61 Stadtplanungsamt

Mannheim, 30.08.1990 61.3.3 / Bausch / 3483

Bebauungsplan Nr. 83/37 für das Gebiet zwischen der Floßwörth-, Morchfeld-, Eisenbahnstraße und der das Gebiet querenden Industriegleistrasse in Mannheim-Neckarau

. . .

Begründung

Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von dem Flurstück 16366, im Osten von den Flurstücken 16366/8, 16366/22 - 24 und 16336/16, im Süden von der Morchfeldstraße, im Westen teilweise von der Eisenbahntrasse Mannheim-Karlsruhe und dem Flst.-Nr. 16411/1 begrenzt (siehe Übersichtsplan, Anlage 1.1).

Das Plangebiet umfaßt ca. 15,7 ha bebautes Gelände und wird bis auf den Wohnbereich zwischen Großfeld- und . Morchfeldstraße ausschließlich gewerblich genutzt.

Die vorhandenen und vielerlei Nutzungen unterworfenen Gebäudekomplexe bestehen größtenteils aus Industrie- und Lagerhallen.

Das an die Neuordnungsfläche im Norden, Süden und Westen anschließende Gelände wird gewerblich genutzt. Lediglich im Süden schließt durch die Morchfeldstraße getrennt eine Wohnbebauung an.

Nahezu das gesamte Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

2. Flächennutzungsplan und bestehender Bebauungsplan

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist die von der Planung betroffene Fläche als gewerbliche Baufläche (GI) im Sinne des § 1 BauNVO dargestellt.

Für eine Teilfläche des Plangebietes besteht der seit dem 22.05.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 83/9 für das Gebiet "Südlich der Bundesbahn zwischen Pfingstweidstraße und Morchfeldstraße", dessen Art der Nutzung als GI-Gebiet ausgewiesen ist.

Dieser Bebauungsplan ist entsprechend den Festlegungen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 83/37 zu ändern.

Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung

Eine im Plangebiet ansässige Firma beabsichtigte, Teilbereiche des Areals einer differenzierten gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Gegenwärtig handelt es sich um einen gewerblichen Gesamtkomplex, dessen künftige Nutzung in kleinere Gewerbeeinheiten umstrukturiert werden soll, wobei es aus städtebaulichen Belangen erforderlich wird, ein Gesamtkonzept zu entwickeln.

In dieser Gesamtkonzeption sind sowohl Aussagen über die Höhe der Baukörper als auch über das künftige Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Im Hinblick auf die Ansiedlung unterschiedlich genutzter Gewerbebetriebe und mit Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung entlang der Morchfeld- und teilweise der Floßwörthstraße ist es notwendig, eine Erschließungskonzeption zu entwickeln, die sowohl den Belangen des Wohnens als auch des Gewerbes Rechnung trägt.

Ein Planungsziel besteht u.a. darin, das Areal vom Morch-feldknoten aus zu erschließen und die Gebietserschließungsstraße (Verlängerung der Großfeldstraße) langfristig an die Floßwörthstraße anzubinden.

Durch den auszuarbeitenden Bebauungsplan sollten Festlegungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffen werden.

Ein weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung hochwertiger Betriebsgrundstücke für ausgewiesene Wachstumsbranchen.

Eine Einzelhandelsnutzung wird dem Anspruch, aus der Lagegunst des Geländes einen Impuls zur Verbesserung der kommunalen Wirtschaftsstruktur zu bringen, nicht gerecht.

Der erhebliche planerische und finanzielle Aufwand zur Reaktivierung des Braas-Geländes wird erbracht, um selbst-laufende Entwicklungen zu Kümmernutzungen oder in Richtung Einzelhandel, für die andere Gelegenheiten in der Stadt vorhanden sind, abzufangen und solchen Entwicklungen Raum zu geben, die eine Verbesserung der Mannheimer Wirtschaftsstruktur erzeugen. Das Braas-Gelände hat hierfür Voraussetzungen, die es durch den Bebauungsplan zu sichern gilt.

So kann mit dem Braas-Gelände ein Flächenangebot für mittelgroße Betriebe geschaffen werden. Aufgrund der einseitigen Prägung der Mannheimer Wirtschaftsstruktur durch Großbetriebe ist die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen dringend geboten, um die Wirkung einzelbetrieblicher Entwicklungen auf die kommunale Wirtschafts-

. . .

situation zu dämpfen.

