

Stadtplanungsamt
61.3.1 Keller

Mannheim, 24.5.1982

Bebauungsplan Nr. 84/17
"Mallau"

Teiländerung des Bebauungsplanes
Akten-Nr. 84/4

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Gebiet "Mallau", das im Norden vom Rangierbahnhof bzw. der Bundesbahn-Neubaustrecke Mannheim-Stuttgart, im Westen vom westlichen Rand des geplanten Rhein-Neckar-Schnellweges (RNS) bzw. dessen Abfahrtsrampe zur B 36 und der Dannstadter Straße, im Süden von der Sporwörthsiedlung bzw. der Mundenheimer Straße und im Osten von der Wachenburgstraße bzw. der Ellerstadter Straße begrenzt wird.

2. Gegenwärtige Nutzung

Der westl. und südwestliche Teil des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich bzw. südlich der Casterfeldstraße gewerblich genutzt. Im östlichen Teil befinden sich Sport- und Erholungseinrichtungen, sowie der Pfingstbergweiher. Der südliche Bereich wird von mehreren Freileitungen verschiedener Leitungsträger überspannt.

3. Nutzung angrenzender Flächen

Nördlich des Plangebietes besteht der Rangierbahnhof der Deutschen Bundesbahn. Die westlich angrenzenden Flächen werden gegenwärtig noch landwirtschaftlich bzw. westlich der Dannstadter Straße gewerblich genutzt. Im Süden befindet sich das Sporwörthgebiet mit seiner überwiegend 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung, sowie das Gelände des Freibades und die 3- bzw. 5-geschossigen Wohnblocks an der Martinstraße. Unterbrochen

durch die Wachenburgstraße schließt. im Osten die bis zu 2-geschossige Randbebauung der Wohnsiedlung Pfingstberg an.

4. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne
FNP

Der Bebauungsplan stimmt mit dem FNP-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes HD-MA überein. Abweichungen sind in zwei Punkten:

1. Ergänzend zum Flächennutzungsplan wird die beabsichtigte Ausweisung des Pfingstbergweiher als Naturschutzgebiet vermerkt.
2. Im Plangebiet wird anstelle Gewerbegebiet ein Sondergebiet - Einkaufszentrum ausgewiesen.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

5. Grundbesitzverhältnisse

Die Stadt besitzt im Planungsbereich den überwiegenden Teil der Grundstücksflächen. Die Restflächen befinden sich im Eigentum des Bundes, des Landes oder in privater Hand.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbebauflächen

Die Nachfrage nach Gewerbebauplätzen südlich des Neckars, insbesondere von gewerblich tätigen Interessenten, die ihre Betriebe aus der Innenstadt, Oststadt, Schwetzingenstadt, Lindenhof, Neckarau, Neuostheim und Rheinau verlagern wollen, weil diese stören oder keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, steigt ständig. Mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen, soll dieser Nachfrage entsprochen werden. Die Randstreifen des vorgesehenen Gewerbegebietes, die an die Grün- und Erholungsflächen angrenzen, bzw. am nächsten zu den Wohngebieten liegen, werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEX) ausgewiesen, in denen nur nicht wesentlich störende Gewerbegebiete angesiedelt werden dürfen. Mit Ausnahme eines Geländestreifens entlang der parallel zur Deutschen Bundesbahn verlaufenden inneren Erschließungsstraße, der 4-geschossig bebaut werden kann, sind die GE- bzw. GEX-Bauflächen max. 3-geschossig bebaubar.

Betriebe

Südlich der B 36 befinden sich bereits gewerblich genutzte Grundstücke die auch im vorliegenden Bebauungsplan Teil IV als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

b) Sondergebiet

Ein für Mannheim wichtiger Betrieb will im geplanten Gewerbegebiet "Mallau" im Bereich südlich der Neubau-
strecke der Bundesbahn Mannheim - Stuttgart ein Zentral-
lager mit zusätzlichem Einzelhandel für baumarkttypische
Sortimente auf einer Bruttogeschoßfläche von ca. 2.500 qm errichten.

Dieser Betrieb würde auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze
beitragen.

Da der Betrieb vom Charakter her gemäß § 8 BauNVO nicht
in einem Gewerbegebiet untergebracht werden kann, ist eine
Ausweisung der Fläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet
"Einkaufszentrum" (Gesamtgrundstücksgröße: ca. 1,2 ha) er-
forderlich.

