

Bebauungsplan Nr. 61/5;
Maimarktgelände im Mühlfeld

Begründung des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfaßt die Gewanne Neunmorgen, Hinteres Feudenheimer Feld, Außer den Neunmorgen und Bösfeld im Mühlfeld.

Das Planungsgebiet beinhaltet eine Fläche von 35 ha und ist in dem beigefügten Stadtplanausschnitt (Anlage 1) gekennzeichnet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mannheims städtebauliche Zukunft liegt im Osten. Das ist schon dadurch begründet, daß die Mannheimer Innenstadt fast am Rhein und damit an der Westgrenze der Gemarkung liegt. Entlang des Rheins sind praktisch alle Flächen bereits verbraucht oder disponiert. Nur im Osten gibt es noch Entwicklungs- und Spielräume.

Eine der wesentlichsten Entwicklungsmöglichkeiten liegt an der einzigartigen Achse, die vom Paradeplatz über die Planken, den Friedrichsplatz, die Augustaanlage mit Carl-Reiß-Platz zum Friedensplatz führt und ihre Verlängerung in der Autobahn in Richtung Heidelberg findet.

Mit der festen Absicht, für das Technische Landesmuseum

einen Standort im Bereich des Maimarktgeländes zu finden, hat sich der Gemeinderat mit der Ausschreibung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes einverstanden erklärt.

Der städtebauliche Ideenwettbewerb, "Stadtentwicklung Mannheim-Ost" hat gezeigt, daß ohne Inanspruchnahme des Maimarktes eine städtebaulich wünschenswerte Lösung nicht erreicht werden kann. Als Flächenausgleich für den Maimarkt haben die meisten Wettbewerbsteilnehmer eine teilweise oder totale Verlegung des Maimarktes auf den Flugplatz Neuostheim vorgeschlagen, der allerdings nicht kurzfristig verlegt oder aufgegeben werden kann.

Der Gemeinderat hat am 23.10.1979 beschlossen, für das Technische Landesmuseum einen Standort im Bereich des Maimarktgeländes zu finden.

In verschiedenen Sitzungen des Gemeinderates, der Kolloquien zum städtebaulichen Ideenwettbewerb "Stadtentwicklung Mannheim-Ost" und im Preisgericht selbst haben sich der Gemeinderat bzw. seine Vertreter deutlich dafür ausgesprochen, den Maimarkt voll funktionsfähig, d.h. einschl. Reitanlage und Fertighauscenter, zu erhalten.

Als alternative Standorte wurden die Bereiche Neuhermsheims und des Mühlfeldes untersucht.

Bei dem abwägenden Vergleich wurde dem Mühlfeld der Vorzug gegeben.

Das Mühlfeld als Standort für den Maimarkt wird wie folgt beurteilt:

Der FNP 75 weist mit Ausnahme der nördlichen Randzone mit Gewerbe und Gärtnereien das gesamte Mühlfeld als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Grundbesitz zeigt, im Gegensatz zu dem Gelände bei Neuhermsheim, eine Großparzellierung bei starker Durchsetzung mit städtischen und sonstigen öffentlichen Flächen. Hier

kann eine Fläche mit ca. 35 ha Größe ausgewiesen werden. Außerdem wird dem Maimarkt im Mühlfeld eine Entwicklungsmöglichkeit geboten.

Durch einen Maimarkt im Mühlfeld wird aber auch die Entwicklung um Neuhermsheim, im Sinne der "Stadtentwicklung Mannheim-Ost" als Wohnbauerweiterungsgebiet, nicht behindert. Es ist im Gegenteil denkbar, daß das Mühlfeld neben dem Maimarkt auch noch eine große Kleingartenfläche aufnimmt, die als Ersatz für die Kleingartenanlage Neuhermsheims bei gleichzeitiger Ausweitung gelten kann. Die Voraussetzung für eine großzügige Ausdehnung von Neuhermsheim kann somit geschaffen werden.

Für den anliefernden KFZ-Verkehr ist mit der Xaver-Fuhrstraße ein vorzüglicher Anschluß gegeben. Die Nähe zum Parkplatz auf dem Flugplatz ist ebenfalls positiv zu bewerten. Da hier der zu querende Rhein-Neckar-Schnellweg tief liegt, ist für die vom Parkplatz kommenden Fußgänger der Bau eines Holzsteges als Überführung möglich. Auf jeden Fall kann hier der heute eingesetzte Pendelbus entfallen.

