

Bebauungsplan Nr. 71/35 für
Bereiche östlich der Straße
"Auf dem Sand" zwischen Obere
Riedstraße und Waldstraße
- Teiländerung der Bebauungs-
pläne 71/21, 71/21.1, 71/22,
71/22.1 und 71/25

Begründung
zum verbindlichen Bauleitplan
(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt zwei Bereiche östlich der Straße "Auf dem Sand":

- a) Die zwischen Wormser Straße und Waldstraße liegenden Grundstücke Flst.-Nr. 8284/1 und 8284/2 sowie Teile der Grundstücke 6578/1, 8283/4 und 8280/1 mit einer Größe von ca. 1,1 ha (nördlicher Bereich).
Für diese Grundstücke bzw. Teile dieser Grundstücke bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne (siehe 5.), in denen diese Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Nutzung für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, bei einer maximalen Höhe von 10 Geschossen und einer Geschoßflächenzahl von 2.4 bzw. als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind.
- b) Die zwischen Tulpen- und Obere Riedstraße liegenden Grundstücke Flst.-Nr. 1215/1, 1215/2, 1215/3 und 1215/4 einschl. Teile angrenzender öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit einer Größe von ca. 0,9 ha (südlicher Bereich). Für diese Grundstücke bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne (siehe 4.), in denen diese Fläche als Mischgebiet mit einer Nutzung für eine Tankstelle und ein eingeschossiges Garagenhaus sowie Abstandsgrün zur vorhandenen Wohnbebauung auf der Ostseite des Plangebietes ausgewiesen ist.

Die Größe des Gesamtplanungsgebietes (Nord und Süd) beträgt somit ca. 2,0 ha.

Bis auf das Grundstück Nr. 8284/1 im nördlichen Bereich des Plangebietes sind die Grundstücke in städtischem Besitz.

Angrenzende Gebiete

Teilweise unterbrochen durch öffentliche Straßenverkehrsflächen grenzen

- a) an den nördlichen Planbereich auf der Westseite die Gemeinbedarfsfläche "Feuerwache Nord", auf der Süd- und Ostseite Wohnbauflächen mit teilweise vorgelagerten Stellplatzanlagen und auf der Nordseite landwirtschaftliche Flächen an.

Die Zahl der Geschosse liegt bei der angrenzenden Wohnbebauung bei drei Geschossen im Osten und einem Geschoß im Süden.

- b) an den südlichen Planbereich grenzen auf der Westseite Gewerbebauflächen, auf der Nord- und Ostseite Wohnbauflächen mit teilweise vorgelagerten Garagenanlagen sowie auf der Südseite der Habichtplatz an.
Die Zahl der Geschosse liegt bei der angrenzenden Wohnbebauung bei zwei bis drei Geschossen im Osten und einem Geschoß im Norden.

2. Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

a) Nördlicher Planungsbereich

Die für diesen Bereich ausgewiesene zehngeschossige Bebauung soll aus städtebaulichen Gründen nicht mehr verwirklicht werden. Es werden deshalb modifizierte Festsetzungen für eine an die heutigen städtebaulichen Verhältnisse angepaßte Bebauung getroffen (siehe auch 4.). Bei den neuen Planungsüberlegungen ist darüber hinaus zu berücksichtigen, daß

1. das Gebiet durch den diagonal verlaufenden Entwässerungshauptsammler Nord vorbelastet ist, dessen Trasse auf 10 m Breite von jeglicher Bebauung freigehalten werden muß und
2. abweichend von der rechtsverbindlichen Bebauungsplanweisung die Straßenverkehrsfläche im Bereich Wormser Straße/Auf dem Sand reduziert wurde und hierdurch eine städtische Restfläche entstand, die selbstständig nicht bebaut werden kann. Diese Fläche muß im Sinne einer vernünftigen Neuordnung dieses Planbereiches den ausgewiesenen Gewerbebauflächen zugeordnet werden. Auch diese Fläche ist wegen vorhandener Leitungen und eines Kanals nur bedingt nutzbar.