Das Projekt ist mit den städtebaulichen Gefügen nach Größe, Standort
und Folgewirkungen vereinbar:

1. In dem Sondergebiet - Einkaufszentrum wird der Flächenanteil für
den Einzelhandel auf 2.500 qm Bruttogeschoßfläche begrenzt, so
daß Auswirkungen auf die Innenstadt (Substanzverlust) nicht zu
befürchten sind.
2. Der Baumarkt - Standort ist vertretbar, da neben innestädtischen
Baumärkten auch Bedarf nach Baumärkten ist, die eine bessere
Abtransportmöglichkeit bieten.
3. Das Gebiet Mallau ist so an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz
angebunden, daß ein Baumarkt verkehrsgerecht erschlossen ist.
Eine zusätzliche Lärmquelle die sich nachteilig auf die
benachbarten Wohngebiete auswirkt, wird durch den vor-
gesehenen Baumarkt nicht entstehen, da der zu erwartende
Ziel.- und Quellverkehr zum überwiegenden Teil direkt
über den benachbarten Rhein - Neckar - Schnellweg von
und nach allen Richtungen zu- und abfließen wird.

b) Wohnbauflächen

Durch die im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Wohnbebauung, wird am Westrand des Wohngebietes Sporwörth eine städtebaulich wünschenswerte Abrundung erreicht. In Anlehnung an die bestehende Bebauung, sind die geplanten Gebäude zwingend 2-geschossig als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser ausgewiesen.

c) Erholungs- und Freizeitflächen

Zur Abschirmung der vorhandenen, wie neugeplanten Wohnbebauung der Sporwörthsiedlung gegen mögliche Störungen aus dem GE-Gebieten oder vom RNS, werden in der Freileitungszone und deren näherem Umfeld Grünflächen gestaltet. Durch die darin teilweise ausgewiesenen Dauerkleingärten, soll sowohl der vorhandene Neubedarf an solchen Kleingärten gedeckt-, wie auch Ersatz für fortfallende Kleingärten im Niederfeld und Fahrlachgebiet geschaffen werden. In diesem Grünzug, der an den Pfingstbergweiher mit seiner lebendigen Hügellandschaft anschließt und bis zum Bereich um den Friedhof Neckarau weiterführt, wurden auch die Spielplätze für die Wohnbebauung der Sporwörthsiedlung eingeplant. Dieser Grünzug hat auch eine wichtige Bedeutung für das Kleinklima (siehe auch Abschnitt 7 d).

7. Erläuterungen vom Planinhalt

a) Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung soll im Osten über die Wachenburgstraße, im Süden über die Casterfeldstraße (B 36) und im Westen über den RNS (B 38 a) bzw. die verlängerte Floßwörthstraße erfolgen.

Linien des öffentlichen Personennahverkehrs werden in der Casterfeldstraße (Straßenbahn + Bus) und in der Wachenburgstraße (Bus) geführt.

Im Teil IV jenseits der B 36 (Casterfeldstraße), soll die südwestliche Anschlußschleife des Rhein-Neckar-Schnellweges an die B 36, einbezogen werden. Die bebauten oder bebaubaren Grundstücke werden entsprechend ihrem

Bedarf an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der RNS schließt in einer nördlichen Schleife unmittelbar an die B 36 in beiden Richtungen an während der Anschluß in östlicher Richtung nur für den Verkehr aus der späteren Richtung Ludwigshafen/Altripser Brücke möglich ist, bedingt durch die hier vorhandene Bebauung. Die jetzt geplante süd-westliche Anschlußschleife des RNS soll auch für die Zeit, in der ein Weiterbau in Richtung Altripser Rheinbrücke / Pfalz noch nicht möglich ist, einen weitgehend kreuzungsfreien Anschluß des RNS an die B 36 ermöglichen, um die Entlastungswirkung des RNS für den innerstädtischen Bereich und die Neckarauer Straße so früh wie möglich zu erreichen. Damit entfallen folgende im Planfeststellungsverfahren des Landes (RNS-Los 4) vorgesehenen Maßnahmen:

Provisorische Abfahrtsrampe RNS-Dannstadter Straße
2-bahniger Ausbau der Dannstadter Straße zwischen
B 36 und Anschluß RNS,
Umbau des Knotens B 36/Dannstadter Straße
Unterbrechung des Straßenbahnkörpers in Höhe
der Friedelsheimer Straße mit Signalanlage
auf unbestimmte Zeit.

b) Innere Verkehrserschließung

Für die GE-Gebiete ist ein großzügig ausgelegtes Netz innerer Verkehrserschließungsstraßen vorgesehen. Abweichend von der ursprünglichen Planung wird auf eine Rander-schließungsstraße am Südrand des Gewerbegebietes verzichtet. Eine direkte Anbindung des Spowörthgebietes über die Spowörthstraße, wie dies ursprünglich vorgesehen war, ist nicht mehr beabsichtigt. Jedoch wurde die Möglichkeit einer späteren Verbindung, falls sich diese als erforderlich herausstellen sollte, offengelassen. Allerdings kann über den Westrand des Spowörthgebietes und den geplanten Zubringer zu den Auffahrten des RNS, auch das GE-Gebiet erreicht werden. Dabei ist, wegen der leicht erreichbaren und direkten Anschlüsse des GE-Gebietes an den RNS und die Casterfeldstraße im Westen und Süden und an die Wachenburgstraße im Osten nicht zu erwarten, daß Ziel- und Quellverkehr aus dem GE-Gebiet, diesen westlichen Anschluß zum Durchfahren des Spowörthgebietes benutzen wird. Aber

auch durch die bewußt "eckige" Führung der Straßenverbindungen ist auf alle Fälle eine zügige Durchfahung des Siedlungsgebietes unmöglich. Schleichverkehr ist auch deshalb nicht zu erwarten.