Das öffentliche Nahverkehrsmittel (Straßenbahn und OEG) ist mit seinen bisherigen Haltestellen etwa 500 bis 600 m vom zukünftigen Haupteingang entfernt. Das ist etwa die gleiche Entfernung, die bisher von den äußersten Parkständen bis zur Haltestelle des Pendelbusses auf dem Parkplatz zurückgelegt werden mußte bzw. von den Parkplatzbesuchern zum Haupteingang eines Maimarktes Mühlfeld überwunden werden mußte. Untersuchungen der Verkehrsplanung haben ergeben, daß es möglich ist, die Neuostheimer Straßenbahnlinie bis zum Haupteingang des Maimarktes im Mühlfeld zu verlängern, um somit auch eine optimale Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsmittel zu garantieren.

Zusammenfassung: Die Vorteile des Vorschlages, den Maimarkt ins Mühlfeld zu verlegen, liegen in den Ausweitungsmöglichkeit für den Maimarkt, in der engen Nachbarschaft Maimarkt/Parkplatz, im großen öffentlichen Grundbesitz der benötigten Flächen, in der Freihaltung von Entwicklungschancen für Neuhermsheim und im guten Verkehrsanschluß an das Straßennetz. Der öffentliche Nahverkehrsanschluß ist in vertretbarer Entfernung mit Haltestellen von OEG und Straßenbahn vorhanden. Die Möglichkeit eines direkten Anschlusses durch Verlängerung der Straßenbahnlinie ist gegeben.

Der Gemeinderat ist in seiner Sitzung vom 24.3.1981 dem Vorschlag der Verwaltung, den Maimarkt als Ganzes einschl. Fertighauscenter in das Mühlfeld zu verlagern, gefolgt.

Das heutige, im Laufe der letzten 20 Jahre gewachsene Maimarktgelände weist einige Mängel auf, insbesondere

nicht voll befriedigende Anordnung der Hallen aufgrund des hierfür ungünstigen Geländezuschnitts und zu geringe Sicherheitsabstände zwischen den einzelnen Hallen und Zelten.

In Absprache zwischen den beteiligten Stellen, insbesondere mit der Ausstellungsgesellschaft, wurde ein Konzept für das Mühlfeld erarbeitet, das Grundlage für den Bebauungsplan und Basis der Kostenermittlung ist.

3. Gegenwärtige Nutzung des Plangebiets; Flächenbedarf

Das im Mühlfeld vorgesehene Ersatzgelände, das heute noch landwirtschaftlich genutzt wird, ist um ca. 10,2 ha größer, als das bisherige Gelände. Änderungen ergaben sich aufgrund der neuen Forderungen der Ausstellungs-GmbH und des Kreisfachwartes für Reiten, durch andere Flächenverteilung des Ausstellungsgeländes, der Reitanlage und des Fertighauscenters.

Der wesentliche Teil der Mehrflächen wird im einzelnen durch folgende Gründe ausgelöst:

- a) aus der Notwendigkeit, die Sicherheitsbestimmungen der Feuerwehr und Polizei durch größeren Abstand zwischen den Hallen zu erfüllen.
- b) Begrünung der neuen Anlage im Sinne einer umweltfreundlichen Planung sowie "Alleen" zur optischen und klimatischen Verbesserung des gesamten Ausstellungsgeländes.

In die Fläche des Fertighaus-Centers würde eine ökologische Ausgleichsfläche (4 000 m²) einbezogen.

Unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,2 wird hierdurch ein stark eingegrüntes Ausstellungsgelände ermöglicht.

- c) Vorfläche zwischen der Xaver-Fuhr-Straße und den Bauten im Eingangsbereich.
- d) Bereich für die Endschleife der Straßenbahn einschl. Warteflächen für mehrere Straßenbahnzüge sowie Busse.
- e) Turnierbereich, da nach der Verlegung ins Mühlfeld die Mitbenutzung der Einrichtungen des Reitervereins am Gartenschauweg wegen der zu großen Entfernungen entfallen muß.

Die Reitanlage wurde aufgrund eingehender Besprechungen mit dem Kreisfachwart für Reiten auf eine nach Richtlinien und Erfahrungswerten geforderte Mindestgröße gebracht. Diese ist notwendig, um einen reibungslosen Turnierablauf zu garantieren.

- f) Straßen- und Verkehrsflächen innerhalb des Ausstellungsgeländes, so daß künftig der Auf- und Abbau der Hallen und Stände besser abgewickelt werden kann.

