

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen den Bereich zwischen der Morchfeldstraße/verlängerte Morchfeldstraße, Rhein-Neckar-Schnellweg (B 38a) und der Mallaustraße. Einige der von der Planung berührten Grundstücke liegen im Winkel südlich der Morchfeldstraße und westlich der Mallaustraße.

Das Gebiet ist teilweise bebaut. Neben einem Kindergarten und einem Gewerbebetrieb (Blumengroßhandel) handelt es sich dabei in erster Linie um 1 1/2-geschossige Siedlerhäuser aus den 30er Jahren. Die noch unbebauten Flächen werden zum Teil gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Einige Flächen liegen brach.

Teilweise unterbrochen durch öffentliche Verkehrsflächen (Morchfeldstraße, B 38a, Mallaustraße) grenzen im Norden Industrie- und Wohnbauflächen (Bundesbahnhäuser), im Osten/Süd-Osten gewerbliche Bauflächen und im Westen/Süd-Westen die Kleingartenanlage "Taubenwörthel" bzw. weitere Wohnbauflächen an der Morchfeldstraße an das Plangebiet an.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll neben der planungsrechtlichen Einbindung des Bestandes eine am Bedarf orientierte Ausweisung

1. weiterer eingeschränkter Gewerbegrundstücke sowie eines Gärtnereistützpunktes des Grünflächenamtes (Gemeinbedarfsfläche);
2. einer rückwärtigen 1 1/2-geschossigen baulichen Verdichtungsmöglichkeit auf den bestehenden Wohnbaugrundstücken "Im Morchhof";
3. einer privaten Kleingartenanlage und einer Kleintierzuchtanlage südlich der verl. Morchfeldstraße erfolgen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie bestehende Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim entwickelt.

Lediglich die im Bebauungsplan eingetragene Gemeinbedarfsfläche für den Gärtnereistützpunkt weicht in ihrer Ausdehnung geringfügig von der Ausweisung im FNP ab. Da der Flächenanteil in etwa

dem im FNP entspricht, wird davon ausgegangen, daß im Prinzip kein Widerspruch zwischen der Bebauungsplanausweisung und dem FNP besteht. Mit dieser Flächenverschiebung wird eine günstigere Erschließung von ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbebauflächen erreicht.

Bebauungspläne

Für den Planbereich im Winkel südlich der Morchfeldstraße und südwestlich der Mallaustraße bestehen

1. der am 14.01.1953 wirksam gewordene nicht qualifizierte Bebauungsplan (Baufluchtenplan) Nr. 83/2 und
2. der am 14.11.1969 rechtsverbindlich gewordene qualifizierte Bebauungsplan Nr. 83/16.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist im wesentlichen allgemeines Wohngebiet (WA) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) festgesetzt. Daneben sind zum Teil in Anlehnung an den Bestand Versorgungsflächen (Pumpwerk), die Gemeinbedarfsflächen Sonderschulkindergarten und Gärtnereistützpunkt des Grünflächenamtes sowie eine private Kleingartenanlage ausgewiesen.

Die Grund- und Geschoßflächen liegen nicht über den zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung.

4.2 Sonstige Festsetzungen

An der Morchfeldstraße sind Ladengeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Morchfeldes vorhanden. Unabhängig davon können durch die Ausweisung der bestehenden und zukünftigen Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) bei Bedarf weitere Ladengeschäfte entstehen.

In den als GEx-ausgewiesenen Bereichen, soll vor allem nicht wesentlich störende, auf die Bedürfnisse des Morchfeldes zugeschnittenes Gewerbe aufgenommen werden. Es wurde deshalb eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen die besagt, daß Einzelhandelsgeschäfte mit Lebensmittelassortiment auf einer Geschoßfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO) von über 600 m² (= 400 m² Verkaufsfläche) im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Damit ist die vorrangige Ansiedlungsmöglichkeit für Handwerksbetriebe und ähnliches gewährleistet.

