitsprüfung in das Verfahren eingebunden.
- d) die Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung, des Flächennutzungsplanes, des Modells Räumlicher Ordnung und des Freiraumsicherungskonzeptes Grundlage für die planerische Betrachtung und Bewertung der weiteren städtebaulichen Entwicklung.

**Bedenken gegen die Gesamtplanung und deren Ziele wurden dabei nicht vorgebracht.**

Dagegen wurden insbesondere u.a. in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU), die lediglich einen Teil des Plangebietes abdeckt, im Rahmen von Detailstudien zum Teil erhebliche Nachteile für Flora und Fauna sowie in geringerem Maße klimatische Faktoren durch die Zerschneidung, Versiegelung und Bebauung der heute südlich des Speckweges vorhandenen ehemaligen Sportflächen sowie der Ruderalflächen prognostiziert (s. 5. UVP). Bei dieser Fläche handelt es sich lediglich um ca.  $\frac{1}{4}$  des Gesamtplangebietes. (Die sich durch eine weitgehende Umnutzung der restlichen  $\frac{3}{4}$  des Plangebietes durch Entsiegelung der Parkplatzflächen sowie die umfassenden grünordnerischen Festsetzungen ergebenden positiven Effekte sind in der UVU nicht berücksichtigt).

Bezogen auf die vorgenannte restriktive Teilbewertung wurde allerdings bereits bemerkt, daß schon die Straßenplanung Speckweg/Luzenbergstraße und die dadurch gegebene Zäsur, Versiegelung u.a. an diesen negativen Effekten mit beteiligt ist.

Da auf der anderen Seite in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) deutlich darauf hingewiesen wird, daß genau diese Straßenverbindung zu den unverhältnismäßig hohen positiven Effekten für das Wohnumfeld im Bereich westlicher Speckweg, Alte Frankfurter Straße und Hanauer Straße beiträgt, kommen die Verfasser in ihrer zusammenfassenden Bewertung zu dem Schluß, daß

„trotz der Summe der Eingriffe und ökologischer Risiken sich mit dem ..... Bau der Speckwegverbindung (und unter Berücksichtigung der weitgehend zur Bebauung anstehenden Freiflächen südlich Speckweg), bei starker Gewichtung des Wohnumfeldes die Be- und Entlastungseffekte in etwa die Waage halten.“

Im Ergebnis des Verfahrens und somit auf dem Hintergrund der in dieser Begründung zu allen planungsrechtlich relevanten Punkten getroffenen Detailabwägungen bleibt darauf hinzuweisen, daß die Verwaltung in der Abwägung der Ziele und Zwecke der Planung mit insbesondere den in der UVP dargelegten partiellen, ökologischen Nachteilen aufgrund

- der zu berücksichtigenden Nutzungsgegebenheiten im Plangebiet und dessen Umfeld;
- der vorgenommenen, in sich schlüssigen und abgerundeten Nutzungsabstufung;
- des (wegen der besseren Alternative Taunusplatz) nicht mehr vorhandenen Bedarfs eines Festplatzes auf den heutigen Ruderaflächen südlich des Speckweges;
- der Vorgaben und Einschnitte durch Verkehrsplanungsmaßnahmen (Straßenverbindung Speckweg/Luzenbergstraße), im Interesse der sich daraus ergebenden, umfassend positiven Entwicklung für das Wohnumfeld;
- der Ausschöpfung aller verbleibenden und möglichen planerischen und grünordnungsplanerischen Mittel mit der Wahrscheinlichkeit eines durch die Planung vorgegebenen mittel- bis langfristig sich ergebenden Entsiegelungseffektes für den heute, stark versiegelten und klimatisch sich dadurch besonders negativ auswirkenden Großparkplatzes;
- der Vorteile, der infolge der Planung umzusetzenden Innenentwicklung entsprechend den Zielen des Modells Räumlicher Ordnung;
- der, in Verbindung mit den zu den vorgenannten und anderen planungsrechtlich relevanten Faktoren, in der Begründung getroffenen, detaillierten Abwägungen und Ausführung;

die Umsetzung der in dieser Begründung formulierten und durch den Bebauungsplan planungsrechtlich fixierten Ziele und Zwecke der Planung nicht nur für vertretbar, sondern im Interesse einer seit vielen Jahren angestrebten positiven Entwicklung dieses Bereiches für die dort lebenden

