

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird umschlossen im Osten von der Bundesbahntrasse Mannheim - Karlsruhe, im Süden durch die Gemarkungsgrenze Mannheim - Schwetzingen, im Westen durch die Bundesstraße B 36 und im Norden durch einen Gewerbebetrieb (siehe auch Stadtplanausschnitt; Anlage).

1.2 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt ca. 5,4 ha bebautes, und mit Freiflächen versehenes Gelände. Das Areal wurde bis zum September 1984 industriell genutzt. Da die Gebäudestruktur für andere Industrieunternehmungen keine Verwendung fand und aus städtebaulichen Gesichtspunkten eine Neuordnung des Plangebietes angestrebt wird, wurde das Plangebiet als Industriebrache eingestuft. Innerhalb des Areals befinden sich zwei mehrgeschossige Wohngebäude und ein einzelstehendes villenartiges Gebäude.

Die Flächen der beiden vorhandenen Wohngebäude sind ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein Abriß der beiden Wohngebäude ist nicht vorgesehen, - die Wohnnutzung unterliegt dem Bestandsschutz. Die Wohnnutzung ist auch nicht auf einen Nutzerkreis beschränkt, wie dies in Gewerbegebieten nach § 8 Bau-

nutzungsverordnung bei der Errichtung neuer Wohnungen der Fall ist. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet ist beabsichtigt, im Falle eines evtl. späteren Abrisses der Wohngebäude dort eine Wohnnutzung zu verhindern, da der Wohnungsneubau in einer derart verkehrsbelasteten Lage nicht vertretbar ist.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Wie unter Ziffer 1.1 dargestellt, ist das Gebiet im Osten und Westen von Schienen- und Verkehrsstraßen eingebunden. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen Gewerbebetrieb, im Süden an bewirtschaftetes Ackergelände der Gemarkung Schwetzingen an.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Das gesamte Gebiet mit 5,4 ha Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Mannheim.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Aufgrund des Programmes der Landesregierung von Baden-Württemberg sollen die Städtebauprogramme des Landes verstärkt zur Förderung der Sanierung alter Industrie- und Gewerbebetriebe und zur Wiedernutzung brachgefallener Grundstücke angewendet werden. Diesem Ziel ist das Gelände der ehemaligen Zündholzfabrik zuzuordnen.

Erreicht werden soll hierdurch, daß die Stadterneuerung sich nicht nur auf die Funktion "Wohnen" beschränkt, sondern auch die Funktion "Arbeit" mit einbezogen wird. Auch soll für eine Neuordnung brachliegender Gebiete und die Modernisierung der Infrastruktur alteingesessener Betriebe (wie auch anzusiedelnder Betriebe) in einem solchen Gebiet Entwicklungsraum gegeben sein, und damit soll auch den Beschäftigten ein verbessertes Arbeitsumfeld ermöglicht werden.

Zur Verwirklichung der Wiedernutzung des Gebietes als Gewerbegebiet und der Erschließung großzügig zugeschnittener Grundstücke ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Innerhalb des Stadtgebietes besteht ein großer Bedarf an günstig gelegenen Gewerbebaugrundstücken.

Es werden nicht nur Grundstücke für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben benötigt, sondern vor allem auch Grundstücke, die für die Verlagerung von bestehenden und störenden Gewerbebetrieben aus benachbarten Wohngebieten geeignet sind.

Das Plangebiet ist gut an das überörtliche Verkehrssystem angebunden. Es bedarf außer der Erschließungsstraße keiner weiteren Verkehrsanbindung.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke des Gewerbegebietes (GE) sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,6 - max. 2,0 ausgewiesen. Vorgesehen ist eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung.

Die Größe der ausgewiesenen Grundstücke beträgt in der Regel 3.000 - 5.000 m². Dies entspricht den derzeitigen Anforderungen der ansiedlungswilligen Betriebe.

Auf einem Grundstück sollen zusätzlich ausnahmsweise Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden.

Die zur Bebauung anstehende Fläche umfaßt ca. 4 ha. Bei einer GRZ von 0,8 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 3,2 ha.