4.3 Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Ziegelhüttenweg" und "Im Morchhof". Die Straße "Im Morchhof" ist an die Mallaustraße angeschlossen. Von der Mallaustraße selbst ist eine direkte Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken wegen der starken Verkehrsbelastung dieser Straße nicht möglich.

Bis auf den Ziegelhüttenweg, die direkte Zufahrtsstraße zum Gärtnereistützpunkt und den Baumpflanzstreifen auf der nordöstlichen Seite der Mallaustraße sind die öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt.

Die äußere Verkehrserschließung ist mit dem nahen Anschluß der Mallaustraße an die B 38a (RNS) und die dort geführte Buslinie der MVG äußerst günstig.

4.4 Grünordnungsmaßnahmen

In den Bebauungsplan wurden zeichnerische und schriftliche Festsetzungen aufgenommen, durch die eine ausreichende, auch mit dem gewerblichen Nutzungsanteil des Planungsgebietes vereinbarte Durchgrünung des Gebietes gewährleistet ist. Dazu gehören neben den Grünfestsetzungen für die WA und GEx-Grundstücke auch umfangreiche Baumpflanzungen in der Mallaustraße, sowie der Schutz des vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes.

4.5 Umweltbeeinflussung

- a) Um Beeinträchtigungen für das bereits bestehende Wohngebiet zu vermeiden, wurden die vorgesehenen Gewerbebauflächen in Anlehnung an einen bereits bestehenden Gartenbaubetrieb als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.
- b) Im Plangebiet ist eine Versorgung mit umweltfreundlicher Energie (Gas) möglich. Um die Hausbrandemissionen weiter einzuschränken, wird deshalb ein Verbrennungsverbot folgenden Inhalts in den Bebauungsplan aufgenommen:
"Im Geltungsbereich dürfen in neu zu errichtenden Feuerstätten und deren späteren Umbau oder deren späteren Erweiterung keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG).
Ausnahmsweise ist die Verwendung von trockenem, naturbelassenem Holz als Brennstoff zulässig (eingeschränktes Verbrennungsverbot)."
- c) Da sowohl von der Mallaustraße als auch von der B 38a (in geringerem Umfang) Verkehrslärmbelastungen nicht auszuschließen sind, wurde in den Bebauungsplan eine schriftliche Festsetzung aufgenommen die besagt, daß an den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Wohngebäuden bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen werden müssen.
- d) Im Plangebiet liegen die Altablagerungsstandorte Q 64/1, R 64/1, R 64/2 (ehemalige Schrottplätze) sowie R 64/7 und R 64/8 (ehemalige Gruben die mit Industriemüll, wilden Ablagerungen, Bau- und Trümmerschutt verfüllt wurden).
- Siehe auch 5. Abwägung der Belange -

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht insbesondere, daß die vorhandenen Wohn- und Gewerbeansätze aufgenommen und in einem vernünftigen, auch die umgebenden Nutzungsstrukturen berücksichtigenden, Rahmen weiter entwickelt werden. Damit wird auch einem nach wie vor vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Grundstücken Rechnung getragen. Dies gilt auch für die Ausweisung eines Gärtnereistützpunktes des Grünflächenamtes. Insgesamt wird durch diese Maßnahmen zusammen mit den getroffenen Grünfestsetzungen, zu denen auch umfangreiche Baumpflanzungen gehören, eine entscheidende Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem "Inselbereich" erreicht.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung sprechen

- a) Lärmemissionen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (B 38a und Mallaustraße);
- b) in geringerem Umfang, der Verlust auch landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzflächen.
- c) Altlasten (siehe Anlage zur Begründung - Umweltschutzcheckliste)

5.3 Ergebnis der Abwägung

- a) Im Bebauungsplan sind besonders die Belange des bereits vorhandenen Wohngebietes zu berücksichtigen und zu schützen. Dazu ist es notwendig, die in diesem Bereich vorhandenen Rahmenbedingungen kurz aufzuzeigen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen in den Abwägungsprozeß einfließen zu lassen.