**Menschen für notwendig und richtig hält. Entsprechend muß dem Planungsziel „der Berücksichtigung und Sicherung schwerpunktmäßig vorhandener gewerblicher Nutzungen, Einrichtungen und Arrondierungsanforderungen“ in der Abwägung mit den, insbesondere durch die genannte Freiflächenreduzierung (ehemals vorgesehener Festplatzbereich ) teilweise verbundenen ökologischen Restriktionen der Vorrang gegeben werden.**

Dieses Abwägungsergebnis ist auch dadurch gerechtfertigt, daß der Bebauungsplan gemäß § 1 Baugesetzbuch

- a) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht (§ 1 (4)),
- b) eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet (§ 1 (3)) und
- c) eine menschenwürdige Umwelt sichert (§ 1 (5)).

Außerdem berücksichtigt er im Rahmen der planerischen Ausrichtung und der sich daraus ergebenden Möglichkeiten die Belange

- d) allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (5) 1),
- e) der Wohn-, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (5) 2) sowie von Sport- und Freizeit (§ 1 (5) 3),
- f) der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 (5) 4),
- g) des Denkmalschutzes (§ 1 (5) 5),
- h) von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts (§ 1 (5) 6),
- i) des Umweltschutzes (§ 1 (5) 7),
- k) der Wirtschaft mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (5) 8) und

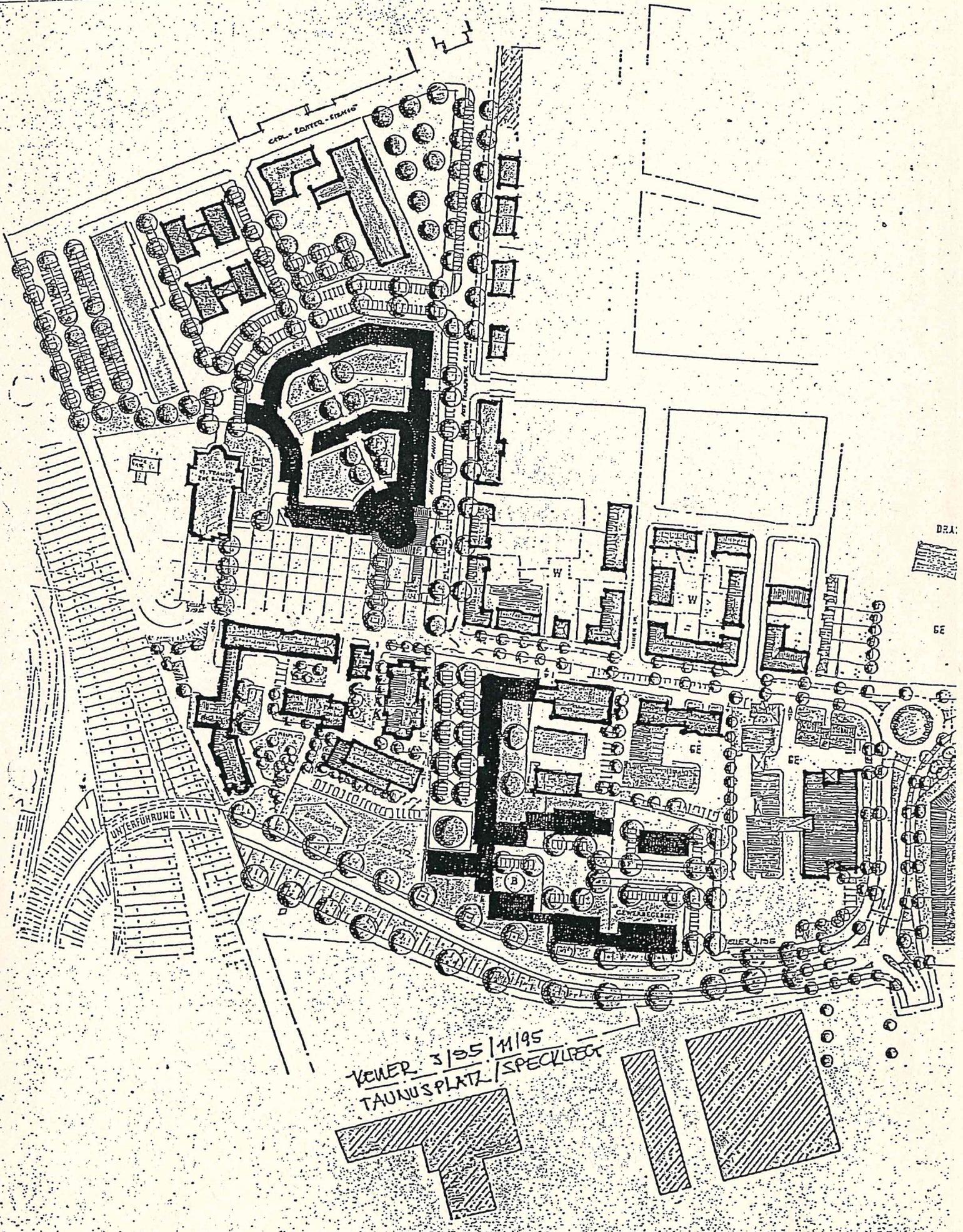
l) des Verkehrs (§ 1 (5) 8).