b) Südlicher Planungsbereich

Für diesen Bereich wurde bereits ein Änderungsbeschluß für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 71/22 unter der neuen Bebauungsplan-Nr. 71/22 b gefaßt, allerdings mit dem Ziel für die dort rechtsverbindlich ausgewiesene Tankstellen- und Garagenhausnutzung eine zweigeschossige Wohnbebauung zu ermöglichen. Eine Wohnbebauung entlang der Straße "Auf dem Sand" ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und geänderter städtebaulicher Überlegungen in dem Teilstück zwischen Oberer Riedstraße und Wormser Straße nicht vertretbar. Ebenso ist die Fortsetzung der nördlich bestehenden eingeschossigen Gartenhofhausbebauung auf diesem südlichen Planbereich als Straßenbegrenzung städtebaulich nicht angemessen. Es soll deshalb im Rahmen

der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens unter der neuen auch für den nördlichen Planbereich geltenden Bebauungsplan Nr. 71/35 eine gemischte Nutzung für eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen werden. Tankstellen, ausgenommen Eigenbedarfstankstellen und Garagenhäuser sind dort somit nicht mehr zulässig. Damit wird

1. der bestehenden Nachfrage für solche Grundstücke entsprechen und
 2. ein auch städtebaulich zu begrüßender harmonischer Übergang zu der östlich angrenzenden Wohnbebauung an der Wingertstraße erreicht, die damit auch vom Verkehrslärm der stark belasteten Straße "Auf dem Sand" eine gewisse Abschirmung erfährt.
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP ist der nördliche Planbereich als gewerbliche Baufläche, der südliche Planbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bestehende Bebauungspläne

Für den nördlichen Planbereich bestehen die Bebauungspläne

- Nr. 71/21 und 71/21.1 für das nördliche Randgebiet des Ortsteiles Käfertal und nördlich der Wormser Straße (rechtsverbindlich am 28.04.1972 bzw. 15.09.1984)
- Nr. 71/25 für das Gebiet zwischen L 597 und Speckweg, westlich der Straße "Auf dem Sand" (rechtsverbindlich 18.05.1973).

Für den südlichen Planbereich bestehen die Bebauungspläne

- Nr. 71/22 und 71/22.1 für das nord-westliche Randgebiet des Ortsteiles Käfertal südlich der Wormser Straße.

Die genannten Bebauungspläne sind entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 71/35 zu ändern.

Der mit Beschluß des Technischen Ausschusses vom 13.10.1980 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 71/22 b ist in den vorliegenden Bebauungsplan als südlicher Planungsbereich integriert und läuft nun unter der Nr. 71/35 im Bebauungsplanverfahren weiter.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Nördlicher Planungsbereich

Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Planbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der rechtsverbindlichen Planausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) festgesetzt. Mit diesem eingeschränkten Gewerbegebiet, in dem nur Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sowie in Abweichung zur rechtsverbindlichen Festsetzung für das Grundstück 8284/3 ausnahmsweise Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke zulässig sind, wird besonders den Belangen des östlich angrenzenden Wohngebietes am Dornheimer Ring Rechnung getragen.

Maß der baulichen Nutzung

Bis auf einen überwiegend 12 m breiten überbaubaren Grundstücksstreifen entlang dem Dornheimer Ring, in dem wegen der östlich angrenzenden Wohnbebauung - bis auf den südlichen Abschnitt - nur Gebäude zwischen 2 und 3 Geschossen zulässig sind, sind für den nördlichen Planbereich des Bebauungsplanes maximal 5-geschossige Gebäude mit Flachdach festgesetzt. Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Straßenbegrenzungslinien ist aus gestalterischen Gründen eine mindestens 3-geschossige Bebauung zu errichten. Mit diesen Festsetzungen soll auf die bisher rechtsverbindlich ausgewiesenen max. 10 Geschosse verzichtet werden, da diese aus heutiger Sicht an dieser Stelle städtebaulich nicht mehr zu vertreten sind. Die Festsetzung von Flachdächern ergibt sich aus der unter a) genannten Nutzungsmöglichkeit (Verwaltungsgebäude u.a.). Entsprechend der BauNVO ist bei der 5-geschossigen Bebauung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.8 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 2.2 festgesetzt. Für das Grundstück 8284/3 ist wegen der dort festgesetzten max. 3-geschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl von 0.8 und eine Geschoßflächenzahl von 2.0 ausgewiesen.

b) Südlicher Planungsbereich

Art der Nutzung

Dieses Gebiet soll als Mischgebiet ausgewiesen werden, wobei die Bebauung zu den vorhandenen Straßen "Auf dem Sand" und Obere Riedstraße hin orientiert werden soll, um so

1. einen möglichst großen Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen und
2. besonders den Eckbereich zum Habichtplatz hin mit klaren Raumkanten zu fassen.

