

DER OBERBÜRGERMEISTER
Beschlussvorlage



Dezernat IV	Az. 60.14.0-61/4a	Datum 30.12.02
-------------	-------------------	----------------

Nr. 47 / 2003

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 61/4a, "Ballspielplatz zwischen den Fachhochschulen" in Mannheim-Neuostheim
- Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 61/4 "Fachhochschulen an der Seckenheimer-Landstraße" in Mannheim-Neuostheim
- **Satzung** gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschrift gemäß § 74 LBO

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. Antragsteller/in:

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	14	18.02.2003		X		
2. Gemeinderat	9	11.03.2003	X			
3.						
4.						

Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige
 Neuostheim / Neuhermsheim

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ja ja mit Einschränkungen nein

Finanzielle Auswirkungen ? ja nein

Beschluss/Antrag:

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplans Nr. 61/4a "Ballspielplatz zwischen den Fachhochschulen" in Mannheim-Neuostheim mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO, als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss umfasst auch die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 61/4, "Fachhochschulen an der Seckenheimer Landstraße" in Mannheim-Neuostheim.

Nr.	47 / 2003
Blatt	- 2 -

Finanzielle Auswirkungen:

1) **Einmalige Kosten**

Gesamtkosten der Maßnahme		62.925,00 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	16.294,00 €
Kosten zu Lasten der Stadt		46.631,00 €

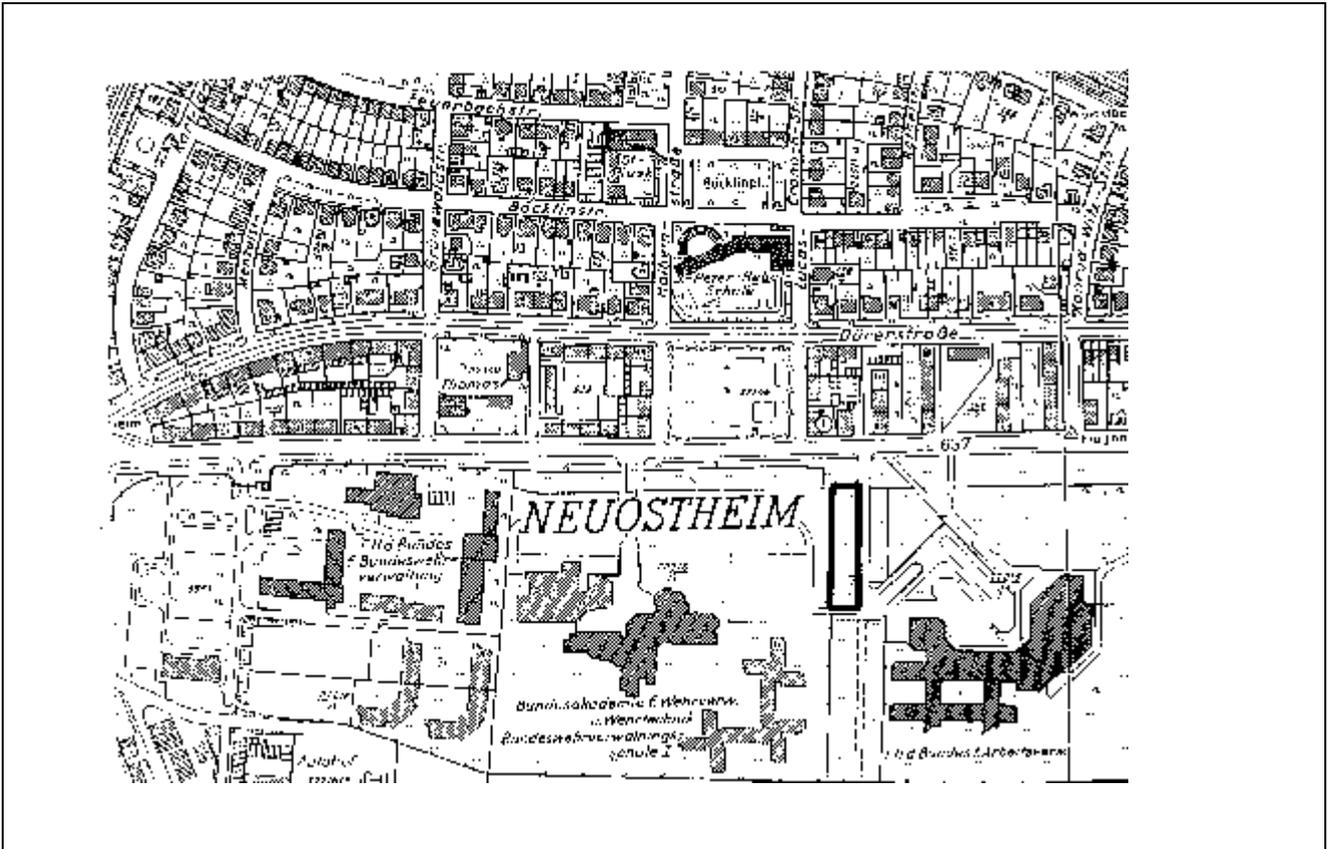
2) **Laufende Kosten**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