Die bereits genannte neue Wohnbebauung wird verkehrsmäßig über die Straße "In den alten Wiesen", die Fronäcker- und Stolzeneckstraße mit der bestehenden Sporwörthsiedlung verbunden werden.

Über geplante Rad- und Fußwege soll das Plangebiet mit Neckarau (Casterfeld, Morchfeld), Pfingstberg und der Sporwörthsiedlung aus erreichbar sein und eine von verkehrreichen Straßen unabhängige Verbindung für Radfahrer und Fußgänger von Neckarau zum Pfingstberg und Dossenwald hergestellt werden.

c) Sonstige Verkehrsflächen

Entlang der Straßen in den geplanten GE und GEx-Gebieten sind weitgehend Parkspuren vorgesehen. Für die Dauerkleingärten sind ca. 90 Stellplätze eingetragen. Desweiteren sind für den Bereich der neuen Wohnbebauung 96 Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen.

d) Umweltschutzmaßnahmen

Um zwischen den beiderseits des zukünftigen RNS liegenden Grünräumen den Luftaustausch im bodennahen Bereich nicht zu behindern, soll der ursprünglich auf einen Damm geplante RNS im Abschnitt zwischen Casterfeldstraße und verlängerter Floßwörthstraße bis auf das Niveau des Geländes abgesenkt werden. Ansonsten ist aus klimatischen Gründen vorgesehen, in den Teilen der GE-Gebiete die im Luftaustauschbereich liegen, mit einer GRZ von 0.7 eine geringere Bebauungsdichte als in den anderen GE-Bereichen (GRZ 0.8) festzusetzen. Desweiteren wurde in diesen Bereichen die Gebäudelängsausrichtung im rechten Winkel zum RNS festgelegt, d.h. parallel zur Luftaustauschrichtung, um so eine Riegelbildung zu vermeiden.

Zum Schutz der Wohnsiedlung Sporwörth vor Verkehrslärm des RNS, ist, beginnend an der Casterfeldstraße auf eine Länge von ca. 600 m, ein Lärmschutzwall entlang des RNS vorgesehen.

Die Bodenmodellierung innerhalb des unter e) näher bezeichneten Grünzuges soll Lärm, der im Gewerbe - und Sportgebiet entstehen kann, gegenüber dem Wohngebiet dämpfen.

Aufgrund eines jetzt vorliegenden Gutachtens sind entlang des Rhein-Neckar-Schnellweges (RNS) - auf der Seite, die zum Wohngebiet der Sporwörthsiedlung gerichtet ist - Lärmschutzmaßnahmen wie folgt vorzunehmen:

Etwa 100 m nördlich des Brückenbauwerkes, welches über der künftigen Dannstädter Straße errichtet wird, beginnt die Lärmschutzmaßnahme mit einem Wall, wird über dem Brückenbauwerk als Wand geführt und anschließend als Wall entlang des Rhein-Neckar-Schnellweges bzw. entlang der von der B 36 kommenden Zufahrtsrampe bis zur geplanten 3,5 m hohen Lärmschutzwand an der Casterfeldstraße fortgesetzt.

Außerdem wird zusätzlich entlang der weiterführenden Trasse des Rhein-Neckar-Schnellweges, bzw. im Bereich des Brückenbauwerkes des Rhein-Neckar-Schnellweges über die B 36, ein etwa 160 m langer Lärmschutzzaun errichtet.

Bis auf 2 kürzere Bereiche,

- a) entlang eines Teilabschnittes der Zufahrtsrampe von der B 36 auf den Rhein-Neckar-Schnellweg (Überdeckung - Wall - Rampe/Wand - Haupttrasse) und
- b) im Bereich des Anschlußpunktes Wall - Rampe - geplante Lärmschutzwand Casterfeldstraße, werden die gesamten Lärmschutzmaßnahmen mit einer durchschnittlichen Höhe von ca. 1,5 m über dem jeweilig begleitenden Straßenniveau ausgewiesen.

e.) Grünordnungsmaßnahmen

Wie bereits erwähnt ist als Pufferzone zwischen dem Sporwörthgebiet und dem geplanten GE- bzw. GEx-Gebiet ein großflächiger Grünbereich mit Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Dauerkleingärten, Spielplätzen, "modelliertem" Erholungsgrün mit Baumpflanzungen, Spazier- und Radwegen und dem in diesen Erholungsbereich eingebetteten Pfingstbergweiher ausgewiesen.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen soll im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine erhebliche Anzahl von Bäumen gepflanzt werden.

f.) Maß der baulichen Nutzung

Die GE- bzw. GEx-Gebiete, werden mit einer GRZ zwischen 0.7 und 0.8 sowie einer GFZ von 2.0 ausgewiesen.

