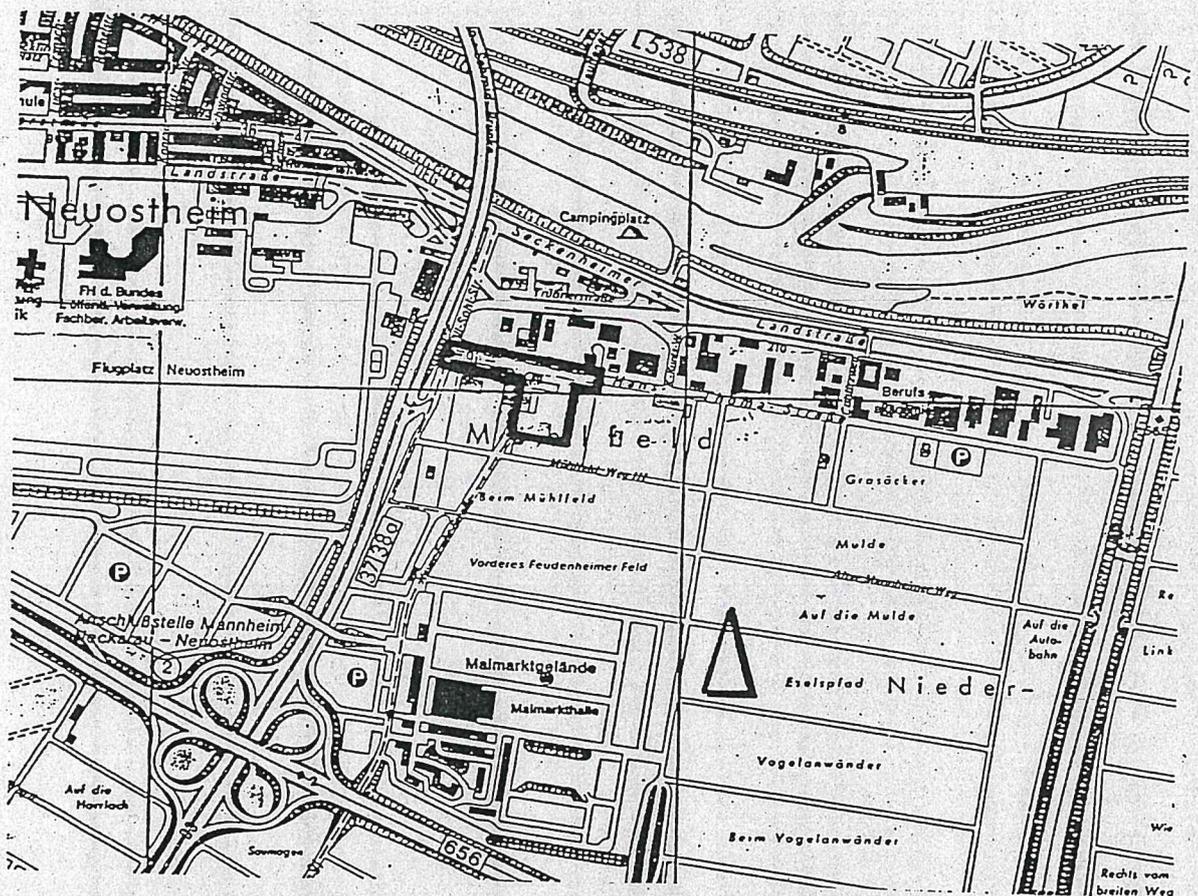


Mannheim, 20.12.1995  
61.3.1 / Birkhahn / Kuppinger

Bebauungsplan Nr. 61/10.1  
Hans-Thoma-Straße, Xaver-  
Fuhr-Straße, Änderung des Be-  
bauungsplanes Nr. 61/10

## Begründung

### 1. Übersicht Planbereich



#### 1.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Hans-Thoma-Straße/Xaver-Fuhr-Straße beinhaltet Teile des Grundstückes Flst.-Nr. 51967 sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 51965/1, 51965/2 und 51965/3, ferner Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 51964/1, 51969/3, 51968/1. Er ist aus dem beigefügten Planausschnitt zu ersehen.