Widder

Quast

Kurzfassung des Sachverhaltes



Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebiets durch den Bebauungsplan Nr. 61/9 "Autohof/Harrlachweg" im nördlichen Bereich westlich des Harrlachwegs, musste der dortige Ballspielplatz verlegt werden.

Als Ersatzstandort für den Ballspielplatz wurde aus vier Alternativen im Einvernehmen mit dem Bezirksbeirat, die Grünanlage zwischen der Seckenheimer Landstraße, der Dürerstraße, der Holbeinstraße und der Lucas-Cranach-Straße ausgewählt. Der Aufstellungsbeschluss für den zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens erforderlichen Bebauungsplan erfolgte am 25.01.2000 im AUT.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Umwelterheblichkeitsprüfung war, dass dieser Standort aufgrund der zu erwartenden Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung nur unter städtebaulich nicht vertretbaren Maßnahmen zu planen ist, daher erschien die Aufhebung des o. g. Aufstellungsbeschlusses geboten. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.02.02 durch den AUT.

Die Bemühungen zur Auffindung eines neuen Standorts ergaben, dass innerhalb der Wohnbebauung Neuostheims kein geeigneter Standort planungsrechtlich abzusichern ist, es fanden sich aber drei neue Alternativen.

- a. ein Gelände südlich der Seckenheimer Landstraße in der südöstlichen Ecke der Grünanlage vor der Fachhochschule für Arbeitsverwaltung.
- b. der südliche Bereich eines Grünstreifens zwischen der Fachhochschule für Arbeitsverwaltung und der Fachhochschule des Bundes für Bundeswehrverwaltung neben einer Zufahrt zum Flughafen, ebenfalls südlich der Seckenheimer Landstraße
- c. auf der Neckarwiese.

Die Alternativen wurden im BBR am 23. Oktober 2000 in einer nicht-öffentlichen Bezirksbeiratssitzung diskutiert. Zum Standort in der Grünanlage vor der Fachhochschule für Arbeitsverwaltung bestanden große Bedenken bezüglich der Durchsetzbarkeit, aber auch bezüglich der Erreichbarkeit. Die ungünstigere Erreichbarkeit, die Überschwemmungsgefahr und die zu geringen Platzverhältnisse sprachen gegen eine Nutzung der Neckarwiese.

Fast einstimmig wurde der Standort zwischen den Fachhochschulen favorisiert, der zudem in städtischem Eigentum steht. Er dient z. Zt. neben der großzügig bemessenen Notzufahrt zum Flughafengelände als Grünanlage (Rasenfläche).

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem zugleich der für das Gelände schon bestehende Bebauungsplan Nr. 61/4 teilgeändert wird.

Beschlussanlage

Der anliegende Entwurf des Bebauungsplans (Beschlussanlage) ist in den Unterlagen, die an die Gemeinderäte versandt werden, nicht enthalten. Ein farbiges Exemplar des Bebauungsplan-Entwurfs hängt bei der Sitzung des AUT und des GR aus.

Als Anlage 3 dieser Beschlussvorlage ist der zeichnerische Teil in verkleinerter schwarzweißer Darstellung beigefügt.

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Bisheriger Verfahrensverlauf
3. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
4. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange
5. Ergebnis der Offenlage
6. Ergebnis der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

1. Anlagen zum Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange
Anlage 1.1: Schreiben der Bundesanstalt für Arbeit, Fachhochschule des Bundes
Anlage 1.2: Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts



"Anlagen 1.1 und
1.2.pdf"

2. Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61/4a



"Anlage 2.pdf"

3. Anlagen: zeichnerische und textliche Festsetzungen
Anlage 3.1: Zeichnerische Festsetzungen



"Anlage 3.pdf"

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan Nr. 61/9 "Autohofgelände am Harrlachweg", musste der in diesem Plangebiet befindliche Ballspielplatz des Stadtteils Neuostheim entfallen.

Als Ersatz für diesen entfallenen Ballspielplatz wurde im Einvernehmen mit dem Bezirksbeirat des Stadtteils Neuostheim die Grünanlage "Dürerplatz" gewählt.