Die am Westrand des Sporwörthgebietes vorgesehene Wohnbebauung ist als WR-Gebiet ausgewiesen. Die GRZ liegt hier bei 0.4 die GFZ bei 0.8

8. Flächen, Wohnungen

Flächen

Größe des Plangebietes	ca. 101 ha
Reines Wohngebiet	ca. 2.5 ha
GE-Gebiet	ca. 33,8 ha
GEx-Gebiet	ca. 5.5 ha
öffentl. Grünflächen	ca. 24.0 ha
private Grünflächen	ca. 13.0 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 21 ha
SO-Gebiet	ca. 1.2 ha

Wohnungen

2-geschossige	Reihenhäuser	30 = 30 WE
2-	" Doppelhäuser	3 = 6 WE
2-	" Doppelhäuser	14 = 14 WE
2-	" Einzelhäuser	19 = 38 WE

Wohneinheiten (WE) insgesamt = 88

9. Sonstiges

Parallel zu der bestehenden von Westen nach Osten verlaufenden 110 KV-Doppelleitung der OEG, ist eine neue 110 KV-Freileitung der Stadtwerke als Ersatz für die entfallende, von Südwest nach Nordost verlaufende, 110 KV-Freileitung, vorgesehen.

Wojenski

Anlage zur Begründung des
verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Stadt bei der Realisierung der Maßnahme entstehenden Kosten:

Stadtwerke Mannheim (SMA)

Kabelnetz:

20 kV-Kabelumlegungen	185 000,-DM	
1 kV-Kabelumlegungen	111 000,-DM	296 000,-DM

Hiervon sind 60% vom Städt. Tiefbauamt zu bezahlen.

Hochspannungskabel	85 000,-DM	
Niederspannungskabel	930 000,-DM	
Fernmeldekabel	450 000,-DM	
Hochspannungskabel-Umlegungen	200 000,-DM	
Niederspannungskabel-Umlegungen	35 000,-DM	1.700 000,-DM

Die Kosten sind zu 60% vom Tiefbauamt zu bezahlen.

Stadtwerke Mannheim (SMA)

Umlegung 110kV-Freileitung Mast 4-21	2.900 000,-DM	2.900 000,-DM
-----------------------------------------	---------------	---------------

Rohrnetz:

Wasserleitungen	1.200 000,-DM	
Gasleitungen	700 000,-DM	1.900 000,-DM

Stromversorgung:

Beton Fertigstation 10x60 TDM	600 000,-DM	
Schwerpunktstation mit Netz - station	1.500 000,-DM	
Transportkabel	560 000,-DM	2.660 000,-DM

Grünflächenamt:

Öffentliche Grün-und Schutzgrünflächen	5.497 560,-DM	
Kleingartenflächen	1.744 000,-DM	
Spielplatzflächen	166 980,-DM	
Park und Vereinshausflächen	391 500,-DM	
Straßen und Parkbäume	520 800,-DM	8.320 840,-DM

Tiefbauamt:

Kanalbau	16.300 000,-DM	
Straßenbau: Straßen und Wege Gen und Radweg - überführung	19.200 000,-DM	
Straßenbeleuchtung	1.300 000,-DM	37.450 000,-DM
	650 000,-DM	
	zusammen:	55.226 840,-DM

Kostenzusammenstellung für die Maßnahme Rhein-Neckar-Schnellweg
(Betr. Abschnitt IV des Bebauungsplanes)

Stadtwerke Mannheim (SMA)

Rohrnetz:

Brückenfundamente Schutzrohre, Hydrant versetzen	155 000,-DM	155 000,-DM
-----------------------------------------------------	-------------	-------------

Netzplanung:

Vorhandene Trafostation zu entfernen, neue Trafostation	60 000,-DM	60 000,-DM
------------------------------------------------------------	------------	------------

Mannheimer Verkehrs- und

Aktiengesellschaft (MVG)

Änderung der Fahrleitungsanlage in einer Länge von 220m	180 000,-DM	180 000,-DM
------------------------------------------------------------	-------------	-------------

Grünflächenamt:

Straßen-und Parkbäume Hecklerschleife	168 300,-DM	168 300,-DM
------------------------------------------	-------------	-------------

zusammen: 563 300,-DM

insgesamt: 55.790 140,-DM

Wajenski