Die Flächen verteilen sich wie folgt
(Flächenangaben in ha):

	Bestand	Mühlfeld neu
Hallenflächen	4,6	<u>5,2</u>
Freigeländeflächen	2,6	<u>2,3</u>
Bauhof - Verwaltung, Bank usw.	0,5	0,6
Bereich der Alleen	-	1,6
Straßen- und Verkehrsflächen im Ausstellungsgelände	1,9	<u>2,9</u>
Fertighaus-Center	3,0	3,5
Reitanlage	2,5	<u>4,2</u>
Grünflächen	-	1,0
Parkplätze bei Reitanlage	-	0,8
Ausstellerparkplätze (begrünt)	3,2	3,6
Rampenbereich (Fußgängersteg)	-	0,4
Wendeschleife MVG	-	1,8
Vorfläche Eingangsbereich	-	0,6
Gesamt	<u>18,3</u> ====	<u>28,5</u> ====

Die Abgrenzung des Maimarktgeländes erfolgt

- im Norden durch den Landwirtschaftsweg mit den anschließenden Landschaftsflächen,
- im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Reservefläche und durch Dauerkleingärten, die abgerückt von der Autobahn in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der Reservefläche angeordnet sind, weiter östlich verbleiben Landwirtschaftsflächen,
- im Süden zur Autobahn hin durch eine 25 - 50 m breite Zone mit Erschließungsstraße und Parkierungsfläche sowie der vom Regionalverband geforderten Eingrünung mit Bäumen und Büschen,

- im Westen zum Rhein-Neckar-Schnellweg hin durch die Xaver-Fuhr-Straße, den Parkplatz für Aussteller und Reisebusse sowie der Straßenbahndenschleife.

4. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

4.1 Flächennutzungsplan

Das Mühlfeld ist in dem 1975 aufgestellten und vom Gemeinderat gebilligten Flächennutzungsplan zwischen Hans-Thoma-Straße/Rhein-Neckar-Schnellweg/der Bundesautobahn 656 und der Bundesautobahn 6 als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Eine Änderung der heutigen Flächennutzung von Landwirtschaftsgelände zu "Sondergebiet-Ausstellungsgelände" ist erforderlich.

4.2 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

5. Eigentumsverhältnisse

Bei dem Gelände handelt es sich um städtischen, landeseigenen, kirchlichen und privaten Grundbesitz. Der nichtstädtische Teil muß erworben oder mit vorhandenem städtischem Grund getauscht werden.

6. Erläuterung zum Planinhalt

6.1 Verkehrerschließung

Die direkte Verkehrsanbindung des Ausstellungsgeländes erfolgt für den Kraftfahrzeugverkehr vom Rhein-Neckar-Schnellweg, der Bundesautobahn A 656 und der B 37 über

die Xaver-Fuhr-Straße. Hierdurch ist eine gute überörtliche Verkehrsanbindung gegeben. Nach den ersten Überlegungen soll die Xaver-Fuhr-Straße für die Zeit der Ausstellung für den allgemeinen Verkehr (Durchgangsverkehr) gesperrt werden.

Die Straßenbahn soll über die heutige Endschleife in Neuostheim um ca. 700 m verlängert und bis vor den Haupteingang geführt werden, wobei die genaue Lage der Straßenbahntrasse parallel zum RNS noch im Detail abzuklären ist.

Die erforderliche Abfertigungsanlage vor dem neuen Haupteingang mit Aufstellflächen für mehrere Straßenbahnzüge wird in ihrem inneren Bereich ausreichend Platz für Busse der MVG und einen Teil der Ausstellerparkplätze erhalten.

Begrünte Ausstellerparkplätze können auf dem Geländestreifen der Xaver-Fuhr-Straße und dem RNS angelegt werden. Ihre Anzahl entspricht in etwa dem heutigen Angebot auf dem Friedensplatz, neben dem Rhein-Neckar-Clubhaus und an der Riedbahn.

Der Reisebusparkplatz, ebenfalls mit Bäumen bestückt, wird zwischen Rhein-Neckar-Schnellweg, Autobahn und Xaver-Fuhr-Straße ausgewiesen.

Der große Besucherparkplatz auf dem Flughafengelände, der sich im Laufe der letzten Jahre voll bewährt hat, kann weiterhin ohne größere Investitionen benutzt werden. Ein breiter Fußgängersteg über den RNS soll eine bequeme und kurze Verbindung zum neuen Ausstellungsgelände herstellen. Der heutige Pendelbus zwischen dem Großparkplatz und dem Haupteingang des Maimarktgeländes kann ersatzlos entfallen.

