

Begründung des verbindlichen
Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Baugrundstücke der Julius-Leber-Straße Nr. 2-18, im Westen und Südwesten durch den Promenadenweg, im Süden durch die Rheingoldstraße. Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Ostgrenze des Grundstückes Flst.-Nr. 11472/6 (Feldweg), wobei er lediglich im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 12144 bis 12146 b von dieser Grundlinie um ca. 30 m nach Westen abweicht. Diese Grundstücke sind aus umlegungstechnischen Gründen (Bildung eines Schulgrundstückes) teilweise dem Bebauungsplan Nr. 82/13, Niederfeld III und IV zugeordnet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Seit vielen Jahren besteht die Absicht, analog zum Vogelstangweiher auch auf der Neckarauer Gemarkung im Bereich des Stollenwörthweihers ein Erholungsgebiet auszuweisen. Anregungen dazu brachte ein Wettbewerb der von der Stadt Mannheim bereits 1978 im Zusammenhang mit der Ausweisung des Wohngebietes Niederfeld ausgeschrieben wurde. Das Ergebnis bildete die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Die Planung sieht die Freihaltung eines breiten Grünzuges mit Verbindungswegen vom Niederfeld in den Waldpark vor und schafft somit die Voraussetzungen für einen zwar zusammenhängenden aber letztlich sehr verschieden gestalteten Erholungsbereich. Dazu gehört auch die Grünverbindung "Sonnige Au", durch deren Ausbau in Richtung Waldpark die angrenzenden großräumigen Grüngebiete mit dem genannten öffentlichen Freiraum- und Naherholungssystem verzahnt werden.

Die Uferzonen sollen in der bisherigen Form beibehalten bleiben. Lediglich im Bereich der ehemals vorgesehenen und jetzt entfallenden Futterkanzel, am Ostufer des Stollenwörthweihers, wird eine partielle Uferneugestaltung vorgenommen. Damit soll eine sinnvolle landschaftsgestalterische Verbindung zwischen dem Diagonalgrünzug des Wohngebietes Niederfeld III und IV und dem See hergestellt werden. Zu dieser Grünzugeinbindung gehört als entscheidendes Merkmal auch, daß die Uferbereiche des Stollenwörthweiher lebendiger und natürlicher gestaltet werden, wobei streng darauf geachtet wird, daß vorhandener wertvoller Baumbestand erhalten bleibt. Die Uferzone soll so bepflanzt werden, daß ökologische Voraussetzungen für die Selbstreinigung des Sees geschaffen -, die Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere verbessert werden und die Ufersicherung gewährleistet ist. Zur Verbesserung der Bedingungen der im Bereich des Sees lebenden Vogelarten, ist zum Beispiel auch an die Gestaltung einer Vogelinsel im Ostuferbereich gedacht. Zur Schaffung von Brutplätzen und Abbläichzonen werden Schwimmkanten (schwimmende Inseln) vorgesehen.

Insgesamt soll etwa die Hälfte der Uferzone des Stollenwörthweihers für die Öffentlichkeit freigegeben werden. Der bestehende Gärtnereibetrieb im Süden und der Aquarienverein "Nymphaea" bzw. der Angel- und Fischerverein "Merkur" im Norden des Plangebietes sollen erhalten bleiben, die Schwimmvereine und das Kleingartengelände darüber hinaus ausgebaut und erweitert werden. Zwischen den bestehenden Schwimmvereinen soll ein künstliches Wasserbecken neu angelegt werden.

3. Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Gebiet dient heute bereits vorwiegend der Naherholung. Folgende Anlagen und Einrichtungen sind im Planungsbereich angesiedelt: Kleingartenanlage als Teil des 30 ha umfassenden Kleingartengebietes Dohllache; zwei Naturfreibäder (Volkstümlicher Wassersportverein und Schwimmverein Mannheim e. V.); Aquarienverein "Nymphaea" und Angel- und Fischerverein "Merkur".

Im Norden des Stollenwörthweihers befinden sich heute die Städt. Baumschule, im Süden ein privater Gärtnereibetrieb mit Wohnhaus. Im Osten werden Gießgrundstücke als private Gartenlandfläche genutzt.

4. Nutzung angrenzender Flächen

Im Nordosten schließt das vorhandene Wohngebiet Niederfeld II, im Nordwesten das Sportgelände des MFC 08 Lindenhof an den Planungsbereich an. Nach Westen erstreckt sich das ausgedehnte Kleingartengebiet Dohllache. Im Süden, südlich der Rheingoldstraße, besteht ein kleineres Wohngebiet, das an das Planungsgebiet Niederfeld V (Bebauungsplan 82/15) angrenzt. Im Osten schließt das Gebiet Niederfeld III und IV an. Hier ist ein neues Wohngebiet vorgesehen (Bebauungsplan 82/13).

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Die vorliegende Planung entspricht in ihren Ausweisungen dem am 18.03.83 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht bisher kein qualifizierter Bebauungsplan.

6. Grundbesitzverhältnisse

Das Gebiet befindet sich überwiegend im Besitz der Stadt Mannheim. Die Flächen für Vereinsnutzungen und ein Teil des Gärtnereigeländes sind von der Stadt als Erbbau- und Pachtflächen vergeben.

7. Erläuterungen zum Planinhalt:

a) Verkehrserschließung und Verkehrsflächen

Das Gebiet wird ausschließlich über den Promenadenweg erschlossen, der im Süden eine Anbindung an die Rheingoldstraße besitzt. Die Erschließung durch öffentliche Nahverkehrsmittel erfolgt durch eine in der Rheingoldstraße geführte Omnibuslinie. Mit Ausnahme einer Stichstraße im Osten der Kleingartenanlage sind keine weiteren öffentlichen Fahrerschließungsstraßen vorgesehen. Das übrige Wegenetz ist ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten.

b) Umweltbeeinflussungen

Beeinträchtigungen des gesetzten Planungsziels durch Lärm-, Staub-, Rauch- oder Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Für den Gel-

tungsbereich wurde ein Verbrennungsverbot in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Kaltluftwirkung für die umgebenden Baugebiete bleibt erhalten.

c) Grünflächen, Grünordnungsmaßnahmen

Mit Ausnahme der Kleingartenanlage, der Gärtnerei, den Schwimmvereinen, dem Aquarien- und dem Angel- und Fischerverein sowie den öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge des Promenadenweges, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen oder als Wasserfläche ausgewiesen. Zur weiteren Ausgestaltung der Landschaft werden Geländemodellierungen vorgenommen. Desweiteren werden vorhandene Vegetationselemente planungsrechtlich geschützt und Neupflanzungen festgesetzt.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung privater Grundstücke

Für den vorhandenen Gärtnereibetrieb an der Rheingoldstraße wird ein Baugrundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer Geschößzahl von II bzw. I Vollgeschossen ausgewiesen. Auf der als Anzuchtfläche gekennzeichneten Fläche dürfen zum Schutz der Seeuferlandschaft Gewächshäuser nicht errichtet werden. In Sportflächen sind die notwendigen Vereinsgebäude (Umkleidung, Bewirtschaftung und ähnl.) zulässig.

e) Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen

Bei der Ausführung der innerhalb der öffentlichen Grünflächen eingetragenen Wege sind geringfügige Verschiebungen der Wegetrassen möglich. Die Wege selbst stellen die vorgesehenen Wegeverbindungen dar.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nur in geringem Umfange erforderlich.

9. Flächen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 30,5 ha
Wasserfläche	ca. 9,9 ha
Sportfläche	ca. 4,5 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 7,0 ha
Verkehrsfläche einschl. Begrünung	ca. 3,7 ha
Gärtnereibetrieb	ca. 1,0 ha
Kleingartenfläche (privat)	ca. 3,8 ha
Sportvereine	ca. 0,6 ha

10. Abwägung der Belange

1. Belange für die Planung

- a) Unter Einbeziehung des vorhandenen Grünansatzes "Sonnige Au" und entstehender öffentlicher Grünflächen im Bereich Niederfeld III und IV, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein den Belangen der Allgemeinheit dienendes Naherholungsgebiet geschaffen werden.
- b) Weiterhin soll mit der vorliegenden Planung eine funktionsmäßig bessere Einbindung (Flächenabgrenzung, Wegeverbindung, Nutzung der Nachbarbereiche) vorhandener Einrichtungen wie z. B. dem Verein für Aquarien und Terrarienkunde "Nymphaea" u. a. erreicht werden.

- c) In Ergänzung der vorhandenen Kleingartenanlage wurden nördlich anschließend weitere Kleingartenflächen ausgewiesen, die in Privateigentum bleiben sollen.

2. Belange gegen die Planung

- a) Die im Plangebiet vorhandene städt. und privaten Gärten (Gießgrundstücke) am Ostrand des Plangebietes müssen entfallen.
- b) Aus privater Sicht werden teilweise Vorbehalte gegen die Zugänglichkeit des Seeufers vorgebracht. Man sieht den Stollenwörthweiher als Badesee in Frage gestellt. Weiterhin werden Gefahren für Kinder gesehen. Der Weiher sollte deshalb eingefriedigt werden.

3. Abwägung der Belange

Zu den unter 2. a) und b) genannten Schwerpunkten gegen die Planung ist folgendes zu sagen:

Zu 2. a) Private Interessen von Gartenbesitzern (Gießgrundstücke)

Die privaten Interessen liegen in erster Linie in der weiteren privaten Nutzung der Gartengrundstücke. Diese private Nutzung steht dem öffentlichen Interesse entgegen, da bei Erhalt dieser Grundstücke

- a) der freie Zugang zum Seeufer für die Öffentlichkeit sowie die Bepflanzung und Pflege des Ufers erheblich erschwert wird,
- b) eine Barriere zwischen dem Wohngebiet Niederfeld und dem Naherholungsgebiet Stollenwörthweiher bleibt. Das erklärte Planungsziel der "Freihaltung eines zusammenhängenden breiten Grünzuges zwischen Niederfeld, Sonnige Au und Waldpark" wäre somit nicht zu erreichen.

Dies ist nicht vertretbar, da bei einem so großen Wohngebiet in unmittelbarer Nachbarschaft das gesamte vorhandene Landschaftsangebot um den Stollenwörthweiher als öffentliche Grün- und Erholungsfläche auch den gegenwärtigen und zukünftigen Bewohnern dieses angrenzenden Wohngebietes zugute kommen sollte. Die vorliegende Planung ist somit eine städtebauliche Notwendigkeit, wie sie sich auch u. a. im Flächennutzungsplan ausdrückt. Deshalb sind nach Auffassung der Verwaltung in der Abwägung die privaten Belange den öffentlichen Belangen unterzuordnen.

Unabhängig davon ist als Ausgleich für entfallende Gärten in Privatnutzung folgendes vorgesehen:

- a) Schaffung von zusätzlichen Gartenflächen,
- b) mögliche Einbeziehung in die Baulandumlegung Niederfeld III und IV als Ersatzgelände. Eine Enteignung der Gießgrundstücke ist im übrigen nicht vorgesehen. Das Liegenschaftsamt wird sich bemühen die Grundstücke Zug um Zug zu erwerben.

Zu 2. b) Zugänglichkeit des Seeufers u. a.

Zu den hier getroffenen Aussagen ist folgendes festzustellen:

Insgesamt soll etwa die Hälfte der Uferzone des Stollenwörthweihers für die Öffentlichkeit freigegeben werden.

Diese Absicht steht in Übereinstimmung mit dem Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg, in dem festgelegt ist, daß Uferstraßen von jedermann zum Zwecke der Erholung unentgeltlich betreten werden dürfen. Daß eine solche Freigabe letztlich auch zur Beanspruchung der genutzten Bereiche führt, ist selbstverständlich. Die ist bei der notwendigen Ausweisung öffentlicher Grünflächen hinzunehmen und ganz sicher kein Grund, auf solche Erholungsflächen in Zukunft zu verzichten. In Mannheim liegen ausreichend Erfahrungen vor, die zeigen, daß der Bestand durch die Freigabe der Uferflächen nicht in Frage gestellt wird. In diesem Zusammenhang sind der Vogelstang-See mit seiner großen Grünfläche, der Stengelhofweiher in Rheinau, der Pfingstbergweiher und nicht zuletzt der Rheinau-See, für den ebenfalls die Freigabe eines Großteils der Uferflächen für jedermann vorgesehen ist, zu erwähnen.

Daß bei der Ausweisung solcher auch für Kinder frei zugänglichen Uferzonen Gefahren auftreten können, wurde und wird von den Planern nicht übersehen. In der immer wieder aufgeworfenen Frage einer Abschirmung durch Einfriedigung dieses Gefahrenbereiches wird allerdings keine Lösung des Problems gesehen. Von solchen Maßnahmen müßten letztlich alle Uferbereiche auch die des Rheins und des Neckars betroffen sein.

Bei aller zurecht angesprochenen notwendigen Sorgfaltpflicht und Verantwortung der Verwaltung gegenüber den Bürgern gibt es auch Grenzen. Diese beginnen ganz sicher dort, wo die Aufsichtspflicht der Eltern nicht durch Zäune ersetzt werden kann. Dennoch soll versucht werden, durch pflanzliche Maßnahmen wie Pflanzriegel, Faschineneinbau (lebende Weiden) und Geländemodellierung eine weitgehende Sicherung der Uferzone zu erreichen.

Durch die bisher erwähnten planerischen Absichten wird die Funktion des Stollenwörthweihers als Badesees nicht in Frage gestellt, da nach wie vor im westlichen und südlichen Bereich des Stollenwörthweihers entsprechende Badezonen in Verbindung mit den dort ansässigen und verbleibenden Schwimmvereinen wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Eine Ausweitung dieser Badezone auf den Gesamtbereich des Weihers ist aus Gründen des Naturschutzes und der gesamtökologischen Bedeutung des Weihers nicht wünschenswert.

Aufgrund der getroffenen Abwägung bleibt festzustellen, daß sich die Verwaltung sehr wohl der Einschnitte, die die vorliegende Planung für das bisher gewachsene Bestandsgefüge bringt, bewußt war und ist. Sie hält diese Einschnitte im Interesse der Allgemeinheit für notwendig, auch wenn dadurch bestimmte Einzel- und Gruppeninteressen negativ berührt werden. Die Gründe dafür sind ausführlich dargelegt.

Wajansk