3.1 Grünordnungsmaßnahmen

Im Plangebiet ist ein großer Baumbestand vorhanden, der sich insbesondere im Bereich der Gemarkungsgrenze verdichtet. Bei

der Entwurfskonzeption wurde dieser Baumbestand weitgehendst berücksichtigt.

In Teilbereichen, in denen die Bäume sogenannte "Bauminselfn" bilden, wurden diese Flächen zur Untergliederung des großflächigen Areals teils als öffentliche und teils als private Grünflächen ausgewiesen.

Aus klimatischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sollen sie zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Gliederung des Plangebietes beitragen. Ein mit Pflanzen (Hecken und Solitärsträuchern) zu versehender 3,00 m breiter Grünstreifen soll vorgenannte Anforderungen untermauern.

Zur Abgrenzung des Plangebietes an das anschließende Gewerbegebiet der Gemeinde Schwetzingen ist ein ca. 20 m breiter Baumstreifen als zu erhalten ausgewiesen.

Infolge des vorhandenen Baumbestandes, der sich an einzelnen Stellen innerhalb des Plangebietes konzentriert, sind diese Parzellen unter anderem auch aus klimatischen Erwägungen heraus als öffentliche bzw. private Grünflächen ausgewiesen.

3.2 Verkehrerschließung

Das Gewerbegebiet wird im Norden des Plangebietes von der B 36 aus durch eine U-förmige Straße erschlossen, an die beidseitig die Grundstücke anschließen. Da die parallel zur B 36 geplante Ersatzstraße durch den Bund infolge einer geänderten Rechtsauffassung nicht mehr finanziert wird, wird im südwestlichen Bereich ein Wendeprovisorium errichtet, das in seiner

Funktion das gesamte Areal verkehrstechnisch einwandfrei erschließt.

Sollte die Gemeinde Schwetzingen zu einem späteren Zeitpunkt das geplante Gewerbegebiet dennoch realisieren wollen, ist ein Anschluß an die Erschließungsstraße nach wie vor möglich, wobei das Wendeprovisorium zurückzubauen ist.

Zwischen der B 36 und dem Plangebiet verläuft ein Geh- und Radweg, der die beiden Gemeinden miteinander verbindet.

3.3 Umweltschutz

Die bestehenden Gebäude (außer den Wohngebäuden) werden abgebrochen und somit bei der neuen Planung nicht berücksichtigt. Nach heutiger städtebaulicher Auffassung sollen in angemessener Qualität neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

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

Die neu anzusiedelnden Betriebe werden aus Gründen des Umweltschutzes mit Fernwärme versorgt. Ein Verbrennungsverbot sonstiger Heizstoffe wird im Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird eine Verbesserung der Umwelt erzielt.

4. Abwägung der Belange

4.1 Belange für die Planung

Die neue Planung sieht ein Gewerbegebiet vor, das nach heutiger Auffassung den Anforderungen bezüglich Stadtqualität und Umweltschutz entspricht. Öffentliche Grünflächen werden durch den vorhandenen Baumbestand geschaffen, die durch ihre Ausweisung differenzierte Aufgaben übernehmen.

Der Wegfall des Industriebetriebes, der durch Gewerbebetriebe ersetzt wird, stellt in bezug auf die Emissionen eine Verbes-

serung dar. Eine brachliegende Gewerbegebietsfläche kann durch die Planung wieder ihrer Zweckbestimmung zugeführt werden (Flächenrecycling).

Nach wie vor ist ein großer Bedarf an günstig gelegenen Gewerbebaugrundstücken vorhanden.

4.2 Belange gegen die Planung

Die künftige Nutzung im Gewerbegebiet wird zu einer gewissen Beeinträchtigung für die Bewohner im Gebiet führen; vorhandene Hausgärten müssen entfallen.

4.3 Abwägung der Belange

Wie bereits dargestellt, wird durch die neue Planung eine städtebauliche Verbesserung in Rheinau erzielt, und ein brachliegendes Gewerbegebiet wird wieder genutzt.

Die vorher bestehende Immissionsbelastung wird minimiert. Der bestehende Baumbestand wird optisch herausgestellt und seiner Funktion als Grün zugeführt.