## 1.2 Gegenwärtige Nutzung

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind teilweise bebaut und werden z. Zt. von einem Gartenbaubetrieb bzw. als Wohngrundstücke genutzt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 61/10 sieht für die baulich genutzten Grundstücke zwar Bestandsschutz vor, schafft jedoch auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sondergebietsnutzung mit Hotel-, Büro- sowie Verwaltungsgebäuden bis zu max. 16,00 m Traufhöhe an der Hans-Thoma-Straße.

## 1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Im Westen und Osten und teilweise im Süden grenzt die im Bebauungsplan Nr. 61/10 festgelegte Nutzung "Sonstiges Sondergebiet", im Norden grenzen Gewerbebauflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

## 1.4 Grundbesitzverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich - bis auf das Grundstück Flst.-Nr. 51964/1 - in Privatbesitz.

## 1.5 Verkehrerschließung

Die Grundstücke grenzen an öffentliche Straßen. Sie sind fußläufig gut zu erreichen von den vorhandenen ÖPNV-Haltestellen Will-Sohl-Straße (Buslinie 91) und der OEG-Haltestelle Neuostheim-Ost.

## 2. Anlaß und Ziele der Planung

Der am 26.05.1995 rechtsgültig gewordene Bebauungsplan Nr. 61/10 weist für die Grundstücke als Art der Nutzung "Sonstiges Sondergebiet" (SO 2) aus, mit der Zweckbestimmung bezüglich der Zulässigkeit folgender Nutzungen:



Im südlichen Bereich ist eine 10,00 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Beide Festsetzungen werden im planungsrechtlichen Verfahren geändert.

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird unter Ziff. 2.1 "Städtebauliche Ziele" der Bestand der "derzeit gut begrüneten Wohngrundstücke", dazu gehört der Bestand des Grundstückes Flst.-Nr. 51965 (neu: Flst.-Nr. 51965/1 bis 51965/3), geschützt.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 51965/1 bis 51965/3 werden seit rd. 40 Jahren von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Hier wurden seinerzeit - außer betrieblich erforderlichen Nebenanlagen - zum Betrieb gehörende Wohnbauten errichtet. Insgesamt sind hier derzeit etwa 45 Leute beschäftigt.

Mannheim befindet sich z. Zt. in einem Strukturwandlungsprozeß: Aufgrund rückläufiger Industrieproduktion werden in diesem Wirtschaftszweig, in dem auch viele ungelernte und nicht hoch qualifizierte Arbeitnehmer ihren Lebensunterhalt verdienen, vielfach Arbeitsplätze abgebaut. Die davon betroffenen Arbeitskräfte können nur selten in den Dienstleistungsbereich übernommen werden, so daß Arbeitsplätze für Ungelernte in Mannheim dringend benötigt werden. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 61/10, der hier Sonstiges Sondergebiet ausweist, stellen den Fortbestand des Betriebes an diesem Standort in Frage. Ein Ersatzstandort in Mannheim konnte nicht gefunden werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist der Erhalt des Betriebsstandortes und damit der Erhalt der Arbeitsplätze in Mannheim.

Die im Bebauungsplanverfahren Nr. 61/10 angeführte Bestandssicherung des seit Jahrzehnten hier ansässigen Gartenbaubetriebes und der Wohnnutzung innerhalb eines planungsrechtlich festgesetzten "Sonstigen Sondergebietes" könnte Gestaltungs- und Nutzungskonflikte heraufbeschwö-



ren. Planungsziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Verträglichkeit der erhaltenswerten Nutzung (Gartenbaubetrieb, Wohnen) mit der angrenzenden Sondergebietsnutzung herzustellen.

Über die Bestandsfestschreibung in Form einer neu definierten Sondergebietsausweisung SO 3, mit Untergliederung in einen Teilbereich (A), in dem Wohngebäude und Gartenbaubetriebe zulässig sind und einen Teilbereich (B), in dem nur Gartenbaubetriebe zulässig sind, werden Art und Maß der vorhandenen zweigeschossigen baulichen Nutzung sowie die städtebauliche Situation planungsrechtlich festgesetzt.

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Korrektur der Straßenbegrenzungslinie im westlichen Bereich der Hans-Thoma-Straße, in der Form, daß aufgrund verkehrsplanerischer Maßnahmen keinerlei Eingriffe in die vorhandenen, im Bebauungsplan Nr. 61/10 im "Sonstigen Sondergebiet SO 2" liegenden Grundstücke vorgenommen werden. Die ursprüngliche nördliche Grundstücksgrenze wird als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, der ursprüngliche Straßenquerschnitt bleibt erhalten. Die im Bebauungsplan 61/10 festgesetzte Straßenbegrenzungslinie wird aufgehoben. Für alle im SO 2-Gebiet des Bebauungsplanes 61/10 liegenden Grundstücke bleibt die nördliche Grenze erhalten.

Die Hans-Thoma-Straße erhält für den Abschnitt Will-Sohl-/Xaver-Fuhr-Straße zur Verbesserung des Verkehrsabflusses in Richtung Will-Sohl-Straße ein neues Profil: Im Norden ist ein ca. 2,50 m breiter Radweg geplant, zwei Fahrspuren führen in Richtung Will-Sohl-Straße, eine führt von der Will-Sohl-Straße in das Gewerbegebiet. Ein 2,00 m breiter Gehweg wird an der Nordgrenze der von der Planänderung betroffenen Grundstücke angelegt.



3. Vorhandene Planungen

3.1 Darstellung im Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000

Im Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2000 vom 21.11.1992 sind die Flächen des Plangebietes als "gesamträumlich bedeutsamer Siedlungsbereich" ausgewiesen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes widerspricht dem nicht.

3.2 Darstellung im Regionalplan Unterer Neckar

Im Regionalplan Unterer Neckar, von der Verbandsversammlung am 02.12.1992 beschlossen, grenzt der Planbereich an den nördlichen Bereich eines regionalen Grünzuges und wird als "sonstiger landwirtschaftlicher Bereich" (Baunutzungskarte Okt. 89) ausgewiesen.

3.3 Darstellung im Rahmenplan Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Das am 12.05.1992 vom Gemeinderat beschlossene Modell Räumliche Ordnung weist die im Geltungsbereich liegenden Flächen als Gewerbebauflächen aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sonstiges Sondergebiet, SO 3" widerspricht dieser Empfehlung nicht.

3.4 Darstellung im "Rahmenplan Mannheim-Ost"

Der Rahmenplan Ost, der am 12.05.1992 in den gemeinderätlichen Gremien behandelt wurde, konkretisiert die räumlichen Vorgaben des Modells Räumlicher Ordnung und gestaltet damit einen teilräumlichen Bereich der Stadt Mannheim weiter aus.

Im Rahmenplan ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes Neuostheim südlich der Hans-Thoma-Straße bis maximal zum Mühlfeldweg III vorgesehen, jedoch sollten höchstens 2/3 der Felddtiefe für eine Bebauung herangezogen werden.



Das von der Planänderung betroffene Gebiet wird bereits baulich genutzt, allerdings nicht in der im Rahmenplan Ost vorgesehenen Tiefe. Da der Bebauungsplan lediglich eine Bestandsfestschreibung vorsieht, die innerhalb der im Rahmenplan vorgegebenen Grenzen liegt, widerspricht er den Vorgaben der Rahmenplanung Ost nicht.

### 3.5 Darstellung im Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der am 18.03.1983 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim weist für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke "Erwerbsgartenbau" und "Grünfläche" aus.

Die aufgrund der abgestimmten Planinhalte zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61/10 "Sondergebiet südlich der Hans-Thoma-Straße" erforderliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung "Sonderbaufläche" beinhalten. Die Fortschreibung des FNP wurde mit Beschluß der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim am 13.06.1990 eingeleitet. Die im Änderungsverfahren geplante Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung Wohnen/Gartenbaubetrieb widerspricht den Neufestsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht, da sie lediglich den Bestand sichert. Zukünftige Nutzungsänderungen müssen sich an dem Flächennutzungsplan orientieren.

### 3.6 Vorhandene Bebauungspläne

Der seit dem 26.05.1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 61/10 "Sondergebiet südlich der Hans-Thoma-Straße" wird im westlichen Teilbereich vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 61/10.1 erfaßt und ist entsprechend der geplanten Festsetzungen teilweise zu ändern.



#### 4. Umweltvorsorge

Für den Bebauungsplan Nr. 61/10 "Sondergebiet südlich der Hans-Thoma-Straße" wurde im Frühjahr 1991 eine Umwelterheblichkeitsprüfung mit anschließender Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, deren Tatbestand noch Gültigkeit besitzt.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung 61/10.1 um eine Bestandsfestschreibung handelt, werden über das Planungsrecht keinerlei Eingriffe in den Naturhaushalt sanktioniert. Eine UEP/UVF ist daher nicht durchzuführen, da

- kein Verlust von Flächen
- keine Auswirkungen auf die klimatische Situation
- keine zusätzliche Luftbelastung
- keine weitere Flächenversiegelung

durch das Bebauungsplanverfahren ermöglicht werden.

##### 4.1 Lufthygiene/Verbrennungsverbot

Es werden jedoch die Ergebnisse der im Zusammenhang mit der Planung Nr. 61/10 "Sondergebiet südlich der Hans-Thoma-Straße" durchgeführten Betrachtung für den Prüftatbestand "Lufthygiene" im Hinblick auf gesamtstädtische Rahmenbedingungen bzw. auf die vorhandenen örtlichen Verhältnisse in die Planänderung Nr. 61/10.1 einfließen in Form einer Verbrennungsverbotsfestsetzung. Durch vorhandene Fernwärmeversorgungsleitungen in der Xaver-Fuhr-Straße liegen die technischen Voraussetzungen dafür vor.

Begründet wird die Festsetzung wie folgt:

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



dürfen. Dieser Intention ist das Land mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplanes Mannheim (u.a. Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster und Ursachenanalyse) gefolgt."

#### 4.2 Lärmschutz

Der Prüftatbestand "Lärm" wurde im Bebauungsplanverfahren Nr. 61/10 für das festgesetzte "Sonstige Sondergebiet" entsprechend seiner Zweckbestimmung beurteilt, die dort als Kerngebietsnutzung eingestuft wurde. Durch die Nutzungsänderung von Sondergebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen/Gartenbaubetrieb ergibt sich folgende Beurteilung:

##### 4.2.1 Lärmsituation:

Das geplante Sonstige Sondergebiet (SO 3) ist von folgenden Lärmquellen umgeben:

- Verkehrslandeplatz Mannheim-Neuostheim
- B 38 a (Rhein-Neckar-Schnellweg)
- B 37 (Seckenheimer Landstraße)
- Gemeindestraße (Xaver-Fuhr-Straße)
- BAB A 6
- BAB A 656

Relevant für die Lärmbeurteilung sind die Lärmquellen Verkehrslandeplatz Mannheim-Neuostheim, B 38 a (Rhein-Neckar-Schnellweg), B 37 (Seckenheimer Landstraße) und die Xaver-Fuhr-Straße.

Die Autobahnen A 6 und A 656 haben aufgrund ihrer großen Entfernung einen geringen Einfluß auf die Lärmsituation im Plangebiet und können daher in ihrer Auswirkung auf den Beurteilungspegel vernachlässigt werden.