Dazu gehören

- 1. eine gewisse Lärmproblematik durch die das Plangebiet abgrenzenden lärmemitierenden öffentlichen Straßen;
- 2. Fortentwicklung der gewerblichen Ansätze unter Berücksichtigung der Interessen des vorhandenen Wohngebietes.
- 3. Die Charakterisierung des vorhandenen Wohngebietes als "Kleinsiedlungsgebiet" mit der sich daraus für einen Großteil der Grundstücke ergebenden zusätzlichen baulichen Verdichtungsmöglichkeit.

Zu 1.: Lärmsituation

Durch die Verkehrsverlagerung aus der Morchfeldstraße in die neue Mallaustraße mit Anbindung an den Rhein-Neckar-Schnellweg entstand für das Wohngebiet auf dem Gewann Morchfeld eine völlig veränderte Lärmsituation: Durch den Bau des Rhein-Neckar-Schnellweges konnte der nördliche Bereich des Wohngebietes, bedingt durch die Umwandlung der früheren Morchfeldstraße in einen Geh- und Radweg, einer erheblichen Verkehrslärmberuhigung zugeführt werden.

Dieser Verkehr verteilt sich heute auf den Rhein-Neckar-Schnellweg und die Mallaustraße. Da der Rhein-Neckar-Schnellweg jedoch aufgrund der großen Entfernung von etwa 200 m und seiner heutigen Ausbaustufe kaum lärmbelastende Auswirkungen hat, - die Grenzwerte von 50 bzw. 60 dB (A) werden im östlichen Randbereich des Wohngebietes im wesentlichen nicht überschritten - erfolgt hier die Hauptbeschallung durch die Mallaustraße und den Kreuzungsbereich Mallaustraße/Morchfeldstraße/Floßwörthstraße.

Zunächst gab es Überlegungen, entlang der Mallaustraße eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese Überlegungen wurden nicht weiter verfolgt, da eine Wand aufgrund der Erschließungserfordernisse und der Nähe der Wohnhäuser im Kreuzungsbereich

nur relativ kurz hätte ausgebildet werden können. Eine effektive lärmabschirmende Wirkung wäre unter diesen Voraussetzungen nicht mehr zu gewährleisten gewesen. Eine direkte Beschallung durch die Mallaustraße wird nun weitgehend, durch die der Wohnbebauung vorgelagerte Nutzung, vor allem durch die ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbebauflächen vermieden werden. In der Folge bedeutet dies, daß die Grenzwerte von 50 bzw. 60 dB (A) nur in wenigen Teilbereichen des Wohngebietes - bedingt durch den Verkehrslärm auf der Mallaustraße - überschritten werden. Es wurden deshalb für solche Bereiche, hier insbesondere für den Kreuzungsbereich der Morchfeld- bzw. Floßwörthstraße und entlang des südöstlichen Randbereiches des Wohngebietes, durch entsprechende Kennzeichnung der Grundstücke im Bebauungsplan, Objektschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zu 2.: Eingeschränktes Gewerbegebiet

Bei der Ausweisung der Gewerbebauflächen war in erster Linie darauf zu achten, daß das Wohngebiet keinen zusätzlichen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt wird. Dies wird dadurch erreicht, daß im Plangebiet lediglich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde, in dem wesentlich störende Gewerbebetriebe nicht zulässig sind. Darüber hinaus wurden diese Flächen zusammen mit dem ausgewiesenen Gärtnereistützpunkt des Grünflächenamtes weitgehend an die Randbereiche des Plangebietes gelegt um so wie bereits unter 1. dargestellt eine gewisse Abschirmung zwischen dem Wohngebiet und den öffentl. Verkehrsflächen zu erreichen.