1, 1

Weiterhin kann mit dem Braas-Gelände ein Ansiedlungskonzept - ähnlich einem Gewerbepark - entwickelt werden,
mit dem um Wachstumsbranchen, wie Elektronik-Betriebe oder
Auslandsniederlassungen internationaler Firmen, geworben
werden kann. Ein solcher Wachstumsimpuls ist zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage Mannheims dringend geboten. Ein solcher Impuls wird aber nicht von Einzelhandelsprojekten ausgehen.

Durch die neue Planung sollten die teilweise vorhandenen Straßen- und Wegebefestigungen aufgelockert und entsprechend den heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten in angemessener Qualität einer Bebauung wieder zugeführt werden; wobei die Freiräume eine angemessene Durchgrünung erhalten.

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine markante Gebietserschließung notwendig, die den Charakter eines Gewerbeparkes dokumentieren soll.

Die bestehenden Gebäude in Eigentum der LEG werden abgebrochen und werden somit bei der neuen Planung nicht berücksichtigt. Von dieser Maßnahme nicht betroffen sind die beiden Verwaltungsgebäude und der Wasserturm.

Hierfür sind im Bebauungsplan im Bereich des Morchfeldkreisels zwei Grünflächen auf Privatgrundstücken ausgewiesen worden. Sie sind der sichtbare, öffentliche Beitrag
des aus ökologischer Sicht nicht nur vom Bund für Umweltund Naturschutz geforderten 8 m breiten, von einer Bebauung freizuhaltenden, Straßbenbegleitsaumes. Von dieser
Fläche ist ein 3-5 m breiter Streifen zu begrünen. Um
dem Namen "Gewerbepark" gerecht zu werden, wurde der Richtwert anderer vergleichbarer Projekte herangezogen, so daß
der ermittelte Wert von ca. 1,75 - 2,50 %/m² Gewerbefläche
nur unter Einbeziehung der zwei Flächen im unteren Bereich

erzielt werden kann. Eine Durchgrünung des Areals ist nur durch die vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum möglich.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke des Gewerbegebietes (GE) sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 und einer Geschoß-flächenzahl (GFZ) von 1.6 - max. 2.0 ausgewiesen. Entlang der Morchfeldstraße ist maximal eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Die dahinter liegende Fläche sieht eine 2 - 4-geschossige Bebauung vor. In Ausnahmefällen kann die im Bebauungsplan ausgewiesene Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen teilweise um 10 m zur Morchfeldstraße hin überschritten werden.

Die Größe der ausgewiesenen Grundstücke beträgt in der Regel $1.500-3.000~\rm m^2$. Dies entspricht den derzeitigen Anforderungen der ansiedlungswilligen Betriebe. Im Bedarfsfall können die Grundstücke zu größeren Einheiten zusammengefaßt werden.

Die zur Bebauung anstehende Fläche beträgt ca. 9.0 ha. Bei einer GRZ von 0.8 ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 7.2 ha.

4.1 Grünordnungsmaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich ein Baumbestand, der sich insbesonders im Umfeld des Verwaltungsgebäudes verdichtet.

Bei der Entwurfskonzeption wurde dieser Baumbestand berücksichtigt.

Entlang der öffentlichen Straßen sollen großkronige -Bäume gepflanzt werden.

Aus klimatischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sollen diese Baumreihen zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Gliederung des Plangebietes beitragen. Eine Fassaden- und Dachflächenbegrünung soll dieses Planungsziel unterstreichen. Eine entsprechende schriftliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein mit Pflanzen (Hecken und Solitärsträuchern) zu versehender 3,00 m breiter Grünstreifen soll die vorgenannten Anforderungen untermauern.

Zur Abrundung bzw. aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurde der Grünstreifen, innerhalb dessen keine Stellplätze errichtet werden dürfen, entlang der Morchfeldstraße auf 5 m erweitert.

Hinsichtlich der Hervorhebung des Einfahrtsbereichs zum Gewerbepark wurde am Morchfeldkreisel und an der neuen Planstraße jeweils eine Fläche mit Bäumen ausgewiesen, die einen torartigen Charakter signalisieren soll.

5. Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet soll im Südosten des Plangebietes von dem Morchfeldknoten aus erschlossen werden.

Die bestehende Großfeldstraße soll in Verlängerung weitergeführt werden. Von dieser Straße zweigen Stichstraßen ab, an die beidseitig die Gewerbegrundstücke anschließen.

Zur Aufnahme des zukünftigen Verkehrs ist der Morchfeldkreisel den Verkehrstechnischen Belangen anzupassen und dementsprechend umzubauen.

Entsprechend den Bedürfnissen der ansiedlungswilligen Betriebe beinhaltet das Plangebiet Grundstücksflächen von ca. 1.500 – 3.000 m². Diese Grundstücksvariabilität erfordert die im Plan ausgewiesenen Erschließungsstraßen. Im Falle der Ansiedlung von großflächigen Betrieben können die Erschließungsflächen minimiert werden.

. . .

Als langfristiges Ziel wurde im Bebauungsplan die Anbindung des Gewerbeparks an die Floßwörthstraße berücksichtigt, die zu einer Entlastung der Morchfeldstraße führen soll. Aus eigentumsrechtlichen Belangen kann dieses Planungsziel derzeit jedoch nicht realisiert werden.

In der Gesamtplanungskonzeption für das ehemalige Firmengelände Braas wurden die Belange der Firma Odenwälder berücksichtigt, wobei insbesonders die Lage und der Verlauf der von Norden nach Süden gerichteten, östlich im Plangebiet gelegenen Stichstraße mit dem Eigentümer abgestimmt wurde.

Die Realisierung des u-förmigen Straßenabschnittes der Ringstraße in Verlängerung der Großfeldstraße ist jedoch von den Anforderungen der zukünftigen Nutzer abhängig, die momentan noch nicht bekannt sind. Das Planungsziel bezüglich der inneren Erschließung wird jedoch nicht beeinträchtigt, da in Höhe der zweiten Stichstraße eine provisorische Wendemöglichkeit für KFZ- bzw. LKW-Fahrzeuge errichtet werden kann.

Die inneren Erschließungsstraßen basieren bezüglich ihrer Lage im Plangebiet auf dem Wunsch nach gängigen, vermarktbaren Grundstücksgrößen zwischen 1.500 - 3.000 m² Fläche.

Bei der Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Grundstücksflächen ist die Planungskonzeption so variabel, daß mit einer Stichstraße auch größere Flächen erschlossen werden können.

Sollte die Firma Odenwälder aus derzeit noch unbekannten Gesichtspunkten an der Realisierung der Gesamtkonzeption nicht interessiert sein, ist eine funktionelle Erschließung der LEG-Fläche nach wie vor möglich, da eine Stichstraße wirtschaftlich die zur Disposition anstehende Fläche erschließen kann und eine Wendemöglichkeit in Verlängerung der Großfeldstraße auf dem LEG-Gelände möglich ist.

Da die Erschließungsvarianten eine sinnvolle Erschließung auch ohne Beteiligung der Firma Odenwälder zulassen, ist eine Änderung bezüglich der zweiten Erschließungsstraße nicht notwendig.

6. <u>Umweltschutz</u>

Nach heutiger städtebaulicher Auffassung sollen in angemessener Qualität neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Planung berücksichtigt, so daß eine entsprechende Durchgrünung gewährleistet ist.

6.1 Lärmschutz

Das im Planbereich ausgewiesene Mischgebiet ist hinsichtlich seiner Nutzung überwiegend dem Wohnen vorbehalten.
Die in unmittelbarer Nähe angrenzende Bundesbahntrasse
Mannheim - Karlsruhe belastet das Mischgebiet mit Lärm
zu Tages- und Nachtzeiten. Die erhobenen Lärmpegelmessungen
ergaben, daß die Bewohner dieses Gebiets im Grundsatz
vor diesen Lärmeinwirkungen geschützt werden müssen.