6.2 Kleinklima und Grünordnung

Das Mühlfeld befindet sich im regionalen Grünzug, der von Osten her bis zum Rhein-Neckar-Schnellweg reicht.

Um die ökologische und klimatologische Beeinflussung so gering wie möglich zu halten, werden Ausgleichmaßnahmen vorgesehen. (Forderung des Regionalverbandes, des Regierungspräsidiums und des Nachbarschaftsverbandes) Eine starke Durchgrünung des gesamten Ausstellungsgeländes durch Bäume und Hecken, die Ausweisung einer 4 000 m² großen Sickermulde im Fertighaus-Center, möglichst prozentual geringfügige Bodenversiegelung sowie Dach- und Gebäudeentwässerung durch Oberflächenversickerung sollen die Grünzugverträglichkeit bewirken.

Der Deutsche Wetterdienst, Wetterwarte Mannheim, gab folgende Stellungnahme ab:

"Die kleinklimatologischen Verhältnisse des neu ausgewiesenen Maimarktgeländes im Mühlfeld werden sich nach dessen Erschließung und Bebauung im wesentlichen nicht von denen des bisherigen Maimarktbereichs am Friedensplatz unterscheiden, denn von diesem befindet sich das Gewann Mühlfeld südöstlich in nur zwei Kilometer Entfernung, mithin in Nachbarschaft und ebenso in "topfebenem" Gelände gelegen wie im Süden von der hier gleichfalls ebenerdig verlaufenden gleichen Trasse der Autobahn begrenzt. Das Areal bietet der allgemeinen Windströmung wie der lokalen Luftzirkulation kein Hindernis; Objekte von ungünstigem kleinklimatologischen Einfluß wie zum Beispiel Hochhäuser (Düsenwirkung) oder Dammaufschüttungen (Bildung von Kaltluftseen) sind auch in der weiteren Umgebung nicht vorhanden. Da der größte Teil des zukünftigen Maimarktbereichs aus einer mit Grasnarbe bedeckten Bodenfläche bestehen wird, bleibt in messefreien Zeiten die allgemein nachts sich vollziehende lufterneuernde Wirkung, wie sie das bislang noch landwirtschaftlich genutzte Mühlfeld ausübt, im wesentlichen erhalten. Im Vergleich zu Großbauvorhaben ist eine Maßnahme wie die bevorstehende Verlegung des Maimarkts ein geringer Eingriff in den kleinklimatologischen Bereich und ohne bemerkenswerten ökologischen Belang".

Der Meteorologe Dr. Seitz, der als Mitverfasser des sogenannten "Fezer-Gutachtens" die Mannheimer Klimasituation besonders gut kennt, hat in einer ersten Anhörung ebenfalls keine Bedenken aus klimaökologischer Sicht geäußert. Beide Stellen haben Hinweise auf die anzustrebende Oberflächen- ausbildung des neuen Ausstellungsgeländes und auf die Begrünung gegeben, die weitestgehend bei der Ausführung berücksichtigt werden.

Um die kleinklimatischen Einflüsse durch die Nutzungs- änderung so gering wie möglich zu halten, sollen im Ausstellungsgelände nur die direkten Andienungsstraßen wasserdicht befestigt werden.

Für das Gelände auf dem Mühlfeld ist außer den Gebäuden beim Eingangsbereich für Verwaltung, Post, Bank, Polizei und den sanitären Anlagen sowie evtl. einem Lokal nur eine festgebaute Halle als wünschenswert eingeplant.

Der größere Teil des Geländes (14,5 ha) soll entweder begrünt oder durch Schotterrasen so befestigt werden, daß der Feuchtigkeitsaustausch weiterhin gewährleistet ist.

Die nicht für die Fertighäuser und ihre Zugangswege benötigten Flächen werden einheitlich als Garten- fläche gestaltet und mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden. Die Randflächen des Fertighaus-Centers werden landschaftsmäßig begrünt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch zeichnerische und schriftliche Festsetzungen 450 zu pflanzende Bäume ausgewiesen werden. Zusammen mit den Bäumen innerhalb des Fertighauscenters, innerhalb einer im Geltungsbereich liegenden Kleingartenanlage und bei der umlaufenden Randbepflanzung werden etwa 800 Bäume gepflanzt werden.