#### 4.2.2 Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen:

- a) Die Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Festsetzung von Baugebieten ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden schalltechnische Orientierungswerte nach Nutzungsbestimmung genannt, deren Einhaltung oder Unterschreitung anzustreben sind, um die mit der Eigenart des Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

Bei Sonstigem Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung Wohnen/Gartenbaubetrieb gelten folgende Orientierungswerte, die in Anlehnung an ein Mischgebiet (MI) angewandt werden:

tags	60 dB(A)
nachts	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

- b) Berechnungsgrundlage für den Straßenverkehrslärm sind die RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen).
- c) Zur Beurteilung des Fluglärms wurde das Lärmgutachten aus dem Jahr 1990 (IBL-7624/90) vom Ing.-Büro für Bauakustik und Lärmschutz, Prof. P. Lutz verwendet.



#### 4.2.3 Lärmbelastung im Plangebiet:

##### 1. Straßenverkehrslärm

Hauptlärmerzeuger für das geplante SO 3-Gebiet sind die westlich gelegene Bundesstraße B 38 a (Rhein-Nekkar-Schnellweg) und die unmittelbar am Gebiet entlang führende Xaver-Fuhr-Straße.

Die B 37 (Seckenheimer Landstraße) hat aufgrund ihrer Entfernung und der vorhandenen, abschirmenden Gebäude zwischen Lärmquelle und Untersuchungsgebiet keinen spürbaren Einfluß auf den Beurteilungspegel.

Aus der Überlagerung der zwei Hauptlärmerzeuger ergeben sich an den vorhandenen Wohngebäuden an der Xaver-Fuhr-Straße Beurteilungspegel von ca. 66 dB(A) am Tag und von ca. 58 dB(A) in der Nacht.

Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für vergleichsweise herangezogene Mischgebiete: 50 dB(A) in der Nacht und 60 dB(A) am Tag aufgrund des vorhandenen Straßenverkehrslärms im Plangebiet überschritten.

Während des 12-tägigen Messebetriebes auf dem Marktgelände muß - bedingt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen - mit einer Lärmzunahme über den Tageszeitraum gerechnet werden.

##### 2. Fluglärm

Zur Beurteilung der Fluglärmwirkungen wurde ein Gutachten erstellt, in dem die Belastungen eines Durchschnittstages und die eines Spitzentages untersucht und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Beiblatt 1) verglichen wurden. Aufgrund der geringen



Flugbewegungen im Nachzeitraum (22.00-6.00 Uhr), die laut Gutachten nur rund 0,1 bis max. 0,2 % der Flugbewegungen des Tages ausmachen, finden hier keine Überschreitungen statt.

Das Gutachten IBL 7624/90 Prof. Lutz zeigt folgende Ergebnisse auf:

Der Beurteilungspegel am Tag (LrFLT) am Immissionspunkt Nr. 2 (Xaver-Fuhr-Straße) liegt bei 56 dB(A) an einem Durchschnittstag und bei 61 dB(A) an einem Spitzentag.

An einem Spitzentag wird zwar der nach DIN 18005 angegebene Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) um 1 dB(A) überschritten, jedoch wird durch die für die Beurteilung maßgebende mittlere Fluglärmbelastung (Durchschnitt der sechs verkehrsreichsten Monate) der Orientierungswert der DIN 18005 am untersuchten Immissionspunkt 2 unterschritten.

Gesamtergebnis:

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Bestandssicherung eines bestehenden Gartenbaubetriebes mit Wohngebäuden handelt, wird ein passiver Lärmschutz als ausreichende Maßnahme zur Lärminderung vorgesehen.

Eine Lärmschutzwand entlang der B 38 a ist wegen der hohen Kosten als Alternative nicht vertretbar.

#### 4.3 § 8 Naturschutzgesetz

Die Bebauungsplanänderung hat als primäres Ziel zum Inhalt, das vorhandene Nutzungs- und Bauvolumen auf drei Grundstücken festzusetzen. Darüber hinaus wird eine geringfügige zusätzliche bauliche Nutzung über die Ausweisung eines Baufensters von ca. 300 m<sup>2</sup> Flächeninhalt auf einem rd. 6.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück ermöglicht, um dem Gartenbaubetrieb eine Entwicklungsmöglichkeit aufzuzeigen. Dies bleibt im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,2.