Anlagen:

1. Plankonzept Taunusplatz/Speckweg
2. Übersicht zum ehemaligen Verkehrskonzept
3. Übersicht Bustrasse
4. Kostenzusammenstellung

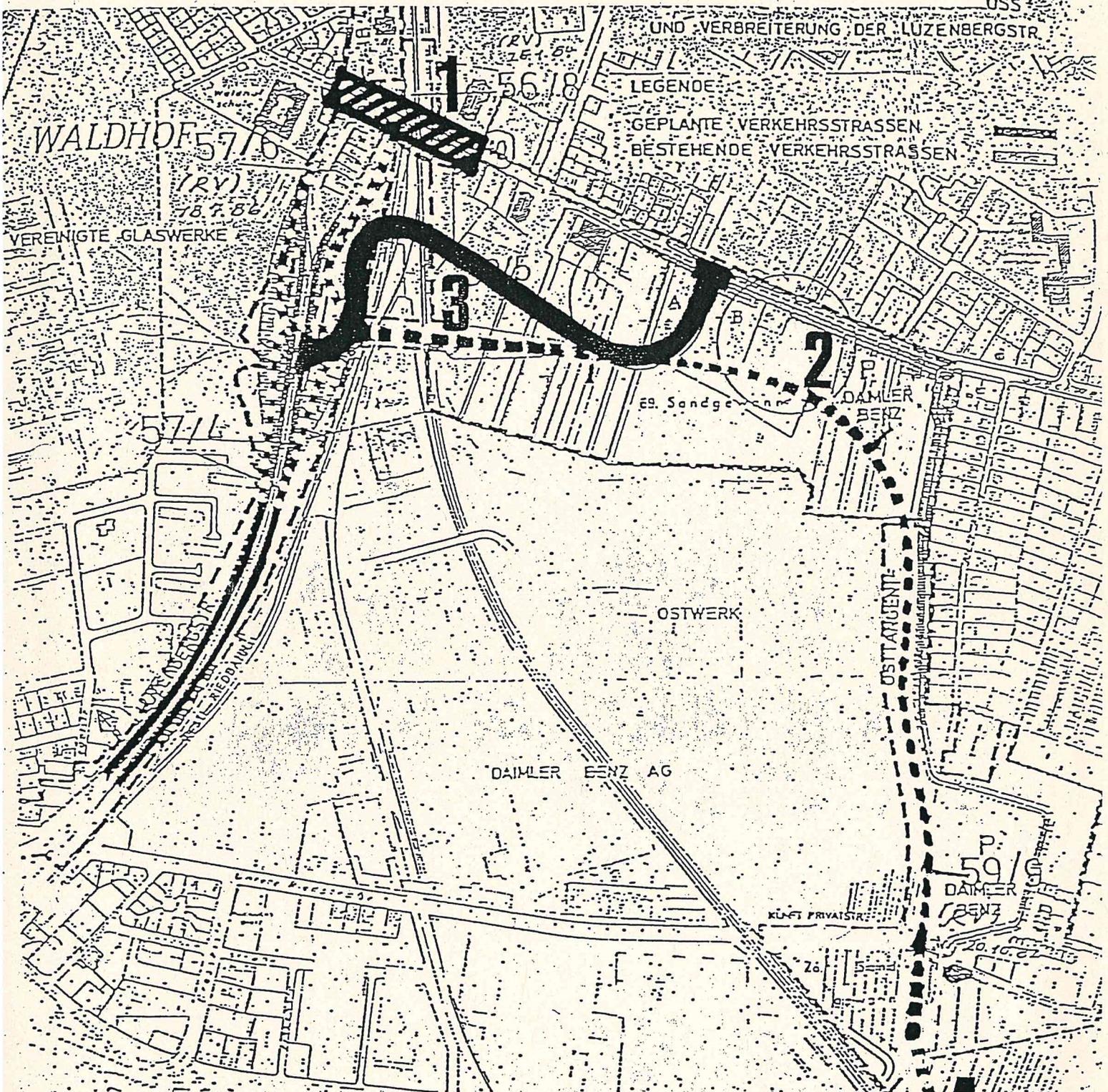
# PLANKONZEPT TAUNUSPLATZ/SÜDL. SPECKWEG

1



KEMER 3/95 / 11/95  
TAUNUSPLATZ / SPECKWEG

# ÜBERSICHTSPLAN VERKEHRSKONZEPT (EHM. PLANUNG / NEUE PLANUNG)



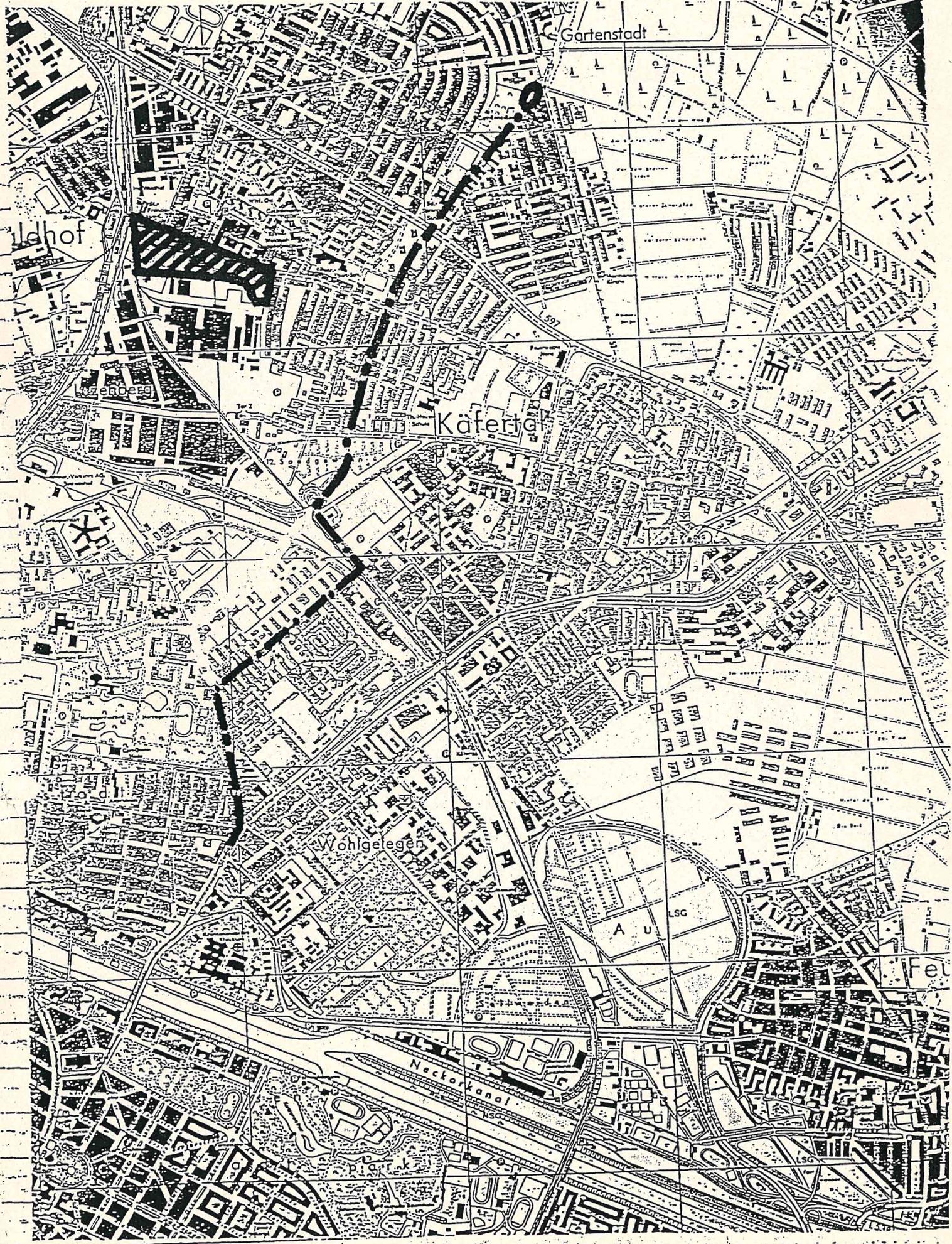
Erläuterung: (zu A) - Verkehrsplanungsmaßnahme)