6.3 Restriktionen

Durch die Nähe zum Flugplatz und zur Autobahn sowie die bisherige Nutzung des Geländes sind Restriktionen aus dem Flugbetrieb, dem Bundesfernstraßengesetz und den ökologischen Belangen zu beachten.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, die für Mannheim zuständige Luftfahrtbehörde, gab zu der Nachbarschaft des Flugplatzes und des Maimarktes - Mühlfeld folgende Stellungnahme ab:

"Das Regierungspräsidium Karlsruhe - Luftfahrtbehörde - stimmt hiermit dem Bebauungsplan 61/5 - Maimarktgelände im Mühlfeld - vom 22.04.1981 gemäß § 12 Abs. 2 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) unter folgender Auflage zu:

Die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude, Masten und sonstigen Hindernisse dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- | | |
|---|-------------------|
| - im Gewann "Neunmorgen" | 101,00 m über NN |
| - in den Gewannen "Hinteres Feudenheimer Feld" und "Außer den Neunmorgen" | 104,00 m über NN |
| - im Gewann "Bösfeld" | 106,00 m über NN. |

Bauwerke, die die vorgenannten Höhen nicht überschreiten, können ohne weitere Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden (§ 13 LuftVG).

Diese Zustimmung gilt nicht für die Errichtung der Fußgängerüberführung über den Rhein-Neckar-Schnellweg und damit evtl. zusammenhängende weitere Hochbaumaßnahmen."

Das bestehende Gelände der betroffenen Gewanne liegt in Höhe zwischen 93,60 m über NN und 95,40 m über NN.

Die Höhendifferenz reicht aus, um die Ausstellungshallen errichten zu können. Für besondere Reklametürme wird die Höhe beschränkt. Auch der Fußgängersteg dürfte innerhalb dieser Regelung liegen.

Das Autobahnamt Baden-Württemberg schreibt:

"Nach Maßgabe der uns bisher zugesandten Unterlagen zum o. g. Planfeststellungsverfahren werden hinsichtlich der Belange der Bundesautobahn (A 656) keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Bauleitplanung erhoben. Detailfragen im Geltungsbereich des Bundesfernstraßengesetzes können jedoch erst nach Vorlage eines entsprechenden Vorentwurfs des o. g. Bebauungsplans gezielt erörtert und abschließend behandelt werden.

Von seiten des Autobahnamtes Baden-Württemberg wird im Rahmen der 1. Beteiligung darauf hingewiesen, daß bei der Projektierung der einzelnen geplanten Bauvorhaben im Plangebiet die vorhandenen Verkehrsemissionen sowie ein möglicher 6-spuriger Ausbau der Bundesautobahn in diesem Streckenabschnitt zu berücksichtigen sind."

Diese Forderungen lassen sich problemlos erfüllen. Zwischen dem Südrand des geplanten Ausstellungsgeländes und der Autobahn befindet sich ein mindestens 40 m breiter unbebauter und weitgehend begrünter Geländestreifen.

6.4 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung ist möglich durch einen Sammler zum Hauptzuleitungskanal Süd, der auf der Südseite der Autobahn verläuft und über ausreichende Leistungsreserven verfügt.

Lediglich Schmutzwässer werden dem Kanal zugeführt. Die Niederschlagswässer auf dem Gesamtgelände wie auch die Regenwassermengen, die auf die Dächer der Gebäude und Zelte niedergehen, werden durch Oberflächenversickerung wieder dem Untergrund zugeleitet, soweit der Boden hierfür aufnahmefähig ist. Nur darüber hinausgehende Niederschlagswasser aus Starkregen werden in die Kanalisation eingeleitet. Besonderer Wert wird auf die weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Gestaltung der Geländeoberfläche gelegt. Als ökologische Ausgleichsfläche wird in unmittelbarer Angrenzung an das Fertighauscenter eine öffentliche Grünfläche mit einer teichartigen Sickermulde von etwa 4 000 m² Größe angelegt werden.