Die Würdigung der Bebauungsplanänderung 61/10.1 nach Maßgabe des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz führt zu der Feststellung, daß die Reduzierung der GRZ von 0,8 (Bebauungsplan 61/10) auf 0,2 eingriffsvermeidend ist.

Somit ist eine Ausgleichsregelung nach § 8 a BNatSchG nicht erforderlich. Im Zuge des Umbaus der Hans-Thoma-Straße sind darüber hinaus Baumpflanzungen vorgesehen, die eine zusätzliche ökologische Aufwertung bringen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

Aufgrund der vorgenannten Überlegungen und Untersuchungen werden für den Planbereich folgende Festsetzungen getroffen:

### 5.1 Art und Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Für das Plangebiet werden folgende Nutzungen festgesetzt:

#### 5.1.1 Sonstiges Sondergebiet 3 (SO 3) lt. § 11 BauNVO

Es wird in 2 Teilbereiche unterteilt:

Zulässig sind:

Im Teilbereich A:

- Gartenbaubetriebe
- Wohngebäude

Im Teilbereich B:

- nur Gartenbaubetriebe

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Ausnutzung der Grundstücke und wird wie folgt festgesetzt:

Teilbereich A: GRZ 0,4

Teilbereich B: GRZ 0,2



5.1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) lt. § 11 BauNVO

Festsetzungen siehe Bebauungsplan Nr. 61/10.

5.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

5.2.1 Festgesetzt wird "Offene Bauweise" (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

5.3 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als "Änderung" gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO<sub>2</sub>-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o.a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung der Anforderungen bei Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.



Bei Feuerungsanlagen, die der 1. BImSchV unterliegen, gilt der Nachweis des Herstellers bezüglich der SO<sub>2</sub>-Minimierung. Die Überwachung der Einhaltung der restlichen Emissionsbegrenzungen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfeger.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

#### 5.4 Lärmschutz

Im Sonstigen Sondergebiet 3 (SO 3) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Straßenverkehrslärm bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989, Ziffer 5, Tabelle 8 und 9) zu treffen.

#### 5.5 Befestigte Flächen

- a) Müssen Flächen befestigt werden, ist die Versickerung des Oberflächenwassers im seitlichen Grenzabstand sowie in der rückwärtigen Grünfläche zu ermöglichen.
- b) Für die Befestigung von Flächen werden Schotterrasen, wassergebundene Decken, Gittersteine, Pflaster mit breit geschlammten Fugen vorgeschrieben. Stark verzahntes Verbundpflaster ist auf stark belastete Fahrflächen zu beschränken.  
Asphaltierte Flächen sind nicht zulässig.
- c) Flächen innerhalb des bebaubaren Bereiches, die nicht durch Baukörper überdeckt werden, sind wasserdurchlässig zu gestalten, wenn durch die Nutzung keine Gefährdung von Boden und Wasser ausgeht.



## 5.6 Werbeanlagen

### a) Zulässig ist:

Außenwerbung auf der Fassade

- als unbeleuchteter Schriftzug
- als beleuchteter Schriftzug in filigranen Einzelbuchstaben bis max. 50 cm Höhe
- als beleuchtetes Emblem/Firmensymbol bis max. 100 cm Höhe

Außenwerbung hat sich nur zur Haupteerschließungsstraße (Hans-Thoma-Straße) hin zu orientieren.

Als Werbeträger können einmal pro Grundstück Werbesokkel mit den Abmessungen von max. 1,5 m x 1,5 m x 1,5 m vor dem Gebäude an der Grundstücksgrenze zum Gehweg mit Firmenzeichen, -namen, Skulpturen errichtet werden.

### b) Nicht zulässig ist:

Außenwerbung an den Gebäudeseiten bzw. in dem Dachzonenbereich, welcher der offenen Landschaft zugewandt ist.

## 6. Schriftliche Hinweise

- 6.1 Die Gestaltung des Straßenprofiles ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 6.2 Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßgenauigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.
- 6.3 Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.
- 6.4 Nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind folgende Auflagen zu erfüllen:



- In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

6.5 Die maximalen Gebäudehöhen im S03-Gebiet unterliegen dem Luftverkehrsgesetz und sind mit der Luftaufsichtsbehörde (Regierungspräsidium, Ref. 27, Schloßplatz, 76131 Karlsruhe) abzustimmen.

