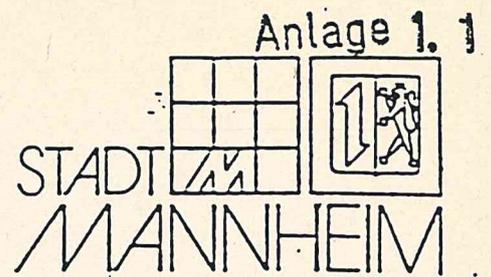


STADTPLANUNGSAMT



B E G R Ü N D U N G

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN

- BEBAUUNGSPLAN -

ERWEITERUNG DES GEWERBEGBIETES
ÖSTLICH DER SPREEWALDALLEE
SÜDLICH DES STRASSENHEIMER WEGES
IN MANNHEIM - VOGELSTANG

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

am 31.03.1992

Öffentliche Bekanntmachung

am 10.04.1992

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Planauslegung

vom 21.4. bis 8.5.92

Bürgerversammlung

am —

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

vom 24.2. bis 26.3.93

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

am

Plan + Begründung (Stand . . . 199)

Öffentliche Bekanntmachung

am

Planauslegung

vom bis

PLAN NR. 75/21

1.	Beschreibung des Plangebietes:	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Allgemeine städtebauliche Situation	1
1.3	Nutzung angrenzender Flächen:	2
1.4	Bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse	2
2.	Modell Räumliche Ordnung, Flächennutzungsplan und beste- hende Rechtsverhältnisse	2
2.1	Modell Räumliche Ordnung	2
2.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
3.	Anlaß und Ziele der Planung	4
3.1	Verkehrsplanung und Verkehrserschließung:	7
3.2	Grünordnung	9
3.3	Bodenordnung	11
4.	Festsetzung des Bebauungsplanes	12
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2	Verbrennungsverbot	13
4.3	Strom- und Wasserversorgung	14
4.4	Entwässerung	14
4.5	Denkmalschutz, archäologische Denkmalpflege	15
5.	Umweltverträglichkeit	15
6.	Abwägung der Belange	17
7.	Überschlägig zu erwartende Kosten (ohne Grunderwerb)	19
8.	Flächenbilanz	19

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 11.11.1993
61.3.2/Vierneisel/3944Bebauungsplan Nr. 75/21,
Erweiterung des Gewerbege-
bietes westlich der Spree-
waldallee, südlich des
Straßenheimer Weges in MA-
VogelstangBegründung1. Beschreibung des Plangebietes:1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfaßt die Fläche des Straßenheimer Weges zwischen Spreewaldallee und Autobahn sowie Gelände südlich des Straßenheimer Weges zwischen Spreewaldallee und Autobahn.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,58 ha.

1.2 Allgemeine städtebauliche Situation1.2.1 Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Spreewaldallee mit Anschluß an die Ostumgehung-Wallstadt und über die Magdeburger Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

1.2.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist als Fernwärme-Vorzugsgebiet ausgewiesen.

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Entwässerung sind gesichert.

Die Abfallbeseitigung unterliegt den gängigen Regeln.

1.2.3 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

In der Kartierung der Altablagerungen ist keine Aussage getroffen.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen:

Das Gelände nördlich des Straßenheimer Weges ist als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet ausgewiesen.

Auf der Westseite der Spreewaldallee befindet sich Militärgelände der Amerikaner sowie das Gewerbegebiet Vogelstang.

Südlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung befindet sich Landwirtschaftsfläche als Teil des Grünzug Nord-Ost durchquert von der Ostumgehung.

1.4 Bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse

1.4.1 Bestehende Nutzung

Das vom Geltungsbereich erfaßte Gelände besteht aus der Straßenfläche des Straßenheimer Weges und Ackergelände.

1.4.2 Eigentumsverhältnisse

Von dem zu beanspruchenden Ackergelände befinden sich 32 % der Fläche in städtischem, 34 % in privatem Besitz und 34 % in Eigentum der Pflege Schönau.

2. Modell Räumliche Ordnung, Flächennutzungsplan und bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Räumliches Leitprinzip der Stadtentwicklung in Mannheim ist die Innenentwicklung.

Die Entwicklungsfähigkeit ortsansässiger Betriebe an ihrem Standort zu gewährleisten, stellt einen wesentlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungspolitik dar. Dazu kann es auch notwendig sein, im Einzelfall in einem angemessenen Umfang zusätzliche Erweiterungsflächen auszuweisen, die eine Fortschreibung und Ausformung des räumlichen Leitprinzips im MRO erfordern. Voraussetzung dafür ist ein nachweisbarer, zu belegender

Bedarf nach Ausschöpfung aller vorhandenen betrieblichen Reserveflächen. Erst dann ist eine behutsame Inanspruchnahme von Freiraum unter vorgegebenen Rahmenbedingungen, wie ökologische Ausgleichsmaßnahmen bzw. Grünordnungsplan in Erwägung zu ziehen.

Die Erweiterung der Firma InterDrink entspricht den dargelegten Kriterien, so daß unter strikter Einhaltung der im folgenden festgesetzten Rahmenbedingungen (Pos. 3.2) einer geringfügigen Ausdehnung der gewerblichen Baufläche in den Grünzug Nord-Ost zugestimmt werden kann.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der südlich des Straßenheimer Weges befindliche Gelände-
teil ist nach dem Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbar-
schaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Landwirtschafts-
fläche ausgewiesen und am Rande des Grünzuges Nord-Ost
gelegen.

2.2.2 Bebauungspläne

Das Gelände östlich der Spreewaldallee und nördlich des
Straßenheimer Weges ist als Gewerbegebiet (GE) und Sonder-
gebiet (SO) ausgewiesen. Dafür bestehen die rechtsverbind-
lichen Bebauungspläne

- Nr. 75/7 zur Ausweisung der Spreewaldallee zwischen der
Magdeburger Straße und dem Weggrundstück Lgb.-Nr. 41231
(rechtsverbindlich seit 04.09.1974)
- Nr. 75/8 für das Gebiet zwischen Wertheimer Straße, B 38
und BAB
(rechtsverbindlich seit 25.05.1973)
- Nr. 75/12 für das Gebiet zwischen Spreewaldallee und BAB
nördlich des Straßenheimer Weges
(rechtsverbindlich seit 16.07.1974)

- Nr. 75/12a für Grundstücke Flst.-Nr. 41227 und 41232, 41089 und 40742 an der Spreewaldallee und am Straßenheimer Weg
(rechtsverbindlich seit 26.05.1983).

Die Bebauungspläne Nr. 75/7 und Nr. 75/12a sind entsprechend den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes teilweise zu ändern bzw. zu ergänzen.

3. Anlaß und Ziele der Planung

Um den Betriebsanforderungen des bereits unmittelbar an den Straßenheimer Weg angrenzenden Großbetriebes gerecht zu werden, wird weitere Gewerbegebietsfläche benötigt. Bei dem Betrieb handelt es sich um die Fa. Wilhelm Müller GmbH & Co. KG.

Die Firma Wilhelm Müller ist im Jahre 1985/86 von der Neckarauer Straße in die Spreewaldallee umgezogen. Diese Verlegung diente der Umnutzung des Grundstücks für Wohnzwecke und einer Entlastung dieses Bereiches vom gewerblichen Verkehr.

Der Bebauungsplan Nr. 75/12 "für das Gebiet zwischen Spreewaldallee und Bundesautobahn nördlich des Straßenheimer Weges" war zugunsten der Ansiedlung der Firma "Cola Müller" aktualisiert worden (Bebauungsplan Nr. 75/12a).

Damals wurden ca. 170 Arbeitsplätze von der Neckarauer Straße nach der Spreewaldallee verlagert.

In der Zwischenzeit haben sich, durch die von der Coca-Cola GmbH Essen, veranlaßten Maßnahmen, Entwicklungen ergeben, die zur Gründung der Firma HM-InterDrink GmbH & Co.KG führten, was zum damaligen Zeitpunkt eine Steigerung der Arbeitsplätze um ca. 230 auf 400 am Standort Mannheim und 580 bei der gesamten Firma zur Folge hatte.

Eine entsprechende positive Entwicklung beim Gewerbesteueraufkommen war zudem zu verzeichnen.

Aufgrund dieser Entwicklung hatte sich auch ein entsprechender Mehrbedarf an Betriebsgelände ergeben.

Grundsätzlich bestand und besteht auch heute noch das Bestreben, den Firmensitz auf Mannheimer Gemarkung zu halten.

Die Firma Wilhelm Müller Erfrischungsgetränke GmbH ist Eigentümerin des hiesigen Betriebes in seiner jetzigen Ausdehnung und wird auch nach erreichter Grundstückserweiterung die dringend benötigten Betriebsanlagen errichten und der HM-InterDrink GmbH & Co. KG zur Verfügung stellen bzw. vermieten.

Dieses Erweiterungsvorhaben wird notwendig im Hinblick darauf, daß diverse auswärtige Produktionsstätten (Heidelberg, Ludwigshafen, Kirn usw.) hier zusammengeführt werden. Das wirkt sich auf die Beschäftigtenzahl ebenso positiv aus wie auf das Gewerbesteueraufkommen.

Eine flächemäßige Erweiterung kann nur in südlicher Richtung unter Einbeziehung derzeit genutzten Ackergeländes verfolgt werden. Der Straßenheimer Weg als Anbindung an die Spreewaldallee liegt dazwischen.

Die von der Firma InterDrink erforderliche Betriebserweiterung läßt sich wie folgt darstellen:

- a) Errichtung einer weiteren Produktionsanlage auf eigenem Gelände
- b) Errichtung eines Lagergebäudes südlich des Straßenheimer Weges
- c) Verknüpfung beider Anlagen bzw. Betriebsteile.

Auf dem bereits bestehenden Gelände soll die Produktion gefahren sowie die Zieltransporte abgefertigt werden, während auf dem neuen Gelände südlich des derzeitigen Straßenheimer Weges der Vertrieb (Distributionszentrum) abgewickelt werden soll.

Momentan sind bei der Firma InterDrink am Standort Mannheim 550 Arbeitsplätze vorhanden. Nach Abschluß der Bauarbeiten für die Betriebserweiterung wird mit einem Bestand von insgesamt 650 Arbeitsplätzen gerechnet.

Die Fläche für die erforderliche Betriebserweiterung beträgt 5,02 ha.

Bei den umfangreich und alternativ behandelten Planungsuntersuchungen schien zunächst für eine funktionsfähige Betriebserweiterung die Verlegung des Straßenheimer Weges erforderlich. Die Firma hat inzwischen die Betriebsplanung so konzipiert, daß der Straßenheimer Weg auf der bestehenden Trasse verbleiben kann. Hierdurch konnte sowohl die Abwicklung der Liegenschaftsfragen erleichtert und eine maßgebende Reduzierung der zu investierenden Kosten erreicht werden.

Außerdem kann das vorhandene Leitungsbündel, u.a. eine Gashochdruckleitung, an alter Stelle in Parallellage zu dem Straßenheimer Weg belassen werden.

Um den Betriebsverbund der Firma zu erreichen, wird der Straßenheimer Weg einerseits mit einer baulich geschlossenen Betriebsbrücke in mindestens 4,50 m Höhe überspannt und gleichzeitig seitlich der Autobahn eine 9,00 m breite ebenerdige Verbindung vom bestehenden Betriebsgrundstück zum Erweiterungsgelände südlich des Straßenheimer Weges hergestellt. Die Autobahnbrücke muß deshalb verlängert werden. Die Brückenverlängerung wird mit der geplanten Autobahnverbreiterung und der Brückenerneuerung gekoppelt, wenn die Autobahnverbreiterung planfestgestellt sein wird. Die Kosten für die Brückenverlängerung hat die Firma zu tragen.

Die Betriebsbrücke ist städtebaulich vertretbar. Es werden keine Wege- oder Sichtbeziehungen berührt oder beeinträchtigt.

Der Eingriff in den Grünzug Nord-Ost ist unumgänglich, aber auf ein, aus ökologischer Sicht, vertretbares Maß beschränkt. Als Ausgleich für den Eingriff ist zwischen der GI-Gebietsfläche und dem Grünzug eine ökologische Ausgleichsfläche auszuweisen und herzustellen (siehe Pos. 3.2 / 5 / 6).

3.1 Verkehrsplanung und Verkehrserschließung:

Die Bundesautobahn (A 6) grenzt das Plangebiet an der Ostseite ab. Die A 6 soll auf 6 Spuren verbreitert werden. Die Erschließung des Betriebsgeländes kann weiterhin über die Spreewaldallee erfolgen. Die bestehende und als optimal anzusehende Verkehrsführung bleibt erhalten.

Durch die geplante Betriebserweiterung ist nach Angabe der Firma InterDrink mit folgendem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen (aufgerundet):

Mitarbeiter:	580 Fahrzeuge x 2 Fahrten	= 1,160 Pkw-E/16 Std.
Firmenfahrzeuge:	125 " x 2 " x 2	= 500 Pkw-E/16 Std.
LKW:	200 " x 2 " x 2	= 800 Pkw-E/16 Std.
Lieferanten:	60 " x 2 " x 2	= 240 Pkw-E/16 Std.
	Insgesamt	2.700 Pkw-E/16 Std.
Derzeitiges Verkehrsaufkommen:		500 Pkw-E/16 Std.
	Gesamt:	3.200 Pkw-E/16 Std.

Genaue Angaben über die Herkunfts- und Zielrichtungen können nicht angegeben werden. Es wird deshalb eine gleichmäßige Aufteilung über die Spreewaldallee auf die Magdeburger Straße und Ostumgehung angenommen.

Die Verkehrsanbindung des neuen Betriebsgrundstückes an das öffentliche Straßennetz ist am Straßenheimer Weg, ca. 70 m östlich der Spreewaldallee, vorgesehen (Grundstückszufahrt ohne besondere Verkehrsregelung).

Das bestehende Betriebsgrundstück soll zusätzlich zum bestehenden Grundstücksanschluß an der Spreewaldallee eine weitere Zufahrt zum Straßenheimer Weg - ebenfalls ca. 70 m östlich der Spreewaldallee - erhalten (Grundstückszufahrt ohne besondere Verkehrsregelung).

Zur störungsfreien Abwicklung des werksinternen Verkehrs ohne Kreuzung mit dem externen Verkehr muß eine Verbindung östlich der A 6 unter dem Straßenheimer Weg im Zusammenhang mit der geplanten Autobahnverbreiterung und dem damit erforderlichen Brückenneubau im Zuge des Straßenheimer Weges hergestellt werden. Interner Werksverkehr über den Straßenheimer Weg (kreuzender Verkehr zwischen beiden Grundstücksanschlüssen) ist nicht möglich.

Der Straßenheimer Weg verläuft im Zuge der K 4136 (Nordumgehung Heddesheim) und ist Bestandteil des regionalen Verkehrsnetzes. Das derzeitige Verkehrsaufkommen beträgt rd. 2.000 Pkw-E/16 Std. Zur Spreewaldallee ist ein leistungsfähiger signalgeregelter Anschluß vorhanden, über den auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von maximal 3.200 Pkw-E/16 Std. gut abgewickelt werden kann.

(Die Verkehrsbelastungen betragen in der 4-spurig ausgebauten Spreewaldallee südlich des Straßenheimer Weges rd. 5.000 Pkw-E/16 Std., nördlich des Straßenheimer Weges rd. 10.000 Pkw-E/16 Std., in der Chemnitzer Straße rd. 5.000 Pkw-E/16 Std.).

Wegen der geplanten Autobahnverbreiterung wird eine neue Brücke mit größerer Spannweite erforderlich. Die neue Brücke muß vor der Autobahnverbreiterung erstellt werden und auch für den alten Zustand die lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m gewährleisten.

Zur Überspannung der breiteren Autobahn wird eine größere Konstruktionshöhe erforderlich. Der Scheitelpunkt der neuen Brücke wird deshalb ca. 0,50 m höher sein als bei der alten Brücke. Aus diesem Grunde wird eine Gradientenanpassung des Straßenheimer Weges auf ca. 150 m beidseits der A 6 erforderlich.

Die neue Brücke (Brückenklasse 30/30 MLC) soll am alten Standort unter Beibehaltung der nördlichen Dammböschung errichtet werden mit folgendem Querschnitt von Nord nach Süd:

Gemeinsamer Radweg : 4,00 m
Fahrbahn : 5,50 m
(Begegnung Lkw/Pkw)
Schrammbord : 0,75 m

Während der Bauarbeiten ist eine Verkehrsumleitung über die B 38 und L 597 geplant.

Mit der Autobahnverbreiterung ist in diesem Bereich ein Regenrückhaltebecken anzulegen.

Unter Berücksichtigung der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche südlich des Straßenheimer Weges wird das Regenrückhaltebecken innerhalb des verbleibenden Geländes zwischen der Gewerbegebietserweiterung und Ostumgehung angelegt.

3.2 Grünordnung

Die Randlage des Plangebietes im Grünzug Nord-Ost und die bauliche Beanspruchung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche machen nicht nur einen grüngestalterischen, sondern auch einen ökologischen Beitrag erforderlich. Ein Grünordnungsplan ergänzt den Bebauungsplan. Ein wesentlicher Inhalt wird neben der üblichen Gestaltung des Firmengrundstückes mit Bäumen und repräsentativem Grün die Anlage einer ökologisch wirksamen Ausgleichsfläche im Süden und im Osten der erweiterten Gewerbegebietsfläche sein. Auf dieser Fläche von 0,73 ha sollen bodenständige Feldgehölzpflanzungen mit vorgelagerten Wiesensäumen angelegt werden. Diese ökologische Ausgleichsfläche wird die zukünftigen großen Baukörper und Lagerflächen in den angrenzenden unbebauten Grünzug Nord-Ost einbinden, die Grünzugverträglichkeit sichern und einen Übergangsbereich zur angrenzenden verbleibenden Feldflur schaffen.

Die ökologische Ausgleichsfläche ist auf dem privaten Gewerbegrundstück ausgewiesen, wird von privater Seite angelegt und unterhalten.

Grünordnerischer Maßnahmenkatalog:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Einfriedigung und Baugrenze sind gärtnerisch und landschaftspflegerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrt, offene Kfz-Stellplatzanlage oder Lagerfläche benötigt werden.

Bei offenen Stellplatzanlagen ist auf je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Größe zu pflanzen.

Die parallel zur Spreewaldallee ausgewiesene ca. 9 m breite und die 8,50 m breite an die südliche Baugrenze anschließende nicht überbaubare Grundstücksfläche (im Plan durch das Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" gekennzeichnet), sind zur Abschirmung des Gewerbegebietes vollständig zu begrünen. Auf je 150 m² dieser Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum 1. und 2. Größe zu pflanzen.

Bei Lagerflächen ist auf je 1000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. Größe zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (ca. 8 cm Durchmesser) mit Ballen zu verwenden.

Bei der ökologischen Ausgleichsfläche sind mind. 30 % der Fläche als Wiesenfläche in unterschiedlicher Breite und Tiefe auszuweisen. Für diesen Bereich sowie für den sonstigen Grünbereich ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein qualifizierter Grüngestaltungs- und Bepflanzungsplan mit einzureichen.

Wandaußenflächen von > 50 m² sind mit Selbstklimmern zu begrünen.

Als Einfriedigung ist Maschendrahtzaun oder ähnliches bis auf eine Höhe von 2,50 m festgesetzt. In voller Länge der südlichen und östlichen Ausgleichsflächen ist Zaungeflecht 12 cm über dem Fundamentniveau anzubringen.

Einfriedigungen entlang öffentl. Straßen und Wege sind einzugrünen.

Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden (Mutterboden und der Unterboden) gemäß des BodSchG getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten.

Durch Flächenanhebung erforderliche Böschungen sind auf dem Grundstück geduldet.

Um die klimatologischen und grünspezifischen Belange abzudecken, wird die Böschung des Straßenheimer Weges mit Büschen und Gehölz verdichtet.

Sowohl dieser Böschungsbereich als auch die ökologische Ausgleichsfläche werden Kleinlebewesen und Vögeln, die Buschbrüter sind, Lebensräume sichern.

Festsetzungen zur Begrünung des Betriebsgeländes sind im Bebauungsplan getroffen.

3.3 Bodenordnung

Die Gewerbegebietserweiterung dient wie unter Ziffer 3 dargestellt der betrieblichen Entwicklung der Firma InterDrink und der Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Mannheim.

Die Verwaltung schafft hierzu über den Bebauungsplan das Planungsrecht.

Der Grunderwerb erfolgt direkt von der Firma InterDrink.

Betroffen sind inzwischen noch ein Privateigentümer mit 1,05 ha, die Pflege Schönau mit 1,70 ha und die Stadt Mannheim mit 1,65 ha Fläche. Der Rest (0,62 ha.) ist bereits von der Fa. InterDrink erworben.

Eine Umlegung erfolgt nicht, da außer dem öffentlichen Teil, das betroffene Gelände in den Besitz einer Firma übergeht.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes geht bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände in eine gewerbliche Nutzung über. Wie auch in anderen Fällen wird versucht, den betroffenen Landwirten im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzgelände anzubieten.

4. Festsetzung des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der Nutzung

In dem vom Geltungsbereich erfaßten Gebiet sind Gewerbe-, Erschließungs- und ökologische Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist als GE-Gebiet festgesetzt (§ 8 BAUNVO); ausgeschlossen sind

- Tankstellen (wegen der Wasserschutzzone III),
- Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (weil sie dem Planungsziel widersprechen).

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Aufnahme der klimatologischen, ökologischen und wirtschaftlichen Interessensbereiche wurde in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Maß der Überbauung mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 bei einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 12,00 m über gewachsenem Terrain (im Schnitt 97,5 m ü.NN) festgelegt.

Durch das um ca. 1,50 m tiefer liegende Gelände wird das mit einer maximalen Höhe von 12,00 m vorgesehene Betriebsgebäude verträglich in die Umgebung eingebunden werden können.

4.2 Verbrennungsverbot

Der Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist als Fernwärme-Vorzugsgebiet ausgewiesen.

In die schriftlichen Festsetzungen wurde ein Verbrennungsverbot folgenden Inhalts aufgenommen:

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

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

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO²-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i.S.d. § 26 BImSchG nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden."

Da das Plangebiet von den Stadtwerken als Fernwärme-Vorzugsgebiet eingestuft ist, ist die Aufnahme des Verbrennungsverbotes aus Gründen des Umweltschutzes gerechtfertigt, insbesondere auch aufgrund des Eingriffes in den Grünzug Nord-Ost.

4.3 Strom- und Wasserversorgung

Diese ist gesichert.

4.4 Entwässerung

Der städt. Kanal in der Spreewaldallee ist aufgrund seines Querschnittes nicht in der Lage, sämtliche auf dem Grundstück anfallenden Abwässer aufzunehmen. Bereits die Bauvorhaben der Fa. Wertkauf und die auf der Nordseite des Straßenheimer Weges bestehenden bzw. im Genehmigungsverfahren befindlichen Bauvorhaben der Fa. HM InterDrink konnten bzw. können nur über Regenrückhaltemaßnahmen abgeschlossen werden.

Bei dem flächenintensiven Betriebsgrundstück wird der Schmutzwasseranfall im Vergleich zu dem Oberflächenwasser gering sein.

Da das Bauvorhaben sich in der Wasserschutzzone III B befindet, wird von der Rhein-Neckar-AG (RHE) einer punktförmigen Versickerung von Oberflächenwasser bzw. der Einleitung in ein Regenrückhaltebecken ohne Abdichtung nicht zugestimmt. Demzufolge ist, wie zuvor erwähnt, eine Regenrückhaltung in Form von entsprechend bemessenen Rohrquerschnitten bzw. eines Beckens vorzusehen.

Eine Reduzierung der regenspendenden Flächen könnte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens möglicherweise mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Heidelberg bei nicht befahrenen Flächen und bei Abstellflächen durch eine sickerfähige Oberflächengestaltung erreicht werden.

4.5 Denkmalschutz, archäologische Denkmalpflege

Da archäologische Funde möglich sind, wurde in den Bebauungsplan folgender schriftlicher Hinweis aufgenommen:

"Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden."

5. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) zu den Prüfbeständen

- Natur/Landschaft/Erholung
- Klima/Luft
- Boden
- Wasser
- Lärm
- umweltrelevante Infrastruktur

durchgeführt.

Da zum Zeitpunkt der UEP der Sachverhalt zu den Umweltbelangen bekannt war, ist im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mitbehandelt.

Die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen innerhalb der o. g. umweltrelevanten Prüfbestände werden wie folgt bewertet:

Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):

Die bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 75/21 durchgeführte UEP hat ergeben, daß sich die Erweiterung der Gewerbegebietsfläche östlich der Spreewaldallee - mit Ausnahme des Belangs "Lärm" - auf die fünf übrigen Umweltbelange auswirkt, wobei jedoch eine wesentliche Umweltrelevanz nur für die Aspekte "Natur/Landschaft/Erholung" sowie "Luft/Klima" zu konstatieren ist und der regionale Grünzug Nord-Ost nur am Rande tangiert wird.

Mit Durchführung der UVP wird der Nachweis geführt, daß die vorgenannten Auswirkungen der Planung durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden können, wenn

- a) auf die Verlegung des Straßenheimer Weges und somit auf zusätzliche Bodenversiegelung verzichtet wird
- b) eine ökologische Ausgleichsfläche in der Größe von 0,74 ha im Bebauungsplan festgesetzt ist, die vom Veranlasser, der Fa. InterDrink, auf deren Kosten angelegt und unterhalten wird,
- c) ein Grünordnungsplan vorhanden ist, der u.a. genaue Aussagen trifft hinsichtlich Qualität und Ausführung der Bepflanzung,
- d) die ökologische Ausgleichsfläche so gestaltet wird, daß die bodennahen Flurwinde nicht durch geschlossene Anpflanzungen blockiert und zum Erliegen gebracht werden.
- e) eine Fassadenbegrünung festgesetzt ist,
- f) pro 5 Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum der ersten Größe gepflanzt wird,

- g) die Böschung des Straßenheimer Weges noch stärker bepflanzt wird,
- h) die vielen festgesetzten Großbäume dafür sorgen werden, daß die thermische Belastung, die mit dem Eingriff verbunden ist, auf ein Minimum reduziert wird und auf das Grundstück selbst beschränkt bleibt.

Weitere Detailfragen sind im Bebauungsplanverfahren geklärt und als Festsetzungen aufgenommen worden (siehe Anlage).

6. Abwägung der Belange

Auf Mannheimer Gemarkung stehen nur noch wenige Gewerbegebietsflächen zur Verfügung.

Die Firma InterDrink benötigt dringend, um der Expansion ihres Betriebes gerecht zu werden, ein größeres Firmengelände.

Es gilt, die Firma als einen Betrieb mit einem der größten Umsatzsteueraufkommen auf Mannheimer Gemarkung zu halten und die Erweiterungsabsicht zu unterstützen.

Die erst 1985/86 erstellte Betriebseinrichtung muß aus betriebswirtschaftlichen Gründen in die Neuanlage integriert werden. Eine erste Erweiterungsstufe kann kurzfristig noch auf dem bestehenden Gelände erfolgen.

Um die für den Betriebsablauf erforderliche Gesamtanlage ermöglichen zu können, werden 5,02 ha, derzeit landwirtschaftlich genutzte, Flächen südlich des Straßenheimer Weges benötigt.

Dieses Erweiterungsvorhaben wird notwendig im Hinblick darauf, daß diverse auswärtige Produktionsstätten (Heidelberg, Ludwigshafen, Kirn usw.) hier zusammengeführt werden. Das wirkt sich auf die Beschäftigtenzahl ebenso positiv aus wie auf das Gewerbesteueraufkommen.