Im Rahmen der Lärmminimierung für die Bewohner sind bei Umbaumaßnahmen der betroffenen Gebäude Lärmschutzfenster einzubauen. Eine entsprechende schriftliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 <u>Verbrennungsverbot</u>

Die neu anzusiedelnden Betriebe sollen aus Gründen des Umweltschutzes mit leitungsgebundenen Energiemedien versorgt werden. Ein Verbrennungsverbot sonstiger Heizstoffe wird im Bebauungsplan aufgenommen und empfiehlt sich aus folgenden Gründen:

6.2.1 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen:

Die Landesregierungen sind nach § 49 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ermächtigt, per Rechtsverordnung Gebiete festzusetzen, in denen während austauscharmer Wetterlagen (= Inversionswetterlagen) ein Anwachsen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten ist.

Bedingt durch die Lage im Oberrheingraben kommt es in Mannheim zu einem überdurchschnittlich häufigen Auftreten derartiger Inversionswetterlagen.

Hinzu kommt, daß im Umkreis des Industrie- und Gewerbestandortes Mannheim aufgrund der Anhäufung und Verschiedenartigkeit der hier vertretenen Branchen bzw. Betriebe und den dabei emittierten Stoffen, aber auch allein aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und den damit verbundenen Kraftfahrzeug- und Hausbrandemissionen, mit überdurchschnittlich lufthygienischen Belastungen gerechnet werden muß.

Vor diesem Hintergrund erließ das Land Baden-Württemberg daraufhin, gestützt auf das BImSchG eine Smogverordnung, die im Falle des Auftretens einer austauscharmen Wetterlage in Kraft tritt. Sie enthält zum einen anlagenbezogene Regelungen (Einsatz von Brennstoffen sowie Betriebsbeschränkungen/-verbote) zum anderen Verbote für die Benutzung von Kraftfahrzeugen innerhalb der jeweiligen Smogsperrbezirke (nach § 40 BImSchG). In Mannheim wurde ebenfalls ein solcher Smogsperrbezirk festgesetzt.

Um die Belastung der Luft ständig zu überwachen und die Schadstoffemissionen so weit wie möglich zu vermindern, hat das Land zudem damit begonnen, die Luftreinhaltekonzeption für Belastungsgebiete (nach § 44 BImSchG) zu verwirklichen, ohne jedoch die Gemarkung von Mannheim als Belastungsgebiet ausgewiesen zu haben.

Danach sollen in Belastungsgebieten 1. bestimmte Luftverunreinigungen kontinuierlich gemessen und 2. Emissionsund Immissionskataster sowie ein Luftreinhalteplan aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Mannheimer Luftreinhalteplans haben die entsprechenden Immissionsmessungen ergeben, daß es beim NO₂ zu Grenzwertüberschreitungen und
damit zu schädlichen Umwelteinwirkungen (i. S. des BImSchG)
kommt. Um eine zusätzliche Luftverunreinigung des belasteten Mannheimer Stadtgebietes zu vermeiden bzw. zu erreichen, daß lufthygienische Verbesserungen eintreten,
ist es unerläßlich, ein eingeschränktes Verbrennungsverbot festzusetzen.

6.2.2 Lufthygienische Situation im Plangebiet:

Das Gewerbegebiet Neckarau liegt zum einen in der (unmittelbaren) Nähe eines der größten industriellen Emittenten
(Großkraftwerk) von Mannheim, zum anderen bewirken aber
auch die Hausbrandemissionen mit ihrer relativ niedrigen
Quellenhöhe, bei gleichzeitig hohem prozentualem Ölanteil
an sämtlichen Energieträgern, daß das Braas-Gelände zu
den Gebieten in Mannheim

- a) mit den höchsten Stickoxidimmissionen (I₂-Werte) und
- b) mit den höchsten Stickstoffdioxyd-Immissionswerten $(I_1$ -Wert)

zu zählen ist. Der $\rm I_2$ - $\rm NO_2$ -Wert erreicht im Übergangsbereich zwischen dem Braasgelände und Almenhof sogar den Grenzwert gem. der TA-Luft.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß bei der Interpretation der TA-Luft-Grenzwerte stets beachtet werden muß, daß sie sich auf das Gauß-Krüger-Netz beziehen (Größe der Rasterfläche 1 km²). Dies erfordert aber zunächst die Umsetzung der gemessenen Immissionswerte auf die jeweilige Rasterfläche, was zur Folge haben kann, daß die dergestalt umgewandelten Werte u. U. niedriger erscheinen, als dies in der Realität der Fall ist. Untersuchungen, die einen Vergleich von flächenund von punktbezogenen Immissionswerten ermöglichen, ergaben, daß die gemessenen (Einzel-)Werte um den Faktor 1,5 bis 2 größer sein können als die flächenbezogenen Jahresmittelwerte. Die Kurzzeitbelastung kann sogar – gegenüber dem auf die gesamte Rasterfläche bezogenen Wert – um den Faktor 3 bis 5 erhöht sein.