Zu 3.: Bauliche Verdichtung des Wohngebietes

In Anlehnung an die "Siedlungsverdichtung" soll eine sinnvolle bauliche Ausnutzung des rückwärtigen Bereiches der relativ großen Grundstücke möglich werden. Da diese bauliche Verdichtung lediglich auf die schon vorhandenen Wohnbauflächen beschränkt bleibt ist eine solche Maßnahme auch unter Berücksichtigung der bereits genannten Immissionsbelastungen durchaus vertretbar.

- b) Die Aufgabe der nur noch in relativ geringem Umfang vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung ist zwangsläufige Folge der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Planungsziele. Diese Ziele sind nach Auffassung der Verwaltung in der Abwägung als vorrangig zu betrachten, da ein Erhalt etwa der bisherigen teilweise landwirtschaftlichen Nutzung unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung des Gesamtgebietes, d. h. des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete als Fehl am Platz angesehen werden muß.

c) Altlasten:

Lt. Altlastenkartei sind von den Altablagerungsstandorten die Grundstücke Flst-Nr. 13935; 13986, 13983/1 (ehemalige Schrottplätze) sowie 13982, 13979/1, 13974/1, 13996/1,

(ehemalige Tongruben) betroffen. Alle Ablagerungen wurden der Kategorie 2 zugeordnet, von denen Umweltbeeinträchtigungen ausgehen können. Ob es sich definitiv um Altlasten handelt, von denen Umweltgefährdungen ausgehen könnten, war vom Ordnungsamt als Untere Wasserbehörde zu erklären.

Entsprechend wurde von dort folgendes veranlaßt:

Am 26. November 1985 sind im Gebiet Morchfeld, Mallau, sechs Pegelstandorte festgelegt worden. Die Standorte waren so gewählt, daß auch die o. g. Ablagerungen der Kategorie 2 mit erfaßt wurden. Es wurden zwei Pegelreihen im Abstrombereich plazierte; ein weiterer Pegel wurde oberstromig als Null-Pegel gesetzt. Mit dem Ausbau der Pegel begann die Brunnenfirma in der 48. Kalenderwoche. Unmittelbar anschließend wurden die Wasserproben gezogen und analysiert. Als Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Die Grundwasseranalysen waren nicht so gravierend, daß ein Bodenaustausch vorgenommen werden müßte. Das Gelände kann entsprechend der Bebauungsplanausweisung bebaut werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung wird nur für die Gewerbegebiete durchzuführen sein. Bei der baulichen Verdichtung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes müssen vor einer Bebauung Grundstücks-teilungen von den jeweiligen Grundstückseigentümern veranlaßt werden.

7. Größe des Planungsgebietes

Gesamt	ca. 10,40 ha
WA-Gebiet	ca. 2,10 ha
GEx-Gebiet	ca. 3,00 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2,80 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,10 ha
Straßen- und Wegeflächen	ca. 1,65 ha
private Kleingärten	ca. 0,35 ha
Kleintierzuchtanlage	ca. 0,40 ha
Zahl der vorhandenen Wohngebäude	28.