Maß der Nutzung

Es sind Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und Satteldach mit einer Neigung von 35° - 40° vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8.

4.2 Grünordnungsmaßnahmen

Bei beiden Planungsbereichen sind umfangreiche Baumpflanzungen entlang der Straße "Auf dem Sand", sowie z.T. unabhängig vom Bebauungsplanverfahren in der Wormser Straße und im Kreuzungsbereich "Auf dem Sand"/Wormser Straße vorgesehen. Diese werden ergänzt durch Grünfestsetzungen auf den Privatgrundstücken selbst. Hier insbesondere durch Baumpflanzungen westlich des Dornheimer Rings (nördlicher Bereich) sowie durch Baumpflanzungen zwischen dem im südlichen Bereich ausgewiesenen Mischgebiet und dem bestehenden Wohngebiet an der Äußeren Wingertstraße. Da mittelfristig die Tulpenstraße zwischen der Straße "Auf dem Sand" und der Äußeren Wingertstraße neu ausgebaut bzw. umgestaltet werden soll, um so auch Einfluß auf die Verkehrsführung zu nehmen, wird auch dort eine umfassende Grüngestaltung erfolgen.

4.3 Biotope

Die vorhandene Vegetation bietet keine Anhaltspunkte (Leitpflanzen) für die Ausweisung von Biotopen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes.

4.4 Verkehrerschließung

Die im nördlichen Planbereich liegenden Grundstücke 8284/1 und 8284/2 sind in erster Linie von der Straße "Auf dem Sand" aus verkehrstechnisch zu erschließen, wobei dort aus Verkehrssicherheitsgründen (starkes Verkehrsaufkommen, Feuerwehrausfahrt u.a.) nur Rechtsabbieger zulässig sind. Dies bedeutet, daß auf eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit vom Dornheimer Ring aus nicht verzichtet werden kann, zumal auch Zu- und Abfahrten von der Wormser Straße aus wegen dann zu erwartender Rückstaus in den Kreuzungsbereich "Auf dem Sand"/Wormser Str. ausgeschlossen werden müssen. Allerdings sollen die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten über den Dornheimer Ring vorwiegend nur dann erfolgen, wenn in Verkehrsstoßzeiten das Zu- und Abfahren in/von der Straße "Auf dem Sand" zu Problemen führt. Unabhängig davon wird u.a. für den Dornheimer Ring im Rahmen einer Zonengeschwindigkeitsbegrenzung Tempo 30 km/h eingeführt. Im südlichen Planungsbereich wird die Verkehrerschließung, ausgenommen die Bebauung direkt an der Oberen Riedstraße, von der Straße "Auf dem Sand" aus erfolgen. Gleiches gilt auch für die Zufahrt zu den nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Gemeinschaftsgaragen. Eine Erschließung über die Äußere Wingertstraße ist durch einen Umbau (Grüngestaltung mit Rad- und Gehweg) der Tulpenstraße zu verhindern, um so entsprechende Belästigungen der dortigen Wohnbevölkerung auszuschließen.

Die Stellplatzverpflichtung ist bei beiden Planungsbereichen auf den Grundstücken zu erfüllen. Soweit aufgrund eines entsprechend hohen Bedarfs erforderlich, sollen die Stellplätze für Betriebsangehörige im nördlichen Planungsbereich in Tiefgaragen untergebracht werden. Insgesamt besteht dort die Möglichkeit zur Schaffung von ca. 250 Stellplätzen.

4.5 Umweltbeeinflussungen

Im Plangebiet ist eine Versorgung mit umweltfreundlicher Energie (Gas, Strom) möglich. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Bundesbaugesetz soll deshalb in den Bebauungsplan ein eingeschränktes Verbrennungsverbot aufgenommen werden, um die Immissionen von Feuerungsstätten weiter einzuschränken und dadurch die Luftbelastung zu verringern.