Momentan sind bei der Firma InterDrink am Standort Mannheim 550 Arbeitsplätze vorhanden. Nach Abschluß der Bauarbeiten für die Betriebserweiterung wird mit einem Bestand von insgesamt 650 Arbeitsplätzen gerechnet.

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes benötigte landwirtschaftliche Fläche befindet sich in Privateigentum, Eigentum der Stadt sowie im Eigentum der Pflege Schönau. Für den mit der Erweiterung des Gewerbegebietes verbundenen Verlust an landwirtschaftlichen Pachtflächen wird im Rahmen der Möglichkeiten versucht, Ersatzgelände anzubieten.

Die Planung ist aus klimatologischen und ökologischen Gesichtspunkten vertretbar, da der regionale Grünzug nur am Rande tangiert wird und zum Ausgleich des Verlustes von Ackerland eine ökologische Ausgleichsfläche mit 0,73 ha im Bebauungsplan festgelegt ist. Die Ausgleichsfläche ist im Vorgriff der Baumaßnahme anzulegen. Sie wird Teil des Firmengeländes sein. Das Anlegen sowie die Unterhaltung gehen zu Lasten der Firma InterDrink.

Durch die intensive Eingrünung der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsfläche an der Ost- und Südseite sowie das Straßenbegleitgrün an der Westseite mit großkronigen Baumpflanzungen wird die städtebauliche Zielsetzung mit dem ökologischen Anspruch als Randbereich des Grünzuges Nord-Ost erfüllt.

Die unmittelbar angrenzende Restfläche mit 1,43 ha zwischen der Ostumgehung und dem erweiterten Betriebsgelände kann Ackergelände bleiben oder sich unbewirtschaftet als Ruderalfläche entwickeln. Dies wird mit den Eigentümern noch abgeklärt.

Die Planungskonzeption (Gewerbegebietserweiterung einschl. der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen) ist mit der Regionalplanung, dem Regionalverband Unterer Neckar, abgeklärt.

Der FNP richtet sich nach der Regionalplanung. Durch die Zustimmung des Regionalverbandes wird der FNP entsprechend ergänzt, d. h. die Gebietserweiterung wird im FNP bei der anstehenden Fortschreibung aufgenommen.

7. Überschlägig zu erwartende Kosten (ohne Grunderwerb)

Das geplante Gewerbegrundstück ist verkehrlich und entwässerungstechnisch erschlossen, so daß in dieser Hinsicht bei der Realisierung der Stadt Mannheim keine Kosten entstehen werden.

Die Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Betriebsteilen der Firma HM-InterDrink unter der noch zu bauenden Straßenheimer Brücke bedingt eine Mehrlänge des Bauwerkes um ca. 10 m. Die Mehrkosten in Höhe von ca. 400.000,-- DM sind der Firma anzulasten. Entsprechende Verträge sind in Vorbereitung.

An der Lichtzeichenanlage 440, Spreewaldallee/Chemnitzer Straße und der Lichtzeichenanlage 441, Magdeburger Straße/Spreewaldallee werden keine Änderungen vorgenommen, somit entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die ökologische Ausgleichsfläche gehen zu Lasten der Firma HM-InterDrink.

Für das Straßenbegleitgrün wurden die überschlägigen Kosten in Höhe von 77.500,-- DM ermittelt, die auch von der Fa. InterDrink als Ausgleichsmaßnahme zu tragen sind.

8. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenverteilung vor:

- GE-Gebiet		5,02 ha
(davon		
überbaubare Grundstücksfläche	2,80	ha
ökologische Ausgleichsfläche	0,74	ha
zu begrünende nicht überbaubare		

Grundstücksfläche	0,31	ha
sonstige nicht überbaubare		
Grundstücksfläche	1,17	ha

- Straßenverkehrsfläche und Straßen-
begleitgrün 0,56 ha

Summe der Fläche des Geltungsbereiches: 5,58 ha