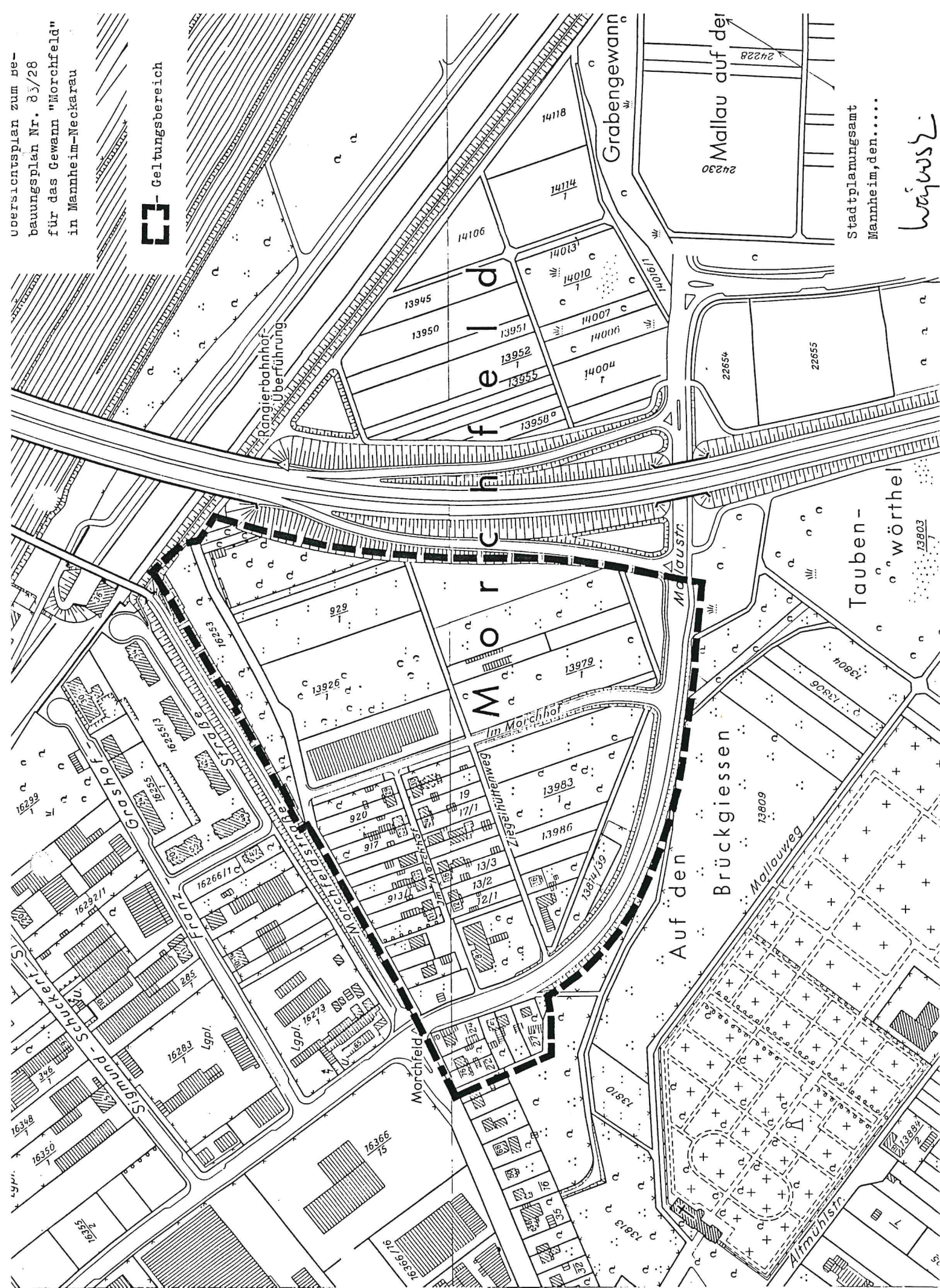
Zahl der zusätzlich möglichen Wohnungen ca. 40 WE.

Wajuski

[-] Geltungsbereich

Stadtplanungsamt
Mannheim, den.....

ways:



Anlage zur Begründung des verbindlichen Bauleitplanes

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

	Kosten	Stadt Anteil	Beiträge/Zuschüsse	Bemerkungen
<u>Tiefbauamt</u>				
a) Entwässerung	200.000,--	200.000,--		
b) Straßen u. Wege (mit Bäumen)	375.000,--	27.500,--	238.000,--	E-beitrag = 90 % der beizugsfähigen Kosten in Höhe von 265.00,--
c) Beleuchtung	30.000,--	3.000,--	27.000,--	E-beitrag = 90 %
	605.000,--	240.000,--	265.000,--	
<u>Grünflächenamt</u>				
Straßenbegleitgrün (keine Bäume)	110.000,--	110.000,--		
Gesamtkosten:	715.000,--	350.000,--	265.000,--	