Von der Oberen Riedstraße und der Straße "Auf dem Sand" gehen Verkehrslärmimmissionen aus. Für Teile des Plangebietes sind deshalb objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe hierzu 5.3).

Im nördlichen Planungsbereich könnte nach der Altlastenkartierung eine Bodenverunreinigung (Altöl) vorhanden sein (siehe hierzu 5.3).

4.6 Sonstige Festsetzungen

Im Plangebiet sind Einzelhandelsgeschäfte mit Lebensmittel-sortiment über 300 m² Geschoßfläche nicht zulässig.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

1. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bedarfs soll eine städtebauliche Neuordnung der seit langem brachliegenden Grundstücksflächen erfolgen.
2. Neben der großen Zahl anzupflanzender Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zur Abschirmung angrenzender Wohngebiete weitere umfassende Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken vorgesehen.
3. Durch die Aufnahme eines Verbrennungsverbotes für bestimmte die Umwelt wesentlich belastende Brennstoffe, wird eine Erhöhung der vorhandenen Luftbelastung durch die neue Bebauung vermieden.

5.2 Belange gegen die Planung

1. Im nördlichen Planungsbereich wird gegenüber der rechtsverbindlichen Planausweisung das Maß der baulichen Nutzung reduziert, d. h. an die zulässigen Werte der BauNVO angepaßt.
2. Im Dornheimer Ring wird sich infolge der Neubebauung der westlich angrenzenden Gewerbebaugrundstücke eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens und somit auch der Verkehrslärmimmissionen nicht vermeiden lassen.
3. Im nördlichen Planungsbereich besteht die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen (Altöl).
4. Die im südlichen Plangebiet rechtsverbindlich ausgewiesene Grünverbindung (Bebauungsplan Nr. 71/22) muß entfallen.

5.3 Ergebnis der Abwägung

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wird das Ziel verfolgt, unter Berücksichtigung allgemeiner städtebaulicher Gesichtspunkte wie z. B. einer weitgehenden Einfügung in die umgebende Bebauung, Erschließungsfragen, Immissionsbelastungen sowohl für die direkt betroffenen Grundstücke wie auch für die umgebenden Bereich u. a., eine bedarfsgemäße bauliche Nutzung zu ermöglichen. Um dies zu erreichen wird es für den nördlichen Planungsbereich notwendig, das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung teilweise zu ändern. So soll in Abstimmung mit dem privaten Eigentümer des Grundstückes 8284/1 die Geschoszahl von 10 Geschossen im wesentlichen auf max. 5 Geschosse - entlang dem Dornheimer Ring weitgehend auf zwei-drei Geschosse - reduziert werden. Mit der Verringerung der Geschoszahl ist eine Anpassung der GRZ und GFZ an die Werte der BauNVO verbunden (GRZ 0.8; GFZ 2.2 statt 2.4, wobei für den Bereich des Grundstückes 8294/3 entsprechend der dort nur zulässigen 3-geschossigen Bebauung eine GFZ von 2.0 festgesetzt wird).

Aus dem genannten - gegenüber den bisher bestehenden Bebauungsplänen reduzierten Maß der Nutzung ergeben sich keine Entschädigungsansprüche gemäß § 44 Abs. 2 Bundesbaugesetz des Eigentümers des privaten Grundstückes 8284/1 (7 Jahresfrist).

Mit dem im südlichen Planungsbereich ausgewiesenen Mischgebiet wird trotz der entfallenden rechtsverbindlich ausgewiesenen Grünverbindung den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung insofern Rechnung getragen, als

- a) ein rückwärtiger Gebäudeabstand von mind. 6 m zur Wohnbebauung eingehalten werden muß, in dem Bäume zu pflanzen sind
- b) die im Mischgebiet nun zulässige Nutzung für das Wohngebiet vertretbar ist, da die bisher mögliche öffentliche Tankstelle, sowie ein Garagenhaus nicht mehr zulässig sind,
- c) eine gewisse Abschirmung zu den Verkehrslärmquellen durch die Neubebauung erfolgt.