- 1** Bereich ehem. schienengleicher Bahnübergang/  
Fußgängerunterführung
- 2/3** Erweiterungsabsichten Daimler Benz
- 4** Geplante Südzufahrt Daimler Benz

**█** Neuplanung

**▬▬▬** ehem. Planung (Osttangente)

Verkehrsplanungsmaßnahme - Straßenbahntrasse B38-Gartenstadt



**ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

<b>STADTPLANUNGSAMT</b>  LANGEBIET Nr.:59/5, südlich Speckweg Mannheim-Waldhof	<b>KOSTENZUSAMMENSTELLUNG</b>  DATUM: 13.2.1997 BLATT:1
--------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

NR. AMT/ STELLE	MASSNAHME	UBERSCHLAGIG ERMITTELTE KOSTEN (ca.)		BEMERKUNGEN
		GESAMT	STÄDT. ANTEIL	
1 SMA	Speckweg (Parkplatz Festplatz)	10.000 DM	6.000 DM	4.000 DM
	3x25m 1KV-Kabel umlegen	10.000 DM	6.000 DM	4.000 DM
	30m FM-Kabel umlegen	90.000 DM	54.000 DM	36.000 DM
	Speckweg(Großparkplatz)	35.000 DM	21.000 DM	14.000 DM
	240m 20KV-Kabel umlegen(mitVM)			
	240 1KV-Kabel umlegen	145.000 DM	87.000 DM	58.000 DM
	<b>Summe:</b>	500.000 DM	-	500.000 DM
2 Amt66	Stadtentwässerung	720.000 DM	400.000 DM	320.000 DM
	Straßen -u- Wegebau, P verlängert Alte Frankfurter Str	480.000 DM	270.000 DM	210.000 DM
	innere Erschließung MI/GE-Gebiet	600.000 DM	600.000 DM	-
	Umbau Speckweg	2.300.000 DM	1.270.000 DM	1.030.000 DM
	<b>Summe:</b>	148.000 DM	148.000 DM	-
3 Amt61/67	Begrünung Speckweg	82.000 DM	82.000 DM	-
	Begrünung Verl. Alte Frankfurter Str.	352.000 DM	352.000 DM	-
	Begrünung Gewerbeerschließung	676.000 DM	676.000 DM	-
	Herstellen Kinderspielplatz/Bolzplatz Rahmengrün	25.000 DM	25.000 DM	-
	Bepflanzung Flächen für den Gemeinbedarf	1.283.000 DM	1.283.000 DM	-
	<b>Summe:</b>	3.728.000 DM	2.640.000 DM	1.088.000 DM
	<b>Insgesamt:</b>			

SE Programm durch Kosten Amt 66  
 bereits ausgeschöpft.  
 SE Programm durch Kosten Amt 66  
 bereits ausgeschöpft.

durch Gebühren gedeckt  
 SE-Programm(2/3 von 200,--DM/m²)  
 Kostenansatz 300,--DMm²(Altlasten)  
 SE-Programm(2/3 von 200,--DM/m²)  
 Kostenansatz 300,--DMm²(Altlasten)