Dieser Sachverhalt erlangt während der bereits mehrfach erwähnten Inversionswetterlagen große Bedeutung, vor allem, wenn diese über mehrere Tage andauern. Gerade während solcher Wetterlagen ist ein (eingeschränktes) Verbrennungsverbot von großer Bedeutung, spielen doch dann die Emissionen der Quellengruppen "Hausbrand" und "Verkehr" mit ihrer relativ niedrigen Quellenhöhe eine besondere Rolle. Verschiedene medizinische Studien haben nun ergeben, daß bei Asthmatikern oder Bronchitikern Gesundheitsschäden schon bei Kurzzeitkonzentrationen (${
m NO}_2$) ab ca. 0,2 mg/m³ auftreten können. Zum Teil gehen die Untersuchungen sogar so weit, daß schon bei einer kurzzeitigen Schadstoffkonzentration von 0,08 mg/m³ eine Beeinträchtigung der Atemwegsfunktion möglich ist. Aus all dem läßt sich erkennen, wie wichtig es ist, ein eingeschränktes Verbrennungsverbot festzusetzen.

Hinzu kommt, daß sich die intensive Ventilation im Gewerbegebiet Neckarau – gutachterlich nachgewiesen – bis in den Bereich Neckarau/Almenhof hinein auswirkt. Ein Verzicht auf die Festsetzung eines Verbrennungsverbotes im Bebauungsplan Nr. 83/37 würde bedeuten, daß sich nicht nur die lufthygienische Situation im Plangebiet selbst verschlechtern würde, sondern hätte auch zur Folge, daß diese negativen Auswirkungen über das lokale Strömungsgeschehen bis nach Almenhof und Neckarau reichen würden.

6.2.3 <u>Altlasten</u>

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden aufgrund der Produktion der dort ansässigen Firmen Altlasten vermutet, zwecks deren Feststellung netzartig 73 Rammkernsondierungen bis auf 3,00 m Tiefe durchgeführt wurden.

Die Untersuchung ergab, daß auf dem Gelände Odenwälder organoleptisch erkennbare Bodenverunreinigungen nicht erkennbar waren. Die Laboruntersuchungen der gewonnenen Bodenproben erbrachten nur an einer Stelle Mineralölbelastungen, die allerdings als unbedenklich einzustufen sind.

Die Analysen auf aromatische Verbindungen erbrachten keinen Nachweis dieser Stoffe.

Hineise auf CKW-Verbindungen im Boden zeigten sich an drei Stellen (Sondierung 5, 6, 14) mit allerdings geringen Werten zwischen ca. 200 - 400 $\mu g/kg$.

Die Grundwasseranalysen zeigten eine deutliche Erhöhung der Gesamthärte und einen erhöhten Sulfatgehalt, was zusammen mit einer Leitfähigkeit von ca. 1.300 μ S/cm auf die weitflächig aufgebrachten Bauschuttauffüllungen zurückzuführen ist und somit als normal anzusehen ist.

Eine geringe CKW-Belastung des Grundwassers von 22,5 μ g/l (Grenzwert TVO 25 ug/l) war im Hilfspegel l feststellbar, in dessen Bodenproben die o. a. CKW-Bodenbelastungen festgestellt wurden.

Für den Bereich der privaten Grundstückseigentümer an der Morchfeldstraße und für den Morchfeldkreisel selbst ergaben sich folgende Ergebnisse:

Hier erbrachten die Sondierarbeiten nur an einer Stelle (Sondierung 3, Faßlager der Firma Hadres) organoleptisch erkennbare Verunreinigungen. Die Bodenanalysen ergaben hier Mineralölbelastungen von max. 465 mg/kg und den Nachweis von CKW-Verbindungen mit allerdings relativ geringen Werten von 188 μg/kg. Die CKW-Gehalte in der Bodenluft (Tri- Per) lagen bei ca. 160 μg/l (Drägerprüfröhrchen).