6.6 Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern, aus Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innengeräuschpegel für von außen in Aufenthaltsräume, Büroräume etc., eindringenden Schall, nicht überschritten werden.

#### 7. Abwägung der Belange

Wie unter Punkt 2 bereits dargelegt, befindet sich Mannheim z. Zt. in einem Strukturwandlungsprozess: Die ehemalige Industriestadt, in der auch viele ungelernte und weniger hoch qualifizierte Arbeitnehmer ihren Lebensunterhalt verdienen konnten, ist auf dem Weg, ein Dienstleistungszentrum zu werden. Arbeitsplätze in der industriellen Produktion werden nun vielfach aufgegeben. Als Folge werden besonders Erwerbsmöglichkeiten von Arbeitnehmern eingeschränkt bzw. entfallen ganz, die bisher in nicht sehr qualifizierten Bereichen und Berufen gearbeitet haben. Als Regulation zu dieser einseitigen Entwicklung besteht deshalb jetzt und ebenso zukünftig in Mannheim ein großes öffentliches Interesse am Erhalt und an der Sicherung auch von solchen vorhandenen Arbeitsplätzen im gewerblichen Bereich, die dem o.g. Arbeitnehmerkreis Erwerbsmöglichkeiten bieten. Für den Bereich Xaver-Fuhrstraße wird aus diesem Grund der öffentliche Belang: wirtschaftliches Interesse am Erhalt und Sicherung von vor-



handenen Arbeitsplätzen an einem vorhandenen Standort dem öffentlichen Belang: optimale Bodennutzung, städtebauliche Entwicklung und Neuordnung, Schaffung von Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich, vorangestellt.

Städtebaulich vertretbar ist eine höhere Bebauung auf den westlich der Xaver-Fuhr-Straße liegenden Grundstücken mit Sondergebietsausweisung, auf denen - am Rhein-Nekkar-Schnellweg - ein Orientierungsmerkmal in Form eines max. 16,00 m hohen Büro- und Verwaltungsgebäudes wünschenswert ist. Ebenfalls städtebaulich vertretbar ist eine max. 16,00 m hohe Bebauung auf dem östlich an das Plangebiet grenzenden Grundstück Flst.-Nr. 51964/1 mit Sondergebietsnutzung. Hier ist ein städtebaulicher Merkpunkt geplant, der den Beginn des Sonstigen Sondergebietes anzeigt, das sich mit einer max. 13,00 m hohen Bebauung östlich anschließt.

Das Festschreiben von vorhandenen zweigeschossigen Bauten neben max. 16,00 m hohen Büro- und Verwaltungsgebäuden im angrenzenden Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) dokumentiert vorhandene wirtschaftliche Interessenlagen, die jedoch nicht zu Nutzungskonflikten führen müssen, da innerhalb des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 61/10.1) durch Festsetzen von Baugrenzen ausreichend Abstandsflächen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vorhanden sind. Dem öffentlichen Belang: optimale Bodennutzung, Stadtgestaltung und Stadtentwicklung - Ziele herrührend aus dem Planverfahren 61/10 für die angrenzenden Bereiche - wird eine höhere Gewichtung eingeräumt als den privaten Belangen der von der Planänderung Betroffenen, die eine Angleichung der Planung in ihrer Nachbarschaft fordern.

Die Ausweisung eines 17,00 m breiten und 15,00 m tiefen Baufensters ermöglicht eine geringfügige zusätzliche bauliche Nutzung und damit eine geringe Entwicklungsmöglichkeit für den Gartenbaubetrieb. Somit trägt die Planung den schutzwürdigen Individualinteressen im Sinne der Standort-sicherung eines seit Jahren hier ansässigen Unternehmens Rechnung.



8. Kosten

Durch das Bebauungsplanänderungsverfahren entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