Entlang der Straße "Auf dem Sand" wurde eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen, die für die einzelnen Planungsbereiche zu folgendem Ergebnis kommt:

Südlicher Planungsbereich (Mischgebiet)

Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr über den Lärmschutz beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen liegt die Zumutbarkeitsgrenze bei Mischgebieten bei 65 dB(A) am Tag und bei 55 dB(A) in der Nacht. Diese Werte sollten auch bei der Neuausweisung von Wohngebieten an bestehenden Straßen eingehalten werden.

Das untersuchte Gebiet wird von zwei Lärmquellen beschallt:

1. Obere Riedstraße Immissionspegel Tag 59.3 dB(A)
Nacht 50 dB(A)
2. Auf dem Sand Immissionspegel Tag 64.0 dB(A)
Nacht 54.5 dB(A)

Durch Überlagerung der Lärmpegel beider Straßen auf das Plangebiet ergeben sich bis zu einem Abstand von ca. 80 m von der Kreuzung "Auf dem Sand"/Obere Riedstraße über 55 dB(A) in der Nacht. Für diesen Bereich müssen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Aus Platzgründen wird hier der Einbau schalldämmender Fenster vorgeschrieben. Im weiteren Bereich ist kein Schallschutz erforderlich, da die Zumutbarkeitsgrenze nicht überschritten wird. Diese Angaben gehen davon aus, daß die Bebauung mindestens 20 m von der Mitte der Fahrbahn entfernt liegt, wie dies im Bebauungsplan festgesetzt ist. Falls die Bebauung näher an die Straße heranrückt (evtl. durch Befreiung), muß für diese Gebäude auch der Einbau schalldämmender Fenster bei einer Wohnnutzung erfolgen.

Nördlicher Planungsbereich (GEx-Gebiet)

Nach der bereits genannten Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft ist Straßenverkehrslärm in Gewerbegebieten im allgemeinen als zumutbar anzusehen. Schallschutzmaßnahmen sind dort somit nicht vorzusehen.

Eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Dornheimer Ring durch die geplante gewerbliche Nutzung war und ist - sowohl bezogen auf die rechtsverbindliche Planausweisung wie auch auf die neue Planung - nicht zu vermeiden, da die Grundstücke des Gewerbegebietes von der Straße "Auf dem Sand" aus verkehrssicherheitsgründen nur begrenzt erschlossen werden können (nur Rechtsabbieger möglich) und im Bereich der Wormser Straße wegen des dann zu erwartenden Rückstaus in den Kreuzungsbereich "Auf dem Sand"/Wormser Straße grundsätzlich keine Zu- und Abfahrten zur vorgesehenen Tiefgarage usw. zulässig sind. Dies alles hat zur Folge, daß vor allem in Ver-

kehrsstoßzeiten - in denen die Straße "Auf dem Sand" ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist - auf Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten vom und zum Dornheimer Ring nicht verzichtet werden kann.

Für die angrenzende Wohnbebauung ist dies aus folgenden Gründen vertretbar:

1. Bei einer Verwirklichung der rechtsverbindlichen Nutzungsausweisung mit bis zu 10-geschossigen Büro- und Verwaltungsgebäuden wäre mit einer höheren Verkehrsbelastung zu rechnen gewesen. So gesehen, bringt die nun vorgesehene Neuplanung eine Verbesserung.
2. Bis auf das Grundstück Dornheimer Ring 12 a sind der vorhandenen Wohnbebauung Garagengrundstücke als Pufferzonen vorgelagert.
3. Gegenüber der rechtsverbindlichen Planausweisung mit der zur Straße "Auf dem Sand" ein generelles Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt war, ist nun die Zufahrt für Rechtsabbieger möglich. Somit wird eine Verteilung des Verkehrsaufkommens erreicht.

Zum Weiteren wird u.a. im Dornheimer Ring im Rahmen einer Zonengeschwindigkeitsbegrenzung Tempo 30 km/h eingeführt.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment **nicht (GEx)-bzw. über 300m² Geschoßfläche nicht (Mi)zulässig sind.** Dies wird wie folgt begründet:

In den ausgewiesenen **MI- und GEx-Gebieten** wäre nach der BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben zulässig. Solche Betriebe hätten an dieser Stelle erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen. So wäre zum einen durch das große Verkehrsaufkommen von Einzelhandelsgroßbetrieben die Verkehrsabwicklung wegen mangelhafter Leistungsfähigkeit der Verkehrsanschlüsse nicht ordnungsgemäß gewährleistet. Zum anderen wären daraus resultierend Störungen der angrenzenden Wohngebiete wahrscheinlich. Dazu kommt, daß auch städtebaulich gesehen erhebliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Käfertal und Waldhof/ Gartenstadt wären.

Die Aufnahme eines Verbrennungsverbotes und damit die Nutzung umweltfreundlicher Energieformen für Heizzwecke wie Gas, Elektrizität u. a. ist als Beitrag zum Umweltschutz dringend geboten. Dies um so mehr, als die Luft im Raum Mannheim besonders stark durch Industrie, Verkehr aber auch durch Immissionen, die von Feuerungsstätten herrühren, belastet ist. Der Gesetzgeber hat mit der Bundesbaugesetznovelle 1976 nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 den Gemeinden ermöglicht, in Bebauungsplänen

Gebiete festzusetzen, "in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen". In der Begründung dazu ist festzuhalten, daß die Gemeinden durch die neue Festsetzungsmöglichkeiten in die Lage versetzt werden, "bislang bisher in Bebauungsplänen dem Umweltschutz Rechnung zu tragen. Bei der Zulassung von Einzelvorhaben müsse aber sicher sein, daß die Versorgung z. B. mit Wärme auf andere Weise möglich sei. Hierfür kämen insbesondere zentrale Einrichtungen der Wärmeversorgung in Betracht". Für das Plangebiet kann eine solche immissionsarme umweltfreundliche Energieversorgung mit Gas und Strom sichergestellt werden. In den Bebauungsplan soll deshalb eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden. Bestehende Feuerungsstätten und deren Erweiterung sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

Trockenes, naturbelassenes Holz ist als Ausnahme zulässig. Damit ist die Betreibung von offenen Kaminen, Kachelöfen o.a. weiterhin zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot).

Im nördlichen Planungsbereich könnte lt. Altlastenkartierung eine Bodenverunreinigung (Altöl) vorhanden sein. Nach Auffassung des Ordnungsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes ist in diesem Zusammenhang gegenwärtig nichts weiter zu unternehmen. Es wurde allerdings von diesen Fachstellen empfohlen festzuhalten, daß bei Aushubarbeiten auf mögliche Verunreinigungen des Aushubmaterials geachtet werden soll. Das Ordnungsamt - Natur- und Umweltschutzabteilung - ist sodann unverzüglich zu informieren, damit die weiteren Maßnahmen abgesprochen werden können. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 2.00 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx)	ca. 1.00 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 0.70 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0.30 ha

Wajewski

Mannheim, den

Bebauungsplan Nr. 71/25
 für Bereiche Ost. der Straße
 "Auf dem Sand" zwischen der Oberrhein
 Riedstr. und der Kallst. (L 597)
 in Mannheim-Sülfertal

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden überschlägig ermittelten Kosten.

<u>Tiefbauamt</u>	Kosten	Stadt Anteil	Beiträge/Zuschüsse	Bemerkungen
1. Verbreiterung der Straße "Auf dem Sand"	95.000,--	95.000,--	-	Nur soweit im Geltungs- bereich
2. Geh- und Radweg	210.000,--	210.000,--	-	Nur soweit im Geltungs- bereich
3. Tulpenstraße	85.000,--	8.500,--	76.500,--	Anliegerbeitrag
4. Kanalbau	-	-	-	
5. Beleuchtung	-	-	-	
	<u>390.000,--</u>	<u>313.500,--</u>	<u>76.500,--</u>	

	99.000,--	99.000,--	-	MUR SOWOIT IM GELTUNGS- BEREICH
1. Verdröterung der Straße "Auf dem Sand"				
2. Geh- und Radweg	210.000,--	210.000,--	-	MUR SOWOIT IM GELTUNGS- BEREICH
3. Tulpenstraße	85.000,--	8.500,--	76.500,--	Anlie-erbeittrag
4. Kanalbau	-	-	-	
5. Beleuchtung	-	-	-	
	<u>390.000,--</u>	<u>313.500,--</u>	<u>76.500,--</u>	

- 2 -

3. Gesamtsumme für Bebauungs-
plan Nr. 71/35

153.025,--	153.025,--
155.000,--	155.000,--

- 3 -