J.V.
Slick

Bebauungsplan Nr. 61/5;
Maimarktgelände im
Mühlfeld

Anlage 2 zur Begründung des verbindlichen
Bauleitplanes (Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten:

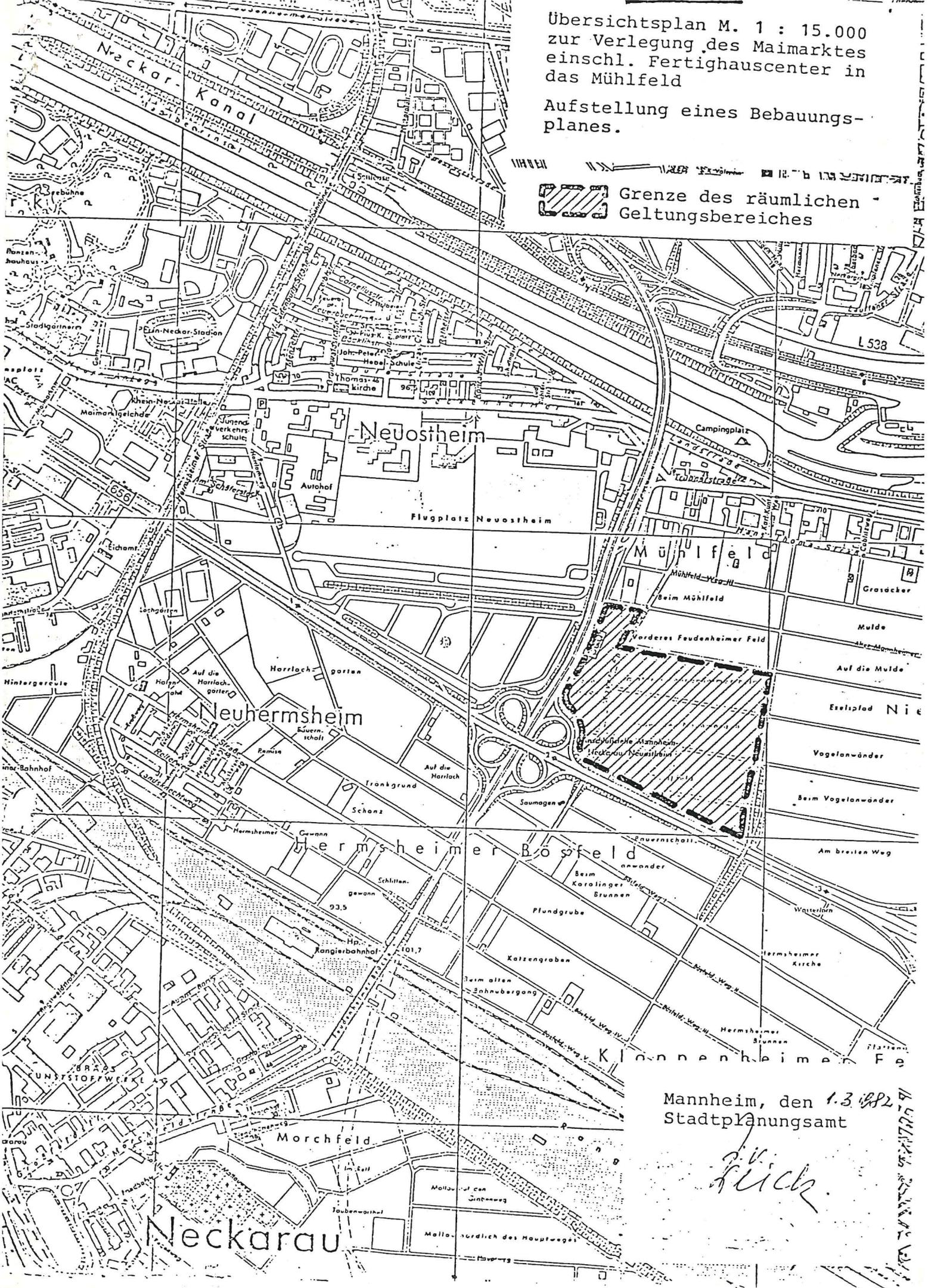
	Mio. DM
Verlängerung der Straßenbahn einschließlich der Wendeschleife mit Abfertigungsanlagen	6,9
Strom- und Wasseranschluß	1,2
Kanalanschluß	2,5
Anpassung der Xaver-Fuhr-Straße und der erforderlichen Zufahrtswege	0,6
Fußgängersteg über den RNS einschließlich Rampen und Treppen	1,3
Gesamte Begrünung und Bepflanzung, Umzäunung	<u>1,5</u>
	14,0

Übersichtsplan M. 1 : 15.000
zur Verlegung des Maimarktes
einschl. Fertighauscenter in
das Mühlfeld

Aufstellung eines Bebauungs-
planes.



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Mannheim, den 1.3.1992
Stadtplanungsamt

Flick