Die ausführlichen Grundwasseranalysen ergaben, ähnlich wie die Wässer auf dem Gelände der Erbengemeinschaft Odenwälder, eine deutliche Aufhärtung, die auf die Bauschuttablagerungen zurückzuführen ist. Die CKW-Belastung ist mit maximal 3,3 µg/l (TVO-Grenzwert 25 µg/l) sehr gering. Um die nachgewiesenen Belastungen an den Sondierungen 3 bzw. 5, 6, 14 (s. o.) einzugrenzen, wurden auf Veranlassung von Amt 63 weitere Untersuchungen mit folgendem Umfang durchgeführt:

 Rasterförmig um die jeweiligen Sondierungen durchgeführte Bodenluftmessungen (GC-Analytik) auf leichtflüchtige CKW bzw. Kohlenwasserstoffe sowie Analytik der Bodenproben auf die gleichen Parameter.

Die zusätzlichen Untersuchungen wurden schwerpunktmäßig durchgeführt:

- auf dem Gebiet der Erbengemeinschaft Odenwälder (um die früheren Sondierungspunkte 8 und 11) zwecks zusätzlicher Überprüfung des Bodens auf Mineralölbelastung
- ebenfalls auf dem Gebiet Odenwälder im Umkreis der ehemaligen Sondierpunkte 5, 6, 14, um die CKW-Belastung

des Bodens und der Bodenluft abzuklären.

Morchfeldkreisel:

Die Mächtigkeit der Aufschüttungen erreicht in diesem Bereich nahezu 3 m. In allen Sondierungen wurden ausschließlich Bauschuttablagerungen angetroffen. Hinweise auf Verunreinigungen (CKW, Benzinkohlenwasserstoffe) ließen sich hier nirgends nachweisen.

 Im Bereich des Faßlagers der Firma Hadres (Metallverarbeitung).

Ergebnisse der Nachuntersuchungen

Die Untersuchungen auf Mineralölbelastungen im Boden ergaben keine Hinweise auf derartige Kontaminationen. Ein Sanierungsbedarf besteht somit nicht.

Die Nachuntersuchungen zur Abgrenzung der CKW-belasteten Bodenflächen um die Punkte 3 (Habel), 5 und 6 (Erbengemeinschaft Odenwälder) bestätigten die Ergebnisse der ersten Untersuchungskampagne mit CKW-Gehalten im Boden zwischen 730 und 3.250 µg/kg. Die CKW-Gehalte in der Bodenluft schwanken in den einzelnen Bereichen zwischen 18 und 113 mg/m³.

Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die umfangreichen Untersuchungsmaßnahmen zur Abschätzung des Gefährdungspotentials durch den Altstandort bzw. durch mögliche Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führten zu dem Ergebnis, daß an drei Stellen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sanierungsbedürftige Tatbestände vorliegen. Hier sind Belastungen vorhanden, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen.

.

kennzeichnenden Flächen F I, F II, F III sind gering mit umweltgefährdenden Stoffen (CKW) belastet, d. h. durch die Bodenluftkontamination kommt es zu einer (wenn auch geringen) Belastung des Schutzgutes Boden. Die Schutzgüter atmosphärische Luft, menschliche Gesundheit, Grundwasser sind nicht betroffen. Um mittel- bzw. langfristig ein Gefährdungspotential für das Schutzgut Grundwasser zu eliminieren, ist die ungesättigte Bodenzone im Bereich der drei gekennzeichneten Flächen mittels einer Bodenluftabsaugung zu sanieren. Eine Nutzungseinschränkung vor der erforderlichen Sanierung der Bodenflächen, d. h. eine Einschränkung der Bebaubarkeit im Hinblick auf die spätere Nutzung des Geländes als Gewerbepark ist aufgrund der geringen Belastung der Bodenluft mit CKW nicht gegeben.

Die Standorte für Altlasten wurden in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abwägung der Belange

7.1 Belange für die Planung

Die neue Planung sieht eine Umwandlung eines Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet vor, das nach heutiger Auffassung den Anforderungen bezüglich der Stadtqualität und Umweltschutz entspricht.

Durch die vorhandene und geplante Ergänzung der Bäume wird eine Durchgrünung des Plangebietes geschaffen, die differenzierte Aufgaben im Rahmen der Ökologie übernehmen.

Die Aufgabe einer für betriebliche Zwecke nicht mehr benötigten Teilfläche des Industriebetriebes, der durch Gewerbebetriebe ersetzt werden soll, stellt in bezug auf die Emissionen eine Verbesserung dar. Eine brachliegende Industrie- bzw. Gewerbebetriebsfläche kann durch die Planung wieder ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden.

7.2 Belange gegen die Planung

Die künftige Nutzung im Plangebiet wird zu einer gewissen Beeinträchtigung für die angrenzenden Bewohner führen, da die Abbrucharbeiten mit einem gewissen Lärm- und Staubpegel verbunden sind.

7.3 Abwägung der Belange

Wie bereits dargestellt, wird durch die neue Planung eine städtebauliche Verbesserung in Neckarau erzielt, eine brachliegende Fläche wird wieder aktiviert.

Die vorher bestehende Immissionsbelastung wird minimiert, der vorhandene Baumbestand wird ergänzt, die Straßen erhalten einen alleeartigen Charakter.

8. Maßnahme zur Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenordnung

£ .

Eine Umlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da sich das zur Neuordnung anstehende Gelände im Eigentum der LEG befindet.

9. <u>Flächenbilanz</u>

Die Gesamtfläche ist wie folgt aufgeteilt:

Gewerbegebiet 9,04 ha
Mischgebiet 1,06 ha

Straßenfläche <u>5,60 ha</u>

Summe 15.70 ha

Mannheim. 30.08.1990

Anlage 1. 2

Bebauungsplan Nr. 83/37 für das Gebiet zwischen der Floβwörth-, Morchfeld-, Eisenbahnstraße und der das Gebiet querende Industriegleisstraße in Mannheim-Neckarau

Anlage zur Begründung

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

	Kosten	städt. Anteil	Beträge/ Zuschüsse	Bemerkungen
Stromversorgung	ilehe Bemerkungen			
				Sollte eine Kabelverlegung erforderlich werden, sind die Kosten von der Stadt Mannheim zu tragen. Eine end- gültige Aussage kann erst ge- troffen werden, wenn die
Wasser				Straßenherstellungspläne vor- liegen.
 Erweiterung von 900 MT Wasser- leitung in DN 80/100/150 mit Anschluβ von Großfeld- und Morchfeldstraße 	- 313.000,	-	-	
Verbindungsleitung DN 150 zwischen Braasgelände und Floßwörthstraße	91,700,			-
 Erweiterung von 945 m Erd- gasleitungen in DN 80/100/150 in PEHD mit Anschluß von Groβ- feld- und Morchfeldstraße 	178.000			

Grünflächenamt

leitgrün

. LEG

189.000,--

582.700,--

. Odenwälder

95.000.--

Stadt

216.000,--

500.000.--

295.000.--

55.000.--

ErschlleBung

150.000.--

Zuschüsse nach PES

	Kosten	städt. Ante	il Beträge/ Zuschüsse	8emerkungen
Tiefbauamt				
 Großfeldstraße zwischen E bahnstraße und Verbindungs straße einschließlich Stic weg 	·_	140.000,	260.000	Zuschüsse nach PES
 Parkplatz nördlich der Gro feldstraβe (öffentlicher Teil) 	β- 275.000,-	- 140.000,	135,000,	Zuschüsse nach PES
3. Privater Stellplatz √	370.000		-	
Änderung Morchfeldkreisel und Einmündung Donaustraβe (Zwischenlösung)	625.000,	210.000,	415.000,	Zuschüsse nach PES
 Verbindungsstraβe zwischen Großfeld- und Morchfeld- straβe 	310,000,	110.000,	200.000,	Anliegerbeiträge
 Innere Erschlieβung Bereich Odenwälder 	1.000.000	400.000	600.000,	Anliegerbeiträge
7. Großfeldstraße zwischen Er- schließung Odenwälder und Verbindungsstraße einschließ- lich beide Stichstraßen	1.120.000,	516.000,	604.000,	Anliegerbeiträge
. Kanalbau	2.000.000,	2.000.000,	-	Wird über Gebühreneinnahmen finanziert
	6.100.000,		2.419.000,	
samtkosten	7.182.700,		.419.000,	