Im Rahmen der bei jeder Bebauungsplanung durchzuführenden Umwelterheblichkeitsprüfung wurde die Notwendigkeit zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt. Danach hätte ein Ballspielplatz auf dem Dürerplatz nur unter städtebaulich nicht vertretbaren Bedingungen geplant werden können.

Auch das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ging in diese Zielrichtung. Es wurden erhebliche Einwendungen bis hin zu Ankündigungen rechtlicher Schritte gegen die Planung vorgebracht.

Die Überprüfung der einschlägigen Rechtsprechung und der juristischen Fachliteratur zum Thema Ballspielplatz im WA führte dazu, die Planung an diesem Standort nicht weiter zu verfolgen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Im überbauten Bereich Neuostheims ist eine zweite, dem Dürerplatz größenmäßig vergleichbare Anlage nicht vorhanden. Andere Möglichkeiten, wie etwa die Neckarwiese oder das Gelände östlich des Stadtteils in Richtung des Campingplatzes sind von der Wohnbebauung zu weit entfernt, das Neckarwiesengelände zudem noch überschwemmungsgefährdet.

Als Alternative für die Unterbringung der Spielplatzanlage fand die Freifläche südlich der Seckenheimer Landstraße zwischen den beiden Fachhochschulen (westlich der Zufahrt zum Flughafengelände) in der nicht-öffentlichen Sitzung vom 23. Oktober 2000 die Zustimmung des Bezirksbeirats.

Der Bereich ist in dem Bebauungsplan Nr. 61/4, "Fachhochschulen an der Seckenheimer Landstraße in Mannheim-Neuostheim" - rechtsverbindlich geworden am 02.11.78 - als Straßen- und Grünverbindung ausgewiesen.

Zur planerischen Absicherung des Ballspielplatzes ist eine Teiländerung dieses Bebauungsplans notwendig.

Das Ziel der zu ändernden Planung im Bebauungsplan Nr. 61/4 hier eine Straßen- und Grünverbindung auszuweisen wird dadurch nicht in Frage gestellt.

2. Bisheriger Verfahrensverlauf

Umwelterheblichkeitsprüfung vom 24.10.2001 bis 10.01.2002

Aufstellungsbeschluss 26.02.2002

Bekanntmachung 08.03.2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 11.03.2002 bis 25.03.2002

Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 14.03.2002 bis 17.04.2002

Offenlage vom 28.10.2002 bis 29.11.2002

Nochmalige Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 28.10.2002 bis 29.11.2002

3. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat keine Reaktionen hervorgerufen. Es sind keine Anregungen eingegangen.

4. Ergebnis der Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Datum
	Ja	Nein	
Polizeipräsidium Mannheim		X	25.03.2002
MVV-Energie AG		X	26.03.2002
Bundesanstalt für Arbeit Fachhochschule des Bundes	X		26.03.2002
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	X		28.03.2002
MVV-Energie AG		X	03.04.2002
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		X	17.04.2002
Bundesakademie für Wehr- verwaltung und Wehrtechnik		X	19.04.2002

Schreiben der Bundesanstalt für Arbeit, Fachhochschule des Bundes vom 26.03.2002

Es wird angeregt zur Stichstraße hin einen Zaun zu errichten und den Eingang zum Ballspielplatz von der Seckenheimer Landstraße her vorzusehen, um eine mögliche Unfallgefahr zu mindern, da auf der Zugangsstraße (Stichstraße) zur Tiefgarage der Fachhochschule zu bestimmten Zeiten starker Verkehr herrscht.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt. Auch um in baugestalterischer Absicht eine klare Abgrenzung zwischen Straße und Spielplatzgelände zu erreichen.

Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamts vom 28.03.2002

Es wird empfohlen die vorhandene Nutzung festzustellen und die vom Ballspielplatz zu erwartenden Lärmimmissionen mit den dann geltenden Richtwerten zu vergleichen.

Falls erforderlich wird weiterhin empfohlen, den Ballspielplatz ca. 20 m hin zur Wohnbebauung zu verschieben um so möglicherweise die optimale Lärmsituation für alle zu schützenden Bereiche zu erlangen.

Stellungnahme:

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kohnen hat ergeben, dass der geplante Ballspielplatz aus schalltechnischer Hinsicht mit den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen verträglich ist.

5. Ergebnis der Offenlage

Die Offenlage hat keine Anregungen ergeben.

6. Ergebnis der nochmaligen Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen im Verfahren gegeben haben, wurden nochmals gehört.

Diese Anhörung hat keine Reaktionen hervorgerufen. Die früher vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt.