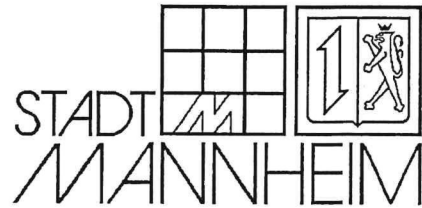


61 STADTPLANUNGSAMT



# B E G R Ü N D U N G

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN  
-BEBAUUNGSPLANENTWURF-

**FÜR DAS GEWERBEGEBIET ZWISCHEN  
HEPPENHEIMER STR. U. BIRKENAUER STR.  
WESTLICH DER L 597 IN MANNHEIM-  
KÄFERTAL**

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

am 08.04.1997

**Öffentliche Bekanntmachung am**

am 10.10.1997

**Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)**

Planauslegung

vom 20.10. bis 03.11.1997

Bürgerversammlung

am 23.10.1997

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

vom 11.07. bis 12.09.1997

**Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

am 28.04.1998 am 13.03.2001

**Öffentliche Bekanntmachung**

am 02.05.1998 am 16.03.2001

**Planauslegung (1. Offenlage )  
(2. Offenlage)  
(Auslegung §3 Abs.3 BauGB)**

vom 11.5. bis 12.06.1998  
vom 26.3. bis 27.04.2001  
vom 05.6. bis 18.06.2001

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)**

am 25.09.2001

NR. 71/41

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. FLÄCHEN/DATEN

#### 1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND ANGRENZENDE GEBIETE (ANL. 3.2)

#### 1.2 FLÄCHENBILANZ UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

### 2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 3. SONSTIGE RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG (§ 1 ABS. 3 BAUGB)

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) (§ 8 ABS. 2 BAUGB)

#### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

#### 3.4 MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG

#### 3.5 FREIRAUMSICHERUNGSKONZEPT

#### 3.6 GRÜNORDNUNGSPLAN

#### 3.7 BODENORDNUNG

### 4. PLANUNGSINHALTE/FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 4.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

#### 4.2 GRÜNORDNUNGSMABNAHMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15, 18, 20 UND 25 BAUGESETZBUCH SOWIE § 9 NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG)

#### 4.3 VERKEHRSERSCHLIEßUNG (VERKEHRSKONZEPTION)

### 5. VER- UND ENTSORGUNG

### 6. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)

#### 6.1 ERGEBNIS DER UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG (UEP)

#### 6.2 ERGEBNIS DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)



7. KINDERFREUNDLICHKEIT

7.1 BESTANDSANALYSE ZU I. - III.

7.2 PLANANALYSE

7.3 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG (ERGEBNIS) DER  
KINDERFREUNDLICHKEITSPRÜFUNG

8. ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG DER BELANGE ZUM BEBAUUNGSPLAN 71/41,  
GEWERBEGEBIET HEPPENHEIMER STRASSE (§ 1 ABS. 6 BAUGB)

61 - Stadtplanungsamt

Mannheim, 25.06.2001

61.3.2 / Keller / 7288

I96em10

Entwurf zum Bebauungsplan

Nr. 71/41 für das Gewerbegebiet  
zwischen Heppenheimer Str. und  
Birkenauer Str. westlich der L 597 in  
Mannheim-Käfertal

**Sachverhalt:****1. Flächen/Daten****1.1 Räumlicher Geltungsbereich und angrenzende Gebiete (Übersichtsplan s. Anl. 3.2)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 71/41 umfasst einen Bereich nördlich der B 38 und westlich der L 597 zwischen Heppenheimer Straße und Birkenauer Straße. Unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen (B 38, L 597 und OEG-Trassen) grenzen

- im Norden Wohnbauflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Brachflächen,
- im Westen, Süden und Osten gewerbliche Bauflächen, teilweise Grünflächen an das Plangebiet an.

**1.2 Flächenbilanz, Eigentumsverhältnisse**

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,5 ha.

Die bestehenden und vorgesehenen Nutzungen sind flächenmäßig wie folgt verteilt:

**1.2.1 Bestand:**

Gesamtfläche	= ca.	75.400 m <sup>2</sup>	=	100 %
- Versorgungsfläche	= ca.	7.700 m <sup>2</sup>	=	10 %
- Gewerbegebiet	= ca.	25.500 m <sup>2</sup>	=	34 %
- Ackerland	= ca.	23.200 m <sup>2</sup>	=	31 %
- Brachfläche	= ca.	5.500 m <sup>2</sup>	=	7 %
- Straßenfläche	= ca.	10.600 m <sup>2</sup>	=	14 %
- OEG	= ca.	2.900 m <sup>2</sup>	=	4 %

1.2.2 Planung:

Gesamtfläche	= ca.	75.400 m <sup>2</sup>	=	100 %
- Versorgungsfläche (Bestand/neu)	= ca.	6.700 m <sup>2</sup>	=	9 %
- Gewerbegebiet	= ca.	48.700 m <sup>2</sup>	=	65 %
= Bestand ca. 19.500 m <sup>2</sup>			=	26 %
= neu ca. 27.700 m <sup>2</sup>			=	37 %
- Straßenfläche	= ca.	16.700 m <sup>2</sup>	=	22 %
= Bestand ca. 4.100 m <sup>2</sup>			=	5 %
= neu				
- Lerchschleife ca. 7.645 m <sup>2</sup>			=	10 %
- innere Erschließung ca. 4.930 m <sup>2</sup>			=	7 %
- OEG-Trasse (Bestand/neu)	= ca.	3.300 m <sup>2</sup>	=	4 %

1.2.3 Eigentumsverhältnisse

Gesamtfläche	= ca.	75.400 m <sup>2</sup>	=	100 %
- Stadt Mannheim	= ca.	41.000 m <sup>2</sup>	=	54 %
davon ca. 7.700 m <sup>2</sup> Blockheizwerk			=	10 %
	= ca.	5.700 m <sup>2</sup>	=	8 %
- BRD				
- Privat	= ca.	24.000 m <sup>2</sup>	=	32 %
- OEG	= ca.	4.400 m <sup>2</sup>	=	6 %

## **2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan 71/41 soll/sollen im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Interesse der Entwicklung Käfertals

- a) vorhandene Gewerbebauflächen planungsrechtlich eingebunden werden,
- b) neue Gewerbebauflächen ausgewiesen werden, die u. a. auch eine Verlagerung expandierender Betriebe aus dem Zentrum Käfertals ermöglichen sollen,
- c) durch Veränderung der Verkehrsführung der Ladenburger Straße im Planungsbereich, die Erschließung dieses Gebietes optimiert werden.
- d) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der nordwestlichen Verbindungsrampe von der L 597 zur B 38 (Lerchschleife) geschaffen werden.
- e) Des Weiteren soll durch die Ausweisung von Freihalteflächen für die zweigleisige Fortführung der OEG-Trasse zwischen dem Wohngebiet "Im Rott" und dem zentralen Umsteigeknoten Käfertal eine weitere planungsrechtliche Absicherung erfolgen.  
Der Einbezug des Blockheizwerkes Vogelstang in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich lediglich aus dem notwendigen Flächeneingriff für die unter d) beschriebene, zu erweiternde OEG-Trasse und der Einbindung des Zufahrtbereiches von der Ladenburger Straße aus.

## **3. Sonstige Rechtsverhältnisse**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Da die Inhalte des Bebauungsplanes 71/41 auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim entwickelt werden und dieser mit dem Raumordnungsverband Rhein-Neckar abgestimmt ist, befinden sich diese Planungsinhalte auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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

Bereits in dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet vorwiegend als gewerbliche Baufläche, teilweise als Versorgungsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan orientiert sich an diesen vorgegebenen Inhalten.

### **3.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.

Der am 14.06.1988 gefasste Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne 71/18, B 38 - L 597, Teil I - IV, bei denen im Teil IV auch der vorliegende Bebauungsplan flächenmäßig einbezogen war, wird mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan 71/41 aufgehoben.

### **3.4 Modell Räumliche Ordnung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 71/41 soll in erster Linie das durch den FNP vorgegebene Entwicklungspotential für gewerbliche Bauflächen entlang der B 38 ausgeschöpft und damit einem vorhandenen Bedarf an solchen Flächen im unmittelbaren Umfeld Käfertals entsprochen werden. Dies unter Berücksichtigung der im Plangebiet und im östlichen und westlichen Bereich angrenzenden bereits vorhandenen Gewerbebauflächen, so daß die vorliegende Planung als Arrondierung der bestehenden

gewerblichen Nutzungen angesehen werden kann. Insofern steht der Bebauungsplan 71/41 nicht im Widerspruch zum Modell Räumliche Ordnung, da er die Maßgabe der vorrangig anzustrebenden Innenentwicklung (MRO 3.4) berücksichtigt. Des Weiteren wird durch die, aufgrund des vorhandenen Bedarfs bereits erwähnte Arrondierung vorhandener Gewerbebauflächen, den unter Punkt 5, 12 und 13 MRO betroffenen Zielvorgaben zur Wirtschaftsförderung entsprochen.

Unabhängig davon bleibt festzuhalten, dass landwirtschaftliche Flächen und ehemals gärtnerisch genutzte Flächen in Anspruch genommen werden und somit gemäß Punkt 5.1 MRO durchaus Zielkonflikte ausgelöst werden, deren Auswirkungen es durch entsprechende planungsrechtlich zu fixierende Grünordnungsmaßnahmen zu minimieren gilt. Zur Ermittlung der entsprechenden Anforderungen wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung / Umweltverträglichkeitsprüfung (UEP/UVP) durchgeführt.

### **3.5 Freiraumsicherungskonzept**

Das Plangebiet selbst ist im Freiraumsicherungskonzept nicht erwähnt. Unabhängig davon wird bei der vorliegenden Planung - unter Berücksichtigung der unter Punkt 2 genannten vorrangigen Planungsziele der Wirtschaftsförderung Käfertals - im Rahmen der Möglichkeiten auch Freiraumsicherung betrieben. So wird u. a. zwischen dem Grundstück der Spedition „Lerch“ und dem vorhandenen Radweg Käfertal-Vogelstang-Rott eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit Baumbestand erhalten. Damit soll zusammen mit neuen Grünordnungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken sowie umfassenden Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßenräumen ein ökologischer Rahmen geschaffen werden, mit dem auch ein Beitrag zur Erhaltung von Lebensqualität für die zukünftig dort arbeitenden Menschen verbunden sein wird.

### **3.6 Grünordnungsplan**

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 Baugesetzbuch sowie § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zu erstellende Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert.

### **3.7 Bodenordnung**

Da zur Erschliessung und Neuordnung der Grundstücke in städtisches wie auch in privates Grundstückseigentum eingegriffen wird, ist ein Neuordnungsverfahren erforderlich.

## **4. Planungsinhalte / Festsetzungen des Bebauungsplanes**

*Anmerkung: Die nachfolgende Gliederung der Festsetzungen entspricht der im Bebauungsplan*

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

*Anmerkung:*

*Neben der planungsrechtlichen Einbindung des Blockheizwerkes Vogelstang als Versorgungsfläche sowie den erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll im Plangebiet – unter Berücksichtigung der Interessen des Wohngebietes nördlich der OEG-Trasse Mannheim-Weinheim – ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Dieses ist aus städtebaulichen Gründen in die Gebiete GE und GE1 bis GE3 gegliedert. Dazu ist im Einzelnen Folgendes festgesetzt:*

1.1 Gewerbegebiete

1.1.1 GE, GE2-Gebiet (§ 8 und § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

1.1.1.1 Im GE, GE 2-Gebiet sind zulässig:  
Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1-3, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung 1.1.3 ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

1.1.2 GE1, GE3-Gebiet (§ 8 und § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

1.1.2.1 Im GE1, GE3-Gebiet sind zulässig,  
Nutzungen entsprechend § 8 Abs. 1-3, soweit sie nicht durch die nachfolgende Festsetzung 1.1.3 ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

1.1.2.2 Bei einer Neubebauung der Grundstücke entlang der B 38 ist zur Schaffung von Raumkanten Folgendes zu berücksichtigen:

1. Die Gebäudebreite muss parallel zur B38 (←→) insgesamt mindestens 2/3 der Grundstücksbreite betragen.
2. Die vorgenannte Festsetzung 1. ist bei baulichen Erweiterungen für bestehende Gebäude im GE2 und GE3 - Gebiet nicht anzuwenden, wenn für diese Gebäude eine Weiternutzung als Spedition erfolgt.

1.1.3 GE, GE1, GE2, GE3-Gebiet (§ 8 und § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)

1.1.3.1 In den Gewerbegebieten (= s. 1.1.3) sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke

*Anmerkung:*

*Wegen der Suche nach einem Standort für einen "Jugendtreff" in der Nähe zum Kernbereich Käfertal sollen die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen*

*Einrichtungen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Zwecke nicht mehr ausgeschlossen werden.*

1.1.3.2 In den GE2 und GE3-Gebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen und Autowaschanlagen (der Ausschluss von Sortimenten entsprechend Ziff.1.1.3.3 gilt nicht für Tankstellen, wenn der Kraftstoffverkauf der Geschäftsschwerpunkt bleibt.)

1.1.3.3 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (= s. 1.1.3.2), sind in den Gewerbegebieten (=s. 1.1.3) **nicht** zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, wenn das angebotene Sortiment den nachfolgenden Waren zuzuordnen ist:



Bekleidung aller Art / Blumen / Bücher, Zeitschriften / Foto, Video, Telefon / Geschenkartikel / Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat, Haushaltswaren / Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren / Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel/ Kunst, Antiquitäten / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Musikinstrumente, Musikalien / Näh- und Strickmaschinen, Zubehör / Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungswerkes) / Optik und Akustik / Papier, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf / Pharmazeutika / Schuhe, Lederwaren / Spielwaren / Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder / Tonträger / Uhren, Schmuck, Silberwaren / Unterhaltungs-elektronik / Zooartikel, lebende Tiere.

- Lagerplätze, Schrottplätze
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.3.4 In den GE, GE1-Gebieten sind nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen und Autowaschanlagen

### **Begründung für den Ausschluss von Nutzungen**

#### Warensortimente für den Einzelhandel (1.1.3.3)

Die Stadt Mannheim erarbeitet seit 1997 ein Zentrenkonzept zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Mannheim. Wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele dieses Konzeptes sind die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt, die Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Wohnquartiere. Grundlegend für die Umsetzung des Zentrenkonzeptes ist die Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Anhand einer Sortimentsgliederung wird städtebaulich begründet festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe oben aufgeführte Liste) grundsätzlich nur in integrierten Lagen, das heißt in der Innenstadt, in den Stadtteilzentren oder innerhalb von Wohngebieten neu angesiedelt werden sollen. Diese Sortimentsgliederung wurde am 22.06.1999 im Gemeinderat als Grundlage für die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen in den Bebauungsplänen beschlossen (B-Vorlage Nr. 216/99).

Das Plangebiet "Heppenheimer Straße" in Käfertal ist als nicht integrierter Standort einzustufen. Es ist im nördlichen Teil durch die OEG – Schienenstraße von der Wohnbebauung getrennt und besitzt keine funktionale Zuordnung zum Stadtteilzentrum in Käfertal. Aufgrund der nicht integrierten Lage hätte die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten städtebaulich unerwünschte Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Käfertal und würde damit den verfolgten städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen.

Die zentralen Einkaufsbereiche, der nördlich der B 38 gelegene Teil der Mannheimer Straße und der sich daran anschließende Bereich der Oberen Riedstraße zwischen Kirchplatz und Rathaus sowie Wormser Straße sind laut der GfK-Marktforschung (Nürnberg) durch eine gute Nahversorgungsfunktion gekennzeichnet. Es besteht eine intakte Angebotsstruktur mit vergleichsweise dichtem Geschäftsbesatz. Tragende Säulen sind ein Supermarkt und Lebensmittel-Discounter. Der Facheinzelhandel ist mit innerstädtischen Kernsortimenten (u.a. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel) ebenfalls etabliert und zeichnet sich im überwiegenden Anteil durch akzeptable Marktpräsenz aus. Diese Geschäfte sind von den Wohnquartieren zum überwiegenden Teil fußläufig bzw. mit dem Fahrrad – und somit auch für weniger mobile Teile der Bevölkerung –

gut erreichbar. Darüber hinaus befinden sich dort auch zahlreiche Dienstleistungseinrichtungen wie Rathaus, Post, Banken, Kulturhaus, Gaststätten sowie der Wochenmarkt.

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere Lebensmittel, würde sich aufgrund der Verkehrslage, überwiegend an Pkw-Kunden ausrichten, was den Bemühungen der Stadt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zuwiderlaufen würde. Die damit auch zu erwartende Verlagerung von Umsatzleistungen aus den integrierten Lagen in Käfertal an einen dezentral gelegenen Standort würde mit der Verringerung der Umsatztätigkeit zu Angebotsveränderungen und zu einem Ausdünnen des Betriebsbesatzes und damit zu einer Minderung der Funktionsfähigkeit und Einkaufsattraktivität des Stadtteilzentrums Mannheimer Straße führen.

Es wird von der GfK-Marktforschung deshalb empfohlen, die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Ortskern von Käfertal abzusichern und keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den gewerblichen Randbereichen zuzulassen.

### **Lagerplätze, Schrottplätze ( t e i l w e i s e Tankstellen und Autowaschanlagen)**

In den nordöstlichen Stadtbezirken Käfertal, Wallstadt und Vogelstang besteht zur Zeit ein ausgeprägtes Defizit an verfügbaren Gewerbeflächen. Der Gesamtbestand an baureichen städtischen Gewerbegrundstücken liegt bei nur 0,6 ha. Dies hatte zur Folge, dass in der Vergangenheit auf zahlreiche Anfragen kleinerer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nicht durch ein entsprechendes Angebot reagiert werden konnte. Für das neu auszuweisende Plangebiet kommt es deshalb darauf an, die knappen Gewerbeflächen sinnvoll durch die Ansiedlung einer möglichst hohen Zahl von Arbeitsplätzen zu nutzen. Die o.g. Nutzungen zeichnen sich dagegen durch einen hohen Flächenverbrauch bei zugleich geringer Arbeitsplatzzahl aus. Hinzu kommt, dass diese Nutzungen dem städtebaulichen Ziel der Aufwertung des Stadtteileingangs an der B 38 durch eine dem Standort angemessene 2-4 geschossige bauliche Nutzung widersprechen.

Ansonsten wird die Zulassung von Tankstellen und Autowaschanlagen im bereits heute gewerblich genutzten GE1 und GE2-Bereich mit den dort wegen Größe und Lage des Grundstückes auch zulässigen Nutzungen "rund ums Auto" im Rahmen eines Ensembles begründet.

### **Anlagen für sportliche Zwecke**

Anlagen für sportliche Zwecke sollen grundsätzlich in gesondert dafür ausgewiesenen Bereichen errichtet werden, um eine Belegung größerer Anteile knapper Gewerbeflächen durch derartige Nutzungen zu vermeiden.

### **Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften**

In direkter Nachbarschaft des Plangebiets hat sich in den letzten Jahrzehnten im Umfeld des US-Kasernengeländes ein ungeordnetes Nutzungsgemenge aus Imbissbuden, Spielsalons, Gebrauchsfahrzeughandel etc. entwickelt. Diese Nutzungen widersprechen sowohl hinsichtlich ihres städtebaulichen Erscheinungsbildes als auch hinsichtlich der baulichen Ausnutzung dem Ziel der baulichen und nutzungsstrukturellen Aufwertung des Stadteingangs. Um eine Verfestigung und weitere Ausdehnung dieser am Standort nicht verträglichen Nutzungen zu verhindern, ist ein Ausschluss erforderlich. Die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im GE2 und GE3-Bereich wird mit den dort auch zulässigen Nutzungen "rund ums Auto" im Rahmen eines Ensembles begründet.



#### 4.2 Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 Baugesetzbuch sowie § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg)

Es ist Ziel der Planung, durch Maßnahmen der Grünordnung, die in konkreten zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 71/41 ihren Niederschlag gefunden haben, die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine qualifizierte Durchgrünung des Plangebietes zu schaffen. Damit soll den ökologischen Anforderungen auch im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen der §§ 135 a-c Baugesetzbuch (früher § 8 a Bundesnaturschutzgesetz) unter Wahrung des Planungszieles (Gewerbebauflächen) weitgehend entsprochen werden. Dazu gehören u.a.:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Wegeflächen benötigt werden.  
Bei Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind Bäume, Sträucher und Bodendecker zu verwenden. Des Weiteren ist pro 100 m<sup>2</sup> „Vorgartenflächen“ mind. ein Baum zu pflanzen soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind (z. B. zeichn. Festsetzungen). Die Baumart und der Baumstandort ist mit dem FB Strassenbetrieb und Grünflächen abzustimmen.
- Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist pro Baugrundstück an einer seitlichen Grundstücksgrenze ein mind. 2 m breiter Streifen im Sinne des Hinweises 2.4 dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Die mit o gekennzeichneten Bäume, nach planerischem Ermessen erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, soweit diese nicht durch Baumaßnahmen entfallen müssen.
- Die Bäume, die entfallen können, sind durch ökologische Ersatz-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (§§ 135 a - c BauGB) auszugleichen.
- Für Baumstandorte sind standortheimische Hochstammlaubbäume auszuwählen.
- Tiefgaragen sind ab O.K. Kellerrohdecke mind. 0,80 m, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1,20 m, mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauern zu unterhalten. Die genannten Maße beinhalten die erforderlichen technischen Einrichtungen wie z.B. Dränagen u.a..
- Die die Gemeinschaftsanlagen, Einstellplatzflächen, Mülltonnenplätze u.a. umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mind. 1,80 hohen Hainbuchen oder Liguster zu bepflanzen.
- Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche, wahlweise mit wasserdurchlässige Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen sowie mit Rasengittersteinen auszulegen (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen).
- Im Bereich der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis max. 15°) einschließlich der Garagen sind extensiv im Sinne von Hinweis 2.7 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die

Dachbegrünung kann im Verhältnis von 1:1 der Überschreitung einer GRZ von 0,4 angerechnet werden (§§ 135 a - c BauGB).

- Für die Dachentwässerung sind zu begrünende Versickerungsmulden anzulegen.
- Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 80 % zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt und begrünt werden.
- Für die Straßen sind großkronige Bäume auszuwählen.. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden), wenn dies aus
  - a) funktionalen Gründen (z. B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen, Straßenbeleuchtung u. a.) bzw.
  - b) gestalterischen Gründen notwendig ist (z. B. wegen der Bildung von Baumgruppen auf Grund von a)).

#### **4.3 Verkehrserschließung (Verkehrskonzeption)**

Die Verkehrserschließung soll über die – entsprechend der vorliegenden Planung zu verlegende – Ladenburger Straße von Norden über Käfertal, von Süden über die Heppenheimer Straße und eine Stichstraße parallel zur OEG-Trasse erfolgen.

Der vorhandene Radweg Vogelstang – neues Wohngebiet "Im Rott" – Käfertal wird im Wesentlichen beibehalten und darüber hinaus zum Neubaugebiet hin mit entsprechenden Anschlüssen versehen.

Die Trasse, für die insbesondere im Zuge einer Realisierung des Rhein-Neckar-Schnellweges (RNS) notwendige "Lerchschleife" wurde im Verfahren behandelt und somit planungsrechtlich festgesetzt. Die Realisierung soll aus verkehrstechnischen Gründen bereits im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen des Gewerbegebietes "Heppenheimer Straße" erfolgen. Die für die angrenzenden überbaubaren Flächen notwendigen Abstände zu Landstraßen sind festgesetzt.

##### OEG-Bahnübergang Ladenburger Straße u. a.

Da die Ladenburger Straße

- südlich der OEG-Gleise gänzlich,
- nördlich der OEG-Gleise mit den Anschlüssen an die Birkenauer Straße neu gebaut bzw. erheblich umgebaut werden muss;
  - auch im Bereich der OEG-Gleisquerung eine von Grund auf neue Fahrbahn erforderlich ist;
  - die bisher fehlenden Gehwege für die Fußgängerquerung ebenfalls realisiert werden müssen;
  - in der Folge einer Veränderung/Erneuerung der Signal- und Schrankenanlage unumgänglich ist soll durch die vorgesehene rechtwinklige Querungsvariante, unter Berücksichtigung vorhandener Leitungsmasten der OEG, eine Optimierung in der Trassenführung der Ladenburger Straße erfolgen.

Neben diesen genannten grundsätzlichen Ausbauvorteilen gegenüber der heutigen Situation, kämen hier noch hinzu



- Verkürzung der Schrankenlänge (unter 6 m) dadurch,
- kürzere Schließzeiten und somit zügigere Verkehrsabwicklung,
- bessere Sichtverhältnisse und höhere Verkehrssicherheit auch im Interesse der mit der Zeit zu erwartenden zunehmenden Rad- und Gehwegverknüpfungen Käfertal - „Im Rott“ bzw. der allgemeinen Verkehrsverbindung zum neuen Gewerbegebiet.

Nach dem in Folge der vorgesehenen Planung von einer eindeutigen Verbesserung der Verkehrsbeziehungen bei Optimierung des bestehenden Überganges gesprochen werden kann, ist eine Finanzierungsregelung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz anzustreben. Hier sind Abstimmungen zwischen OEG, Stadt und Land erforderlich. Die Antragstellung wird durch die OEG erfolgen.

Die auf der Südseite der B 38 realisierte Zweigleisigkeit der OEG in Richtung Rott, Wallstadt usw. soll auch für den Bereich nördlich der B 38 offen gehalten werden. Bei einer Realisierung des Gewerbegebietes soll deshalb in Fortführung einer dann erforderlichen zweiten Unterführung unter der B 38 ein zusätzlich 10 m breiter Streifen zwischen der heutigen Gleisanlage der OEG und dem zukünftigen Gewerbegebiet eingehalten werden. Dabei wird auch in Gelände des vorhandenen Blockheizwerkes Vogelstang eingegriffen. Im Zuge der Realisierung ist von OEG-Seite der vorhandene Freileitungsmast zu berücksichtigen.

#### Anmerkungen zur Verkehrskonzeption:

##### 1. Ladenburger Straße

Die Ladenburger Straße ist in engem Zusammenhang mit dem Gesamtverkehrskonzept für den Stadtteil Käfertal zu betrachten. Hier insbesondere mit dem Ausbau der L 597 und deren entlastender Auswirkung auf diesen Planungsbereich.

##### 2. Park and Ride

a) Die Behandlung von Park and Ride-Standorten soll im Zusammenhang mit den zu erarbeitenden Nahverkehrsplänen sowohl für die Stadt Mannheim als auch für das gesamte Gebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar erfolgen.

Generell wurde zu Park and Ride im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes Mannheim folgende Aussage getroffen:

- Die häufig geäußerten Hoffnungen, mit Park and Ride eine wesentliche Entlastung der Kernstadt zu erwirken, lassen sich durch die Untersuchung nicht bestätigen.
- Park and Ride-Großanlagen können auf Grund vielfältiger Probleme (Flächenansprüche, Nachfragepotentiale, Kosten etc.) für Mannheim nicht empfohlen werden.

Park and Ride kann für Mannheim daher nur einen untergeordneten Beitrag zur Bewältigung der Verkehrsproblematik leisten.

b) Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan 71/41 vorgestellte Planung eines für die Entwicklung des Stadtteils Käfertal wichtigen Gewerbegebietes ist nur möglich, wenn der ursprünglich für diesen Bereich angedachte P+R-Platz hier nicht mehr in Frage kommt. Die Verwaltung ist der Auffassung, dass diese Fläche aus folgenden Gründen dafür nicht mehr herangezogen werden sollte:

- Der Standort Käfertal wird im Retzko-Topp Gutachten zum Verkehrsentwicklungsplan Seite 95/96 wegen der direkten Anfahrbarkeit und den Anschlussmöglichkeiten der Straßenbahn und OEG zwar als gut bewertet, gleichzeitig wird aber darauf hingewiesen, dass sich die Abfahrt schwierig gestalten würde, da sie nur auf Umwegen mit teilweiser Berührung von

Wohngebieten möglich wäre. Das Umfeld der Park- u. Ride-Anlage würde somit beeinträchtigt.

- Da durch den Bau des zentralen Umsteigeknotens an der Bahnhofstraße Käfertal und die Mitbenutzung der OEG-Endschleife durch die Straßenbahn die ursprünglich angedachte Endschleife um das Blockheizwerk Vogelstang nicht mehr notwendig ist, ist auch der ehemals geplante Haltepunkt beim Park- u. Ride-Platz nicht mehr als optimal zu bezeichnen. Selbst wenn zwei neue Haltestellen (Straßenbahn und OEG) geschaffen würden, würde sich durch die relativ geringe Entfernung zwischen Haltestelle Bahnhofstraße Käfertal und dem Park- u. Ride-Platz im vorliegenden Planungsbereich ungünstige Betriebsbedingungen für die Stadtbahn oder die OEG ergeben (Zeitverlust durch zusätzliche Haltestellen in kurzer Entfernung).
- Das Gebiet ist bereits durch Gewerbe vorgeprägt, das sich aus dem Zentrum Käfertals hier angesiedelt hat. Weitere ähnliche Fälle stehen an. In der Abwägung dieser Gewerbeentwicklungstendenzen und dem verkehrlichen Aspekt eines P + R-Platzes an dieser Stelle gibt die Verwaltung aus den vorgenannten Gründen ersterem den Vorrang.

### 3. Lerchschleife

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 71/18, Teil 1, Blatt 1, ist der Ausbau der vorhandenen nordöstlichen Verbindungsrampe (Columbusrampe) des Knotenpunktes B 38/L 597 und die Anpassung an den Ausbau der L 597 (zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung mit getrennten Fahrbahnen für jede Fahrtrichtung) festgelegt. Die Verkehrsbeziehungen von der L 597 aus Richtung Käfertal zur B 38 Richtung Innenstadt (Verkehrsstärke: 2.100 KFZ/24 h) und von der B 38 aus Richtung Nordost zur L 597 in Richtung Südost (Verkehrsstärke: 4.800 KFZ/24 h) werden an der Anschlussstelle über Linksabbiegespuren abgewickelt. Die Maßnahme befindet sich in der Baulast des Landes Baden-Württemberg. Die vorgenannten, für den maßgebenden Prognosefall 1 B für das Jahr 2010 (ohne Rhein-Neckar-Schnellweg) ermittelten Verkehrsstärken, im Verkehrsgutachten des Ing.-Büros Retzko Topp + können bei der o.g. beschriebenen Verkehrsabwicklung leistungsgerecht realisiert werden. (Das Gutachten kann beim FB Städtebau, Abt. Verkehrsplanung eingesehen werden).

Für den Prognosefall 2 für das Jahr 2010 (Endzustand mit Rhein-Neckar-Schnellweg) erhöhen sich die Verkehrsbelastungen erheblich, so dass der Bau der Nordwestrampe (Lerchschleife) dann unumgänglich ist. Zwischen den Anschlussstellen der beiden Verbindungsrampen an der Heppenheimer Straße (Parallelfahrbahn der B 38) muss dann der Zwei-Richtungsverkehr aus Sicherheitsgründen zu Gunsten einer Ein-Richtungsregelung aufgegeben werden und die Erschließung der anliegenden Gewerbegrundstücke muss neu geregelt werden. Dies wird durch eine bereits im Bebauungsplan berücksichtigte Abbiegespur auf der "Lerchschleife" zu diesen Grundstücken erfolgen. Außerdem muss die bisherige, nur stadteinwärts vorhandene Anbindung der Heppenheimer Straße an die B 38, zu einem signalisierten Vollanschluss ausgebaut werden.

Um bereits jetzt

- Verbesserungen im Verkehrsfluss durch direkte Führung der Verkehrsströme
- Verringerung von Emissionen
- weitere mögliche Entlastungen des Ortsteiles Käfertal
- Verringerung von Bau- und Betriebskosten durch Einsparung der Signalanlage
- Verringerung von Baukosten durch Einsparung beim Ausbau der Columbusrampe
- Verringerung von Baukosten durch Wahl einer preiswerteren Brückenkonstruktion zu erreichen, beabsichtigt die Straßenbauverwaltung des Landes Baden-Württemberg, bereits jetzt die "Lerchschleife" zu errichten. Das zu erwartende



Verkehrsaufkommen von 6.900 KFZ/24 h für den Zwischenzustand lässt die Anbindung an die Heppenheimer Straße in Form einer "T-Einmündung" und die Beibehaltung des Zwei-Richtungsverkehrs zu.

Die Anschlussstelle an die L 597 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 71/41. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 71/18 Teil I, Blatt 1. Dort ist allerdings die ursprünglich beabsichtigte Verkehrsführung dargestellt. Die neue Verkehrsführung mit den bautechnischen Details wird im Rahmen der Bauausführung innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen festgelegt.

Ein Planfeststellungsverfahren nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg wird nicht gewählt, da der Bebauungsplan 71/41 die Lärm-, Ökologie- und Klimaauswirkungen der "Lerchschleife" bereits mit berücksichtigt, bei positiver Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Mannheim noch im Jahre 2001 Rechtskraft erhalten kann, und somit der Zeitaufwand dadurch wesentlich geringer ausfällt. Außerdem trägt das Bebauungsplanverfahren den städtischen Belangen Rechnung, und die Rechtskraft ist zeitlich unbegrenzt.

Auswirkungen auf den Realisierungszeitrahmen und die Kosten der Ladenburger Straße.

Zur Realisierung der "Lerchschleife" ist zuvor die Verlegung der Ladenburger Straße entsprechend dem Bebauungsplan erforderlich. Bei der Auftragsvergabe der "Lerchschleife" durch das Land Baden - Württemberg wird deshalb auch die Gesamtverkehrserschließung für das Gewerbegebiet Heppenheimer Straße einschl. des zu verändernden Bahnübergangs über die OEG-Gleisanlage mit berücksichtigt. Bei letzterem greift dabei das Eisenbahnkreuzungsgesetz. Für die Verlegung der Ladenburger Straße wird das Land Baden - Württemberg als Verursacher anteilig die Strassenbaukosten mit tragen. Dieser Kostenanteil sowie die Modalitäten des Gesamtauftrages werden zwischen Land und Stadt Mannheim vertraglich geregelt.

## 5. Ver- und Entsorgung

Zu den Themenbereichen

- a) Wasserversorgung
- b) Entwässerung
- c) Abfallbeseitigung
- d) Energieversorgung

ist zu sagen, dass

- das Plangebiet in einem Fernwärmeevorzugsgebiet liegt (falls eine Gasversorgung aus betrieblichen Gründen erforderlich wird, ist dies im Einzelfall durch die MVV zu prüfen),
- die Entwässerung über den neuen Kanal, aber auch über Oberflächenversickerung erfolgen kann (letzteres allerdings nicht im gekennzeichneten Altlastenbereich),
- des Weiteren die Strom- und Wasserversorgung gesichert wird und
- die Abfallbeseitigung den gängigen Regeln unterliegt.

## 6. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

### 6.1 Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Für das Plangebiet wurde eine UEP durchgeführt. Danach war für die Prüftatbestände (siehe auch 6.2)

6.2.1 Natur/Landschaft/Erholung

6.2.2 Klima/Luft

6.2.3 Boden

6.2.4 Wasser und des

6.2.5 Lärms

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

### 6.2 Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

#### 6.2.1 Natur, Landschaft, Erholung

(siehe auch 6.2.7 Fachlich ökologische Bewertung des Plangebietes gem. §§ 135 a-c BauGB)

Der Bebauungsplan greift teilweise nicht unerheblich in das vorhandene ökologische Gefüge der Natur und Landschaft ein.

#### Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet verbindet die vorhandenen Gewerbegebiete westlich der OEG-Trasse Heddesheim-Mannheim sowie östlich der L 597 und schließt somit diese Gewerbegebietslücke.

Dabei führt insbesondere das Überplanen des Bereiches zwischen Ladenburger Straße und Blockheizwerk zu einem nicht unerheblichen Eingriff in das dortige ökologische Gefüge der Landschaft. Dies kann durch grünordnerische Festsetzungen nicht gänzlich ausgeglichen werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Bebauungsplan ausschließlich an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hält, der für diese Flächen eine gewerbliche Nutzung im Interesse der Entwicklung Käfertals vorsieht. Dies ist auch der Grund, warum das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Ladenburg seine Bedenken zurückgestellt hat.

Neben diesem negativen Effekt des Eingriffs in Natur und Landschaft hat die Planung nun östlich der Ladenburger Straße die positive Auswirkung, dass die dort u.a. vorhandene „Schrottwirtschaft“ mittel- bis langfristig einer Entwicklung zugeführt werden kann, die auch dort die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen, gestalterischen und vor allem grünordnerischen Festsetzungen gewährleistet und somit auch ökologisch zu einer Verbesserung in diesem Bereich beiträgt. Unabhängig von der durch die vorbereitende Bauleitplanung vorgegebenen planerischen Zielsetzungen für die zukünftige Nutzung dieses Gebietes als Gewerbegebiet, waren aber dennoch insgesamt die Auswirkungen des Planeingriffs nach Maßgabe der §§ 135 a-c BauGB zu bilanzieren.

Dies geschah im Rahmen einer fachlich ökologischen Bewertung des Plangebietes, auf deren Ergebnis unter 6.2.7 eingegangen wird.

## 6.2.2 Klima/Luft

### Klima

Zur Beurteilung der klimatischen Situation im Plangebiet kann auf verschiedene Datensätze und Gutachten zurückgegriffen werden (2 Isothermenkarten, 2 Oberflächentemperaturaufnahmen, Klimatopkarte, phänologische Untersuchung, 1 kleinräumiges Klimagutachten).

Die augenblickliche klimatische Situation des Plangebietes lässt sich anhand dieser Unterlagen folgendermaßen charakterisieren:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb einer „Wärmezunge“, die von der Innenstadt bis zur Vogelstang reicht und in die mehrere „Wärmeinseln“ eingelagert sind (Neckarstadt-Ost, Käfertal, Vogelstang). Die Käfertaler Wärmeinsel weist z.B. ein 4-5°C höheres Temperaturniveau auf als der benachbarte Käfertaler Wald. Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kommt es während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet ist, wiederholt zu thermischen bzw. bioklimatischen Belastungen.

Das Plangebiet selbst befindet sich nun genau an der Naht- bzw. Engstelle zwischen der Käfertaler Wärmeinsel und derjenigen von Vogelstang, bei einem gleichzeitig deutlich niedrigeren, d.h. um 2°C reduzierten Temperaturniveau. Ein Vergleich der beiden vorhandenen Lufttemperaturaufnahmen (Abend- und Morgensituation) belegt, dass die Nähe zum Käfertaler Wald hieran einen entscheidenden Anteil hat. Das Temperaturniveau wird dort im Laufe der Nacht so weit herabgesetzt, dass fast das niedrige Temperaturniveau des Käfertales Waldes erreicht wird.

Um dem Erhalt der augenblicklichen guten bis sehr guten klimatischen Verhältnisse gerecht zu werden, sollen durch den Bebauungsplan zur Umsetzung folgender Maßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden:

- durchgehende Straßenverbindung zwischen der Ladenburger nördl. der OEG-Trasse Mannheim-Weinheim und der Heppenheimer Straße, um dadurch eine durchgehende Belüftungsachse zu erhalten
- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes direkt westlich der „Lerchschleife“
- starke Durchgrünung des gesamten Gebietes, ohne dabei einen geschlossenen Grüngürtel zu bilden; dies gilt vor allem für den Bereich der OEG-Trasse Mannheim-Weinheim.

### Luft

Um eine Erhöhung der Luftbelastung zu vermeiden, soll in den Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot aufgenommen werden. 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 Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Dieser Intension ist das Land mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplanes Mannheim (Emissionskataster, Wirkungskataster und Ursachenanalyse) gefolgt.

### Zusammenfassende Bewertung

Den planerischen Anforderungen zum Erhalt der augenblicklich guten bis sehr guten klimatischen Verhältnisse wurde durch die Übernahme der vorgenannten Anregungen hinsichtlich



- der Belüftungsachsen Ladenburger Straße in Nord-Süd-Richtung einschl. einer Größenfestlegung von Gebäuden zur Vermeidung von Barrierebildungen;
- des Erhalts von Baumbeständen und Grünflächen durch Ausweisung als öffentliche Grünflächen;
- einer starken Durchgrünung des Plangebietes in den privaten und öffentlichen Räumen entsprochen.
- Des Weiteren wurde zur Vermeidung der Erhöhung der Luftbelastung in den Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot aufgenommen.

### 6.2.3 Boden/Altlasten/Kampfmittel

#### Boden

Bei Baumaßnahmen kann der Umgang mit Boden zu Bodenbelastungen führen. Wichtige Maßnahmen des Bodenschutzes während der Baumaßnahme sind deshalb

- die Trennung von Mutterboden (Oberboden und Unterboden) beim Ausbau und der Lagerung,
- die Minimierung von Bodenverdichtungen im Baustellenbereich,
- kein Verfüllen von Bauschutt im Baustellenbereich,
- Wege und Plätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasengittersteine, Kies- und Feinschotter zu befestigen. Dies gilt nicht für den Bereich der Altlastenflächen.

#### Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlast K 65/5. Entsprechende Auflagen bezüglich Sicherungsmaßnahmen bei einer Überbauung wurden bereits in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Bei der Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial ist das Abfall- und Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beachten (Andienungspflicht für verunreinigtes Erdreich zur Entsorgung). Eine Versickerung von Oberflächengewässer aus Hof- und Dachflächen sowie Stellplätze hat im Altlastenbereich zu unterbleiben.

#### Kampfmittel

Im Plangebiet muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Bombenblindgängern gerechnet werden.

### **Zusammenfassende Bewertung:**

#### Altlasten:

Der genannte Altlastenstandort K 65/5 liegt im Bereich der Grundstücke 7433, 7434. Im Rahmen der Erkundung dieses Altstandortes wurden bereits im Jahre 1987 durch ein Ingenieurbüro 20 Rammkernsondierungen zur Entnahme von Bodenproben niedergebracht. Der Analysenumfang umfasste unpolare aliphatische Kohlenwasserstoffe (Mineralölrückstände), PCB, CKW und Schwermetalle. Während die Analysen einer im Abstrom befindlichen privaten Eigenwasserversorgung keine signifikant erhöhten Werte ergaben, wurden in den Bodenproben aller drei Einzelschrottplätze zum Teil sehr stark erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte festgestellt (z.B. über 20 g/kg). Die Verunreinigungen nehmen, wie auf Schrottplätzen meist üblich, mit zunehmender Tiefe sehr rasch ab. Ferner wurden Schwermetalle in erhöhten Konzentrationen nachgewiesen. Die ermittelten Kohlenwasserstoffgehalte liegen zum Teil deutlich über dem C-Wert der so genannten Holländischen Liste, der als Prüfwert für eine Sanierung gilt. Die Untersuchungen ergaben somit, dass diese Bereiche auf Grund unsachgemäßen Umgangs bzw. Lagerung von Ölen und Schmierstoffen oberflächennah (0-0,5 m) mit umweltgefährdenden Stoffen (Mineralölkomponenten bzw. Schwermetalle) im Sinne von § 9 Baugesetzbuch belastet sind. Da es sich nachgewiesenermaßen um eine sehr oberflächennahe Verunreinigung handelt, besteht keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser. Ein akuter Behandlungsbedarf besteht ebenfalls nicht. Allerdings ist vor einer Bebauung das Erdreich bis in eine Tiefe von ca. 0,5 m auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Bis zu der Sanierung des Bereiches (Erdabtrag) ist die betreffende Fläche im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Abschließend ist darauf hinzuweisen,

dass das Vorkommen belasteter Flächen grundsätzlich nie mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Daher ist bei erdgebundenen Arbeiten auf Auffälligkeiten im Untergrund zu achten. Sollten solche Auffälligkeiten, die den Verdacht auf Altlasten nahe legen, bemerkt werden, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz zu verständigen.

#### Kampfmittel

Im Plangebiet muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Es sind daher vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen Flächensondierungen dringend erforderlich. Deshalb ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Tel. 07231/220031, rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen zu informieren.

Zu den Themen Boden, Altlasten und Kampfmittel wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wurden zu den Ausführungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes die zuständigen ausführenden und genehmigenden Stellen informiert.

#### 6.2.4 Wasser (und Abfalltechnik)

Bei dem o.g. Bebauungsplan soll das vorhandene Gewerbegebiet erweitert werden. Das Gebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Eine Einwirkung auf Oberflächengewässer findet nicht statt. Einwirkungen auf das Grundwasser (Flurabstand ca. 10-12 m) sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Ein Anschluss des Gewerbegebietes an die öffentliche Kanalisation ist gewährleistet.

Die vorgesehenen Gewerbebetriebe sind aus abfall- und abwassertechnischer Sicht unbedenklich.

#### 6.2.5 Lärm

##### 6.2.5.1 Grundlage

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (Nr. 97189 vom 03.02.1998) durchgeführt, die beim Stadtplanungsamt Mannheim, Lärmplanung, Collinstraße 1 eingesehen werden kann.

##### 6.2.5.2 Analyse

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet zwischen Heppenheimer Straße und Birkenauer Straße westlich der L 597 in Mannheim-Käfertal sind bereits Gewerbebetriebe ansässig. Unter anderem befindet sich dort ein Speditionsbetrieb sowie ein Kfz-Betrieb. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Fernwärmewerk (Blockheizwerk).

Westlich des Plangebietes schließen sich Gewerbeflächen an. Nördlich des Plangebietes befindet sich die zum Ortskern von Käfertal gehörende Wohnbebauung. Das geplante Gewerbegebiet wird demgemäß durch die 2-gleisige Stadtbahnlinie (Linie 5) von der vorhandenen Wohnbebauung getrennt. Da im Rahmen der Bauleitplanung die absehbaren städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen sind, war im Rahmen der Planung des Gewerbegebietes zu beachten, dass der Bereich östlich der vorhandenen Wohnbebauung und westlich der L 597 im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist. Demgemäß war sicherzustellen, dass auch für diese derzeit noch un bebauten Flächen die Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau für ein Allgemeines Wohngebiet erfüllt werden.

Bei sämtlichen Betrachtungen zu Gewerbelärmimmissionen war davon auszugehen, dass bereits derzeit Gewerbelärmimmissionen, auf die Wohnbauflächen einwirken und diese durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen erhöht werden.

Des Weiteren war zu prüfen, in welchem Umfang es zu Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes kommen wird. Hierbei sind die Immissionen aus den



maßgeblichen Straßenverkehrswegen und den Schienenverkehrswegen zu berücksichtigen. Auch hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ist die absehbare städtebauliche bzw. verkehrstechnische Entwicklung in die Betrachtungen einzubeziehen. Demgemäß wird die Maximalbelastung des Prognosefalls 2 mit Rhein-Neckar-Schnellweg (Endzustand des Anschlusses Heppenheimer Straße / L 597) ebenfalls berücksichtigt.

#### 6.2.5.2.1 Gewerbelärmimmissionen

Vom Plangebiet werden zukünftig Gewerbelärmemissionen ausgehen, die als Immission gemeinsam mit den Immissionen aus anderen Gewerbebetrieben bzw. Gewerbeflächen auf die Wohnbebauung nördlich des Plangebietes einwirken. Im Rahmen der Bauleitplanung war demgemäß durch eine geeignete Gliederung des Plangebietes oder durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass an der Wohnbebauung die Belange des Schallimmissionsschutzes in erforderlichem Umfang berücksichtigt werden.

#### 6.2.5.2.2 Verkehrslärmimmissionen

##### a) Bauleitplanung

Bei der Planung von Siedlungsflächen im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen (Straßen, Schienenverkehrswege) war zu prüfen, ob aus den Verkehrslärmimmissionen erhebliche Beeinträchtigungen resultieren werden. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass dies dann nicht gegeben ist, wenn die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 eingehalten werden. Bei der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen war die absehbare städtebauliche bzw. verkehrstechnische Entwicklung im Umfeld des Plangebietes zu berücksichtigen. Demgemäß war im vorliegenden Fall neben den geänderten Erschließungsstraßen ebenfalls der geplante Anschluss der Heppenheimer Straße an die L 597 zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte stellen Beurteilungspegel für die Summe aller Verkehrslärmwirkungen dar. Die Beurteilung erfolgt getrennt für den Tag- und den Nachtzeitraum.

Nachdem sich Überschreitungen der Orientierungswerte ergaben, war zu prüfen, durch welche städtebaulich angemessenen Maßnahmen ein Schutz vor Verkehrslärmbelastungen erreicht werden kann. Da aktive Schutzmaßnahmen aus städtebaulichen Erwägungen nicht realisierbar sind, waren insbesondere bei Gewerbegebieten passive Schutzmaßnahmen, d.h. objektgebundene Schallschutzmaßnahmen in die Betrachtungen einzubeziehen.

##### b) Neubau eines Verkehrsweges

Der Neubau des Anschlusses an die L 597 stellt im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) den Neubau eines Verkehrsweges dar. Demgemäß war außerhalb des hier zur Diskussion stehenden Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob sich auf Grund der aus dem Straßenverkehr auf dem neuen Verkehrsweg resultierenden Geräuschimmissionen ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen ergibt. Dem Grunde nach kann ein solcher Anspruch nur für Objekte bestehen, die sich bereits derzeit im zukünftigen Einwirkungsbereich des Verkehrsweges befinden und kann nicht für solche Objekte bestehen, die zukünftig errichtet werden bzw. an den neu zu bauenden Verkehrsweg heranrücken.

#### 6.2.5.3 Ergebnis:

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplanverfahren haben zu den folgenden Ergebnissen geführt:

- Für das geplante Gewerbegebiet ist eine Kontingentierung der immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf

$$L_{WA} = 60 \text{ dB(a)/m}^2$$



für den Tagzeitraum und für den Nachtzeitraum von

$$L_{WA} = ,45 \text{ dB(a)/m}^2$$

vorzusehen. Bei Einhaltung dieser immissionsrelevanten Emissionskontingente ist gewährleistet, dass an der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung die Anforderungen an den Schallschutz gemäß TA-Lärm erfüllt werden. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren von Gewerbeanlagen ist deshalb im Einzelfall nachzuweisen, dass hier die aus der Emissionskontingentierung resultierenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit konkreten Planungen nachzuweisen, dass die maximal zulässigen Spitzenpegel nicht überschritten werden.

- Die Verkehrslärmimmissionen erreichen im Plangebiet Mittelungspegel, die schalltechnische Vorsorgemaßnahmen erforderlich machen. Da aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der B 38 bzw. der Heppenheimer Straße aus städtebaulichen Erwägungen nicht realisierbar sind und auf Grund des Schalleintrages durch die geplante Anschließung der L 597 auch nicht sinnvoll ist, sind im Plangebiet objektgebundene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gemäß den empfohlenen Festsetzungen für den Bebauungsplan ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 erfüllt werden.

#### 6.2.5.4 Zusammenfassende Bewertung

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass das Plangebiet gut für die vorgesehene gewerbliche Nutzung geeignet ist. Auf Grund der erheblichen Verkehrslärmbelastung und der Nachbarschaft zu vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist eine höherwertige Nutzung des Gebietes nicht möglich. Die Belange des Schallschutzes innerhalb des Gebietes, insbesondere hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen ist durch objektgebundene Schutzmaßnahmen zu realisieren. Im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren ist von den Bauherren nachzuweisen, dass die Bauwerke den Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 genügen.

Hinsichtlich der zukünftigen Gewerbelärmeinwirkungen auf die vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen nördlich der OEG-Trasse Mannheim-Weinheim ist festzustellen, dass durch die, auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Nr. 97189 im Bebauungsplan festgesetzte Schallimmissionskontingentierung ein Schallimmissionskonflikt nicht besteht. Damit kann das vorrangige städtebauliche Ziel, ein Gewerbegebiet auszuweisen, realisiert werden.

#### 6.2.6 Umweltrelevante Infrastruktur

Da das Plangebiet von einer 110 kV-Freileitung überquert wird, waren u.a. die „elektrischen Feldstärken und Magnetfelder zu prüfen.

#### Zusammenfassende Bewertung

Über das Plangebiet führen die beiden 110 kV-Freileitungen vom Umspannwerk 3 zu dem Umspannwerk 4, die 110 kV-Freileitung vom Umspannwerk 3 zum Umspannwerk 7 und die 110 kV-Freileitung vom Umspannwerk 3 zum Umspannwerk Mercedes Benz Werk 1.

Der Betrieb einer 110 kV-Freileitung verursacht schwache elektrische und magnetische Felder mit einer Frequenz von 50 Hertz. Die Stärke dieser Felder nimmt mit wachsender Entfernung zu den Leiterseilen rasch ab. Das elektrische Feld wird durch praktisch alle Baumaterialien abgeschirmt und dringt daher in Gebäude nicht ein. Im Gegensatz hierzu ist die Schirmwirkung dieser Materialien gegen das Magnetfeld vernachlässigbar gering. Die Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft bauen und betreiben 110 kV-Freileitungen nach den gültigen Verordnungen und nach den gültigen Regeln der Technik. Dies wird durch Einhaltung der 26. Verordnung zur Durchführung des

Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder), 26. BImSchV, und der VDE-Vorschriften erreicht. Nach § 3 der Verordnung sind zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen Niederfrequenzanlagen (darunter fallen die 50 Hertz Netzfrequenz) so zu errichten und zu betreiben, dass in ihrem Einwirken in Gebäuden oder auf Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblichen Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen durch andere Niederfrequenzanlagen 100  $\mu$ T für das magnetische Feld und 5 kV/m für das elektrische Feld nicht überschritten werden.

Hierzu gehört auch die Einhaltung der DIN V DEE 0848 Teil 4, in der die für Personen zulässigen Sicherheitsgrenzwerte angegeben sind. Bei Beachtung dieser Norm ist davon auszugehen, dass eine Gesundheitsgefährdung für Menschen ausgeschlossen werden kann.

Für die Bestimmung der maßgebenden Immissionsorte der Anlagen im Sinne des § 3 Satz 1 und § 4 der 26. BImSchV reicht es aus, bei Freileitungen mit einer Nennspannung von 110 kV die Bereiche in einer Breite von 10 m des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens zu betrachten.

Die maximalen Feldstärken im Bereich von 110 kV-Hochspannungsfreileitungen liegen für das elektrische Feld bis zu 2 kV/m und für das magnetische Feld bis zu 10  $\mu$ T. Diese Messwerte wurden am Ort des größten Durchhangs der Leiter zwischen zwei Masten und in 1 m Höhe über dem Erdboden ermittelt.

Die Grenzwerte nach der 26. BImSchV werden eingehalten.

#### 6.2.7 Fachlich ökologische Bewertung des Plangebietes gemäß §§ 135 a - c BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61, 2141)

##### 6.2.7.1 Vorbemerkung:

Auf Grund des am 01.01.1998 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - vom 18.08.1997, [BGBl. S. 2141]) wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (bislang im Bundesnaturschutzgesetz verankert) in das BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61, 2141) integriert und fortentwickelt.

Bei den neuen §§ 135 a - c handelt es sich im Wesentlichen um eine Übernahme des geltenden § 8a Abs. 3 - 5 BNatSchG (der auf Grund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzes zwischenzeitlich in § 24 Abs. 3 - 5 umbenannt werden sollen). Die Neuregelung knüpft an die §§ 1a Abs. 5, 5 Abs. 2a und 9 Abs. 1a an, wobei die Problematik der Eingriffsregelung unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 6 BauGB integriert wird.

Zur besseren Regelung laufender Baugenehmigungsverfahren enthält die Neubekanntmachung entsprechende Überleitungsvorschriften (§§ 233 ff). Die Vorschrift des § 233 Abs. 1 legt als allgemeinen Grundsatz fest, dass Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach dem bis zur Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden können. Wahlweise können aber auch künftige einzelne Schritte bereits nach dem neuen Recht durchgeführt werden.

Die Gemeinde nimmt somit das Recht wahr, das gesamte Verfahren noch nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen, zumal die gesetzlich geforderten Verfahrensschritte (beispielsweise die Bürgerbeteiligung nach § 3 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) bis zu diesem Zeitpunkt förmlich eingeleitet worden sind.

##### 6.2.7.2 Allgemeine Aussagen

Nach §§ 135 a - c BauGB soll für baulich in Anspruch genommene Flächen ein Ausgleich geschaffen werden. Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Maßnahme selbst zur Ausführung kommen. Dabei ist es Sinn und

Zweck, unter Berücksichtigung der Ziele 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 sich die Maßnahmen in das Landschaftsbild einfügen. Grundlage für das Maß solcher Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind die §§ 135 a - c BauGB (früher § 8a Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]).

### 6.2.7.3 Plangebietsbezogene Aussagen

#### 6.2.7.3.1 Räumliche Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 71/41.

#### 6.2.7.3.2 Naturräumliche Aspekte zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Grenze des so genannten „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 so genannte „Mannheimer-Oppenheimer Rheinniederung“ an, ein flaches, in südnördlicher Richtung verlaufendes früheres 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.

#### 6.2.7.3.3 Bestandsanalyse

Grundlage ist die bereits durchgeführte Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) vom 08.10.1996. Die nachfolgend dargestellte Bestandsaufnahme dient den Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und der Ausgleichs- und Ersatzregelung nach Maßgabe der §§ 135 a - c BauGB in den Gewerbegebieten sowie der Grünordnungsplanung:

Das Plangebiet selbst besteht heute aus Gewerbegebietsflächen, Versorgungsflächen (Blockheizwerk), Ackerland, Brachflächen und ehemaligen Kleingartenflächen, Straßenflächen sowie Gleisanlagen der OEG.

Der Flächenanteil der Acker- und Brachflächen beträgt ca. 40 % der Gesamtgebietsfläche, wobei ein nicht geringer Teil der Brachfläche auf die Freihaltezone für die Landes - Verkehrsplanungsmaßnahme „Lerchschleife“ entfällt.

Baum-, Strauch- und Heckenbestände sind in erster Linie westlich der heutigen Ladenburger Straße - auf dem Gelände der Spedition „Lerch“ - zu finden.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme dokumentiert eine hohe ökologische Leistungsfähigkeit des Plangebietes insgesamt, wobei nicht verkannt wird, dass sich für die Umwelt problematische, wilde Lagerflächen für schrottreife Fahrzeuge und Geräte entwickelt haben. Bei Realisierung der Planung werden diese Lagerflächen kurz- bis mittelfristig entfallen.

#### 6.2.7.3.4 Plananalyse zum Bebauungsplan 71/41

- a) Die Ziele des Bebauungsplanes - ein Gewerbegebiet auszuweisen - sind durch den Flächennutzungsplan (FNP) vorgegeben und vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung (s. 2. Ziele und Zwecke der Planung).



- b) Bei der Straßenbaumaßnahme „Lerchschleife“ handelt es sich um eine überörtliche Verkehrsplanungsmaßnahme, die zwangsläufig zu einer weiteren Gliederung der vorhandenen Räume führt und eine Zusammenfassung zur Erhaltung der öffentlichen ökologischen Räume erschwert. Allerdings ist positiv zu berücksichtigen, daß bei der Realisierung der "Lerchschleife" durch die dabei erforderliche begrünte Anböschung nicht die gesamte heute an dieser Stelle vorhandene „ökologische Basisfläche“ ersatzlos verloren gehen wird.
- c) Mit der neuen Trassenführung der Ladenburger Straße werden die für das neue Gewerbegebiet notwendigen Erschließungsvoraussetzungen getroffen, der vorhandene Radweg Vogelstang/Im Rott-Käfertal wird in dieses Erschließungskonzept eingebunden. Die alte Trasse der Ladenburger Straße wird entsiegelt, ein Teil dieser alten Trasse fällt in den Bereich der zukünftigen Lerchschleife.
- d) Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den zulässigen Werten der BauNVO. Eine Reduzierung dieses Maßes zugunsten zu schaffender zusätzlicher privater Freiflächen als weitere ökologische Bausteine ist auf Grund der gewählten Grundstücksgrößen und im Interesse notwendiger Betriebsabläufe nicht möglich.

#### 6.2.7.3.5 Zielsetzung der Grünordnung im Bebauungsplan 71/41

Der Zielkonflikt Erholung/naturnaher Spielraum-Gewerbegebiet an der Heppenheimer Straße, besteht dahingehend, dass landwirtschaftlich wertvoller Freiraum verloren geht, da für die Entwicklungsziele der Stadt (Flächennutzungsplan, Freiraumsicherungskonzept und Modell Räumlicher Ordnung) eine Gewerbeentwicklung, insbesondere für den Stadtteil Käfertal an dieser Stelle, nahe der B 38, unerlässlich ist. So ist das Ziel der Grünordnungsplanung, nämlich die Lebensqualität der von der Planung betroffenen Menschen zu gewährleisten, nur durch orts- und landschaftsbildverbessernde Grüngestaltungsmaßnahmen zu erreichen. Dass der nach Maßgabe der §§ 135 a - c BauGB anzustrebende Ausgleich der ökologischen Leistungsfähigkeit zwar nicht vollständig, aber doch weitgehend erreicht werden kann, liegt an der vorrangigen Einstufung der genannten städtischen Entwicklungsziele. Der Vorrang der gewerblichen Nutzung bedeutet für die Planung aber dennoch, dass die Grundsätze heutiger Qualitätsmaßstäbe hinsichtlich einer für ein Gewerbegebiet maximal vertretbaren Grünordnungsplanung beachtet wurden.

Im Detail ist in dem, in den Bebauungsplan integrierten, Grünordnungsplan auf der Grundlage der - in der Umweltverträglichkeitsprüfung - bereits beschriebenen Empfehlungen und Bewertungen, eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes einschl. der privaten Gewerbebauflächen aufgenommen worden, die zusammengefasst folgendes beinhalten:

- Sicherung erhaltenswerter Bäume, die im Falle einer unumgänglichen Überplanung zur Berechnung von Ausgleichsleistungen ebenfalls mit herangezogen werden;
- Pflanzung einer großen Zahl von Bäumen;
- entsprechende Maßnahmen zur Dachbegrünung mit hohem Intensivanteil;
- umfangreiche Fassadenbegrünungen zur gestalterischen und ökologischen Qualitätsverbesserungen in allen Bereichen;
- Maßnahme zur Grüngestaltung in Straßen- und Freiräumen sowie Pflegemaßnahmen für vorhandenes öffentliches Grün, um die Wohlfahrtswirkung auf das Umfeld für arbeitende und wohnende erholungssuchende und spielende Menschen zu sichern;
- Anlegen von ökologisch hochwertigem Rahmengrün mit dem - vor allem in den Randbereiche - die grüngestalterisch-ökologische Qualität verbessert wird.

#### Zusammenfassende Bewertung (Abwägung)

Die Zielvorgabe der Planung ist bereits in der „vorbereitenden Bauleitplanung“ festgelegt. Auf diesem Hintergrund ist eine Eingriffsbeurteilung mit dem Ziel durchgeführt worden, die Auswirkungen dieses Eingriffes in Natur und Haushalt durch die vorgenannten Maßnahmen so gering wie möglich zu halten.

Vollständig ausgeglichen werden kann dieser Eingriff nicht. Dennoch muss die Verwaltung in der Abwägung Natur und Landschaft/Ziele des Bebauungsplanes zur



Ausweisung eines Gewerbegebietes, diesen Zielvorgaben, die wie erwähnt auch die Zielvorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung sind, aus den unter Ziele und Zwecke dargelegten Gründen zur Entwicklung des Stadtteiles Käfertal den Vorrang geben. Dies auch, oder gerade deshalb, weil alle möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ausgeschöpft wurden und im Ergebnis durchaus ein vernünftiger Kompromiss zwischen der Zielvorgabe Gewerbegebiet und auszuweisenden öffentlichen Grünflächen, Schutz von Baumbeständen und Erhalt von Wegeverknüpfungen zwischen den Stadtteilen erreicht wurde. Des Weiteren wurde der Zukunftsperspektive für den Rhein-Neckar-Schnellweg durch die planungsrechtliche Bewertung und Berücksichtigung der "Lerchschleife", die aus verkehrstechnischen Gründen zusammen mit den Verkehrserschließungsmaßnahmen des Gewerbegebietes Heppenheimer Straße realisiert werden soll, Rechnung getragen.

#### 6.2.8 Zusammenfassende Bewertung der UVP

(Abwägung im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung, UVP)

In der Zusammenfassung der bereits zu den behandelten Prüftatbeständen angeführten zusammenfassenden Bewertungen ist festzuhalten, dass sämtliche zu fördernden Maßnahmen zu Natur/Landschaft/Erholung, Klima, Luft, Boden, Wasser sowie Anforderungen an die „umweltrelevante Infrastruktur“ im Bebauungsplan Berücksichtigung fanden.

So wurde

- eine fachlich ökologische Bewertung gemäß der §§ 135 a - c BauGB auf der Grundlage einer Bestandsanalyse vorgenommen und Vorgaben für die Grünordnung des Gebietes entwickelt und eingehalten;
- den klimatischen Anforderungen durch entsprechende planerische Festsetzungen zur Erhaltung bzw. Schaffung von Frischluftschneisen durch entsprechende Trassenführung der Ladenburger Straße, Baukörperbegrenzung, Grünbestandssicherung u.a. entsprochen;
- ein Altlastengutachten eingeholt, der Kampfmittelbeseitigungsdienst eingeschaltet und auf diesem Hintergrund durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise Leitlinien zum Umgang mit Boden (Bodenschutz) in den Bebauungsplan eingebracht.
- Gleiches gilt für den Lärmschutz, für dessen Formulierung ein schalltechnisches Gutachten eingeholt wurde, das sowohl die Belange des Plangebietes selbst, wie auch die des nördlich der OEG-Trasse Mannheim-Weinheim vorhandenen Wohngebietes bzw. zukünftiger Wohngebietsarrondierungen berücksichtigt.
- Des Weiteren wurden im Rahmen der umweltrelevanten Infrastrukturbewertung die elektrischen Feldstärken und magnetischen Felder gemessen und fachlich mit dem Ergebnis bewertet, dass keine Gefährdungen vorliegen.

Im Vergleich der getroffenen Aussagen der Fachstellen zu den einzelnen Prüftatbeständen und deren Anforderungen an die zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen erfüllt die Planung diese in den weitaus meisten Fällen. Beim Eingriff in das ökologische Gefüge von Natur und Landschaft ist dies nicht der Fall. Er kann durch die grünordnerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet sowie den Erhalt vorhandener Grünflächen und Grünbestände nicht gänzlich ausgeglichen werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Bebauungsplan ausschließlich an die Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) hält, die für diese Flächen aus gutem Grund eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Der „Druck“ aus dem Stadtteil Käfertal auf Verlagerungsflächen in das neue Gewerbegebiet - von im Zentrum ansässigen Betrieben ist real, die Ausweisung solcher Flächen dringend notwendig. Dies wird auch vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Ladenburg so gesehen und dadurch mitgetragen, dass durchaus mögliche Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt wurden.

Auf diesem Hintergrund sowie den Gesamtausführungen dieser Begründung zum Bebauungsplan 71/41 muss aus Sicht der Verwaltung der Ausweisung eines

Gewerbegebietes gegenüber der nicht vollständig ausgleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches der Vorzug gegeben werden. Bei der Bewertung wurde insbesondere auch berücksichtigt, dass die Ziele des Modells Räumliche Ordnung mit einer zu bevorzugenden Innenentwicklung für Baugebietsarrondierungen, zum Schutz von Außenbereichen eingehalten werden.

## **7. Kinderfreundlichkeit**

Obwohl es sich im vorliegenden Fall um ein reines Gewerbegebiet handelt, in dem Kinderbelange entsprechend dem Gebietscharakter nur begrenzt gewichtet werden können, wurde auch hier gemäß Beratungsergebnis des Jugendhilfeausschusses vom 17.12.1992 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Kinderfreundlichkeitsprüfung durchgeführt. Konkret betroffen wären hier lediglich Kinder von Betriebsinhabern bzw. Betriebsleitern im Plangebiet selbst sowie allgemeine Infrastrukturen, die kinderrelevant sind, wie z.B. Radwege, die durch das Gewerbegebiet führen. Zu evtl. Auswirkungen des Gewerbegebietes selbst auf das vorhandene Wohnumfeld wird insbesondere in der UVP eingegangen. Von betroffenen Trägern öffentlicher Belange, Ämtern und Stellen wurden im Wesentlichen die nachfolgend genannten, in einer Checkliste dargestellten Belange zuständigkeitsorientiert bewertet und überwiegend in einer Bestandsanalyse zusammengefasst:

- I. Soziale Infrastruktur für Kinder
  1. Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder
  2. Angebote offener Kinderarbeit
  3. Schulische Versorgung
  4. Beratungsstellen, Einrichtungen der Eltern- und Familienbildung
  5. Gesundheitliche Versorgung der Kinder
  6. Spiel-, Sport-, Freiflächen für Kinder
  
- II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder
  7. Wohnungssituation
  8. Wohnumfeld
  9. Gesundheitliche Beeinträchtigungen im Wohnumfeld
  
- III. Verkehrssituation für Kinder
  10. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen
  11. Verkehrsregelungen für Kinder
  12. ÖPNV-Verbindungen zu Kinderhorten u. -einrichtungen

### **7.1 Bestandsanalyse zu I. - III.**

- I. Soziale Infrastruktur für Kinder
  - I.1 Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder

Plätze für 0 - 2-jährige Kinder  
Keine Plätze in nächster Umgebung vorhanden.



Plätze für 3 - 6-jährige Kinder

2 Kindergärten in nächster Umgebung vorhanden.

Plätze für behinderte Kinder

Regenbogenkindergarten

sonstige Angebote

keine

Kinderheime

St. Anton, Dürkheimer Str. 93

St. Joseph, Wormser Str. 25

I.2 Angebote offener Kinderarbeit

Räume für Jugendinitiative - Klub „Brainstorm“ Unionskirche

Freizeiten für Kinder - Unionskirche

I.3 Schulische Versorgung

Käfertaler Schule/Grundschule

Albrecht-Dürer-Schule/Grundschule + Sonderschule für Sehbehinderte

I.4 Beratungsstellen/Einrichtungen

Allgemeiner Sozialdienst (ASD) Mannheim-Nord

I.5 Gesundheitliche Versorgung für Kinder

- Kinderärzte: 1
- Orthopäden: 1
- Kieferorthopäden: 1
- Gemeinschaftspraxis (2 Ärzte)
- praktische Ärzte: 1
- Krankengymnasten: 4
- Internisten: 10
- Ergotherapeuten: 1

I.6 Spiel-, Sport- und Freiflächen, Spielplätze:

In nächster Umgebung 3 vorhanden.

Kickplatz:

In nächster Umgebung 1 vorhanden.

Sonstige Spielflächen:

Schulhof Käfertal-Schule

Schulhof Albrecht-Dürer-Schule

II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder

II.7 Wohnsituation

In dem Plangebiet sind gegenwärtig keine Wohnungen, es sei denn für Betriebsinhaber bestehender Betriebe, vorhanden.

II.8 Wohnumfeld

Das Gebiet befindet sich in einem weitgehend noch ungeordneten Zustand. Es wird im Wesentlichen geprägt von Gewerbeansätzen, landwirtschaftlichen Flächen und Brachflächen. Das nördlich angrenzende Wohngebiet Käfertal ist durch die Ladenburger Straße mit dem Plangebiet verbunden.

II.9 Beeinträchtigungen im Wohnumfeld

(siehe hierzu UVP, Punkt 6)

III. Verkehrssituation für Kinder

III.10 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

(siehe hierzu 7.2, III.10)

III.11 Verkehrsregelungen für Kinder

(siehe hierzu 7.2, III.11)

III.12 Öffentlicher Personennahverkehr

(siehe hierzu 7.2, III.12)

**7.2 Plananalyse**

I. Soziale Infrastruktur für Kinder

I.1 Kindertagesstätten/Tageseinrichtungen für Kinder

Es wurde kein Bedarf angemeldet. Unabhängig davon würde dies den vorrangigen Zielen der Planung auch nicht entsprechen.

I.2 Angebote offener Kinderarbeit

keine Aussagen

I.3 Schulische Versorgung

Es wurde kein Bedarf angemeldet. Unabhängig davon würde dies den vorrangigen Zielen der Planung auch nicht entsprechen.

I.4 Beratungsstellen/Einrichtungen

Es wurde kein Bedarf angemeldet. Unabhängig davon würde dies auch den vorrangigen Zielen der Planung nicht entsprechen.

I.5 Gesundheitsversorgung für Kinder

(siehe 7.1, I.5)

I.6 Spiel-, Sport- und Freiflächen

Es wurde kein Bedarf angemeldet. Unabhängig davon wird dies auch den vorrangigen Zielen der Planung nicht entsprechen.

II. Wohn- und Wohnumfeldsituation für KinderII.7 Wohnsituation  
(siehe 7.1, II.7)II.8 Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder im Nachbarbereich

Das sehr abwechslungsreiche, reich strukturierte Gebiet bietet Kindern und Jugendlichen ein naturverbundenes Spielen in einem Feldflurraum, der zu Fuß gut zu erreichen ist. Die große Wiese eignet sich beispielsweise zum Drachensteigen.

Diese Qualität wird entfallen. Der Zielkonflikt Erholung/naturnaher Spielraum im Plangebiet besteht, dahingehend, dass landschaftlich wertvoller Freiraum in seiner Wohlfahrtsfunktion verloren geht.

Die Entwicklungsziele der Stadt (Flächennutzungsplan (FNP), Freiraumsicherungskonzept und Modell Räumliche Ordnung (MRO) sind aber langfristig zu Gunsten für eine Gewerbeentwicklung ausgelegt.

Die Gehwege bieten außerhalb der Geschäftszeiten ein Potential verschiedener Aktivitäten z.B.: Skating oder Federball.

Im Übrigen ist das Ziel des Grünordnungsplan, nämlich die Verbesserung der Lebensqualität der von der künftigen gewerblichen Zone betroffenen Menschen zu erreichen, grundsätzlich durch orts- und landschaftsbildverbessernde Grüngestaltungsmaßnahmen gewährleistet.

Die räumliche Beziehung zum Stadtteil Käfertal wurde auch aus der Sicht der Freiraumsicherung für die kindgerechte Nutzung in die Planungsüberlegungen aufgenommen.

III. Verkehrssituation für KinderIII.10 Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

Im Plangebiet sind keine besonderen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen.

III.11 Verkehrsregelungen

Schwerpunkt der Verkehrsregelung für Kinder, hier insbesondere Radfahrer, ist die Führung eines Radweges über den OEG-Bahnübergang und dessen Einleitung in den Radweg Käfertal-Vogelstang/Im Rott. Dabei ist insbesondere auch auf die bessere Sichtbeziehung bei Querung des OEG-Übergangs durch dessen vorgesehenen Umbau hinzuweisen.

Dieser Rad- und Gehweg sowie die Unterführung der B 38 sind vorhanden. Einfluss auf die Linienführung des Weges (etwa aus Sicherheitsgründen) wird zunächst nur insoweit genommen, als der Rad- und Gehweg in die neu vorgesehene Trasse der Ladenburger Straße eingebunden wird. Die "Lerchschleife" wird mit einer Unterführung gequert. Die Einsehbarkeit der Unterführung B 38 ist von der Nordseite - also Käfertaler Seite her - optimal, von der Südseite - also vom Wohngebiet „Im Rott“ kommend - nicht. Wegen der dort sehr beengten Verhältnisse und der sowohl für Radfahrer wie für Rollstuhlfahrer notwendigerweise einzuhaltenden und erforderlichen Neigung dieses Weges wird hier keine Änderungsmöglichkeit gesehen.

Die Beleuchtung von Geh-, Radweg und Unterführung B 38 entspricht den gängigen Standards. Das Problem ist, dass durch Vandalismus die Beleuchtung in der Unterführung immer wieder zerstört wird. Es wurden deshalb offene Leuchten gegen geschlossene Leuchten mit hohem finanziellen Aufwand ausgetauscht. Trotzdem sind ständig Reparaturen an den Leuchten wegen mutwilliger Beschädigung durchzuführen. Die Unterführung selbst wird bei Nacht mit 12 Leuchtstoffröhren á 36 Watt angeleuchtet. Eine Realisierung der Tunneltagbeleuchtung ist vorgesehen.

### III.12 ÖPNV-Verbindung

Bei der MVG bestehen Überlegungen, das Gewerbegebiet evtl. direkt mit einer neu zu schaffenden Buslinie ab Käfertal OEG-Bahnhof über die Ladenburger Straße - Heppenheimer Straße zu versorgen. Ein Zeitrahmen für eine Realisierung ist noch nicht bekannt. Bis dahin bestehen nur die ÖPNV-Anschlüsse am zentralen Umsteigeknoten Käfertal (OEG-Bahnhof) bzw. in der Ladenburger Straße nördlich der OEG-Trasse Mannheim.

### **7.3 Zusammenfassende Bewertung (Ergebnis) der Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Für ein Gewerbegebiet ist eine Kinderfreundlichkeitsprüfung an sich nur begrenzt zu gewichten, da Einrichtungen für Kinder entsprechend den aufgestellten Prüfungskriterien nur bedingt erfüllt werden können. Im vorliegenden Fall auch deshalb, weil die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen den, unter Ziel der Planung dargestellten Zwecken zugeführt werden sollen. Unabhängig davon sind Kinderbelange - wie dargestellt - durchaus dann berührt, wenn es u.a. um

- soziale Infrastruktur und Wohnumfeldsituation für Kinder, die (wenn auch in geringer Zahl) in Gewerbegebieten wohnen können (Betriebsinhaber, Betriebsleiter usw.) und
- Verkehrssituationen für Kinder allgemein geht.

Auf diese Punkte wurde, wie auch insbesondere bei den Aussagen zur Radwegesicherheit deutlich wird, so weit eingegangen und auch Lösungsmöglichkeiten konkret angeboten, wie dies im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich ist. Ansonsten geht es lediglich um Bestandsanalysen im Umfeld, auf die mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Einfluss genommen werden kann. Im Ergebnis kommt die Verwaltung insgesamt und insbesondere auf Grund der Ausführungen unter 4.2 Grünordnungsmaßnahmen und 6. Umweltverträglichkeitsprüfung sowie 7. den Ausführungen zu dieser Kinderfreundlichkeitsprüfung zur Auffassung, dass keine Beeinträchtigungen von Kinderbelangen vorliegen.

### **8. Zusammenfassende Abwägung der Belange zum Bebauungsplan 71/41, Gewerbegebiet Heppenheimer Straße (§ 1 Abs. 6 BauGB)**

Zum vorliegenden Bebauungsplan 71/41, Gewerbegebiet Heppenheimer Straße wurde/wurden

- a) die Bürger, Träger öffentlicher Belange, Ämter und Stellen gehört und soweit erforderlich, in den weiteren, klärenden Abstimmungsprozess eingebunden;
- 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 (6, UVP) durchgeführt;
- 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 zu realisierenden städtebaulichen Entwicklung.



**Bedenken gegen die generelle Zielsetzung der Planung „ein Gewerbegebiet auszuweisen“ wurden dabei nicht vorgebracht.**

Im Ergebnis des Verfahrens und somit auf dem Hintergrund der in dieser Begründung zu allen planungsrechtlich relevanten Punkten getroffenen, zusammenfassenden Bewertungen und Detailabwägungen bleibt dennoch darauf hinzuweisen, dass die Verwaltung in der Abwägung der Ziele und Zwecke der Planung mit insbesondere den in der UVP dargelegten partiellen Nachteilen bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft auf Grund

- der zu berücksichtigenden Nutzungsgegebenheiten im Plangebiet und dessen Umfeld;
- der vorgenommenen, in sich schlüssigen und abgerundeten Nutzungsausweisungen;
- der Vorgaben durch Verkehrsplanungsmaßnahmen;
- der Ausschöpfung aller verbleibenden und möglichen planerischen und grünordnungsplanerischen Mittel;
- der Vorteile, die 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 durch den Bebauungsplan angestrebten positiven Entwicklung dieses Bereiches zum Vorteil des Stadtteils Käfertal 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 teilweise verbundenen ökologischen Restriktionen durch den Eingriff in Natur und Landschaft 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 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 (5) 4),
- f) des Umweltschutzes, Naturschutzes und des Klimas (§ 1 (5) 7),
- g) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (5) 8) und
- h) die Belange des Verkehrs einschl. des ÖPNV (§ 1 (5) 7 BauGB)

## Anlage 1

## KOSTENBLATT

Die Erschließung des Baugebietes soll analog zu Wallstadt-Nord, Neuhermsheim-Nord und dem Gewerbegebiet Steinweg in Mannheim-Schönau nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen **privaten Erschließungsträger** erfolgen. Hierzu ist die Zustimmung der beteiligten Grundstückseigentümer in einem privatrechtlichen Erschließungsvertrag erforderlich, da die Erschließungskosten zu 100 % übernommen werden müssen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt mit dem privaten Erschließungsträger einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag abschließt.

**Die Erschließungskosten** für Straßen, Wege, Grün und Beleuchtung betragen **ca. 3.72 Mio DM** (Schätzung). Davon werden für den Straßenbau der Ladenburger Straße vom Land Baden-Württemberg als Verursacher (Lerchschleife) Kostenanteile übernommen. Der genaue Betrag wird noch ermittelt und zwischen dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Mannheim vertraglich festgesetzt.

**Die erforderlichen Planungskosten** werden im Rahmen der Globalhaushaltsstelle „Industrieerschließung“ finanziert.

**Die "Lerchschleife" mit ihren Folgemaßnahmen (Fußgänger- und Radwegunterführung u.a.) ist eine Landesmaßnahme und wird aus Landesmitteln finanziert.**

**Die übrige Kostenermittlung** (Schätzung) weist folgende Beträge und Verteilung aus:

Maßnahme	Kosten	Städt. Anteil	Beiträge/Zuschüsse
Umlegung der bestehenden Wasserleitung	ca. 311.465,00 DM	ca. 186.879,00 DM	ca. 124.586,00 DM
Kabelschutz bzw. Umlegungsarbeiten 1/3 Anteil aus OEG-Bahnübergang (EKrG)	ca. 208.000,00 DM	ca. 124.800,00 DM	ca. 83.200,00 DM
	ca. 185.000,00 DM	ca. 40.000,00 DM	ca. 145.000,00 DM
Entwässerung	ca. 1.400.000,00 DM	--- DM	Kostenübernahme durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung
Leitungsgebundene Energieversorgung	--- DM	--- DM	Kostenübernahme durch die SMA voraussichtlich 100 %
<b>Summe</b>	<b>ca. 2.704.465,00 DM</b>	<b>ca. 351.679,00 DM</b>	<b>ca. 352.786,00 DM</b>



ÜBERSICHTSPLAN FÜR DAS GEWERBEGEBIET  
ZWISCHEN HEPPENHEIMER STRASSE UND  
BIRKENAUER STRASSE WESTLICH DER L 597  
IN MANNHEIM - KÄFERTAL (BBPL NR. 71/41)