Eine Wohnnutzung ist in diesem Gebiet langfristig nicht erwünscht. Entsprechend wurde auch im FNP die gesamte Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Abriß der beiden mehrgeschossigen Wohngebäude ist nicht geplant. Da es sich um bestehende Gebäude handelt, ist die Wohnnutzung ohne Einschränkung des Nutzerkreises gewährleistet.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

5.1 Bodenordnung

Eine Umlegung nach BBauG ist nicht erforderlich, da sich das gesamte Gelände im Eigentum der Stadt Mannheim befindet.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche ist wie folgt aufgeteilt:

3,88 ha Gewerbegebiet
0,50 ha Straßenfläche
1,02 ha öffentl. Grünfläche

Summe 5,4 ha
=====

Wajewski

STADTPLANUNGSAMT

Mannheim, den 29.05.1987

Bebauungsplan Nr. 85/18
für das Gebiet der Industrie-
brache an der Schwetzinger
Landstraße in Mannheim-Rheinau

Anlage zur Begründung

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

	Kosten	städt. Anteil	Beiträge/Zuschüsse	Bemerkungen
<u>Stadtwerke Mannheim AG (SMA)</u>				
2 x 250 m 1-kV-Kabelumlegung	60.000,--	36.000,--	-	Kostenübernahme von 60 % durch Stadt Mannheim
1 Netzkabelverteiler umsetzen	10.000,--	6.000,--	-	
	<u>70.000,--</u>	<u>42.000,--</u>		
Umlegung der kreuzenden Wasserleitung DN 150	63.300,--	38.000,--		zu ersetzende Kosten ohne Konzessionsvertrag 60 %
Fernwärme-Versorgungsleitung	<u>560.000,--</u>			Bei 100 % Anschlußverdichtung
	<u>693.300,--</u>	<u>80.000,--</u>		
	=====	=====		

	Kosten	städt. Anteil	Beiträge/Zuschüsse	Bemerkungen
<u>Tiefbauamt</u>				
Kanalbau	400.000,--	400.000,--		
Straßenbau	520.000,--	52.000,--	468.000,--	Erschließungsbeitrag
Straßenbeleuchtung	50.000,--	5.000,--	45.000,--	Erschließungsbeitrag
	970.000,--	457.000,--	513.000,--	
	=====	=====	=====	
<u>Grünflächenamt</u>				
Öffentliches Grün	34.000,--	11.220,--	22.780,--	Zuschuß von Land + Bund (2/3)
Straßenbäume	12.672,--	4.181,--	8.491,--	Zuschuß von Land + Bund (2/3)
	46.672,--	15.401,--	31.271,--	
	=====	=====	=====	
<u>Gesamtkosten</u>	1.709.972,--	552.401,--	544.271,--	
	=====	=====	=====	

Betr.: Bebauungsplan Nr. 85/18 für das Gebiet "Industriebrache
an der Schwetzinger Landstraße" in MA-Rheinau

U MW E L T S C H U T Z C H E C K L I S T E F Ü R D E N B E B A U U N G S P L A N

Anlage 1.6

Umweltbereiche	Umweltbelange nach Prüffragenkatalog in Stichworten	eingebra- cht von	Behandlung der Umweltbelange									Bemerkungen		
			Vorentwurf			Entwurf			B.-Plan					
			+	0	-	+	0	-	+	0	-			
1. Landschaft / Landespflege	Erhaltung der Großgehölzer GE/Gebiet geeignet Abgrenzung/Bebauung/Grün- verbindung Erhaltenswerte Großgehölze Versiegelte Flächen Öffentl./Privates Grün aus- gewiesen	61.1/67 32 67 67 67 67									+	0		
2. Vegetation	Bäume/Sträucher zu erhalten zu pflanzen Bindungen für Bepflanzungen Dach-Fassadenbegrünung	61.1/67/32 61.1 67										0		gem. Planzeichen- verordnung
3. Klima	Einfluß auf Lokalklima/ Kleinklima	61.1/32									+			
4. Luftverun- reinigungen	Luftbelastung: durch- schnittlich Mittlere Geruchsbelastung Verbrennungsverbot notwen- dig	61.1/32 61.1 61.1										0	0	
5. Lärm	Verkehrslärm von der B 36	32										0		
6. Wasser	Oberflächenwasser nicht vorhanden	32										0		
7. Verkehr	Verkehrsbelastung	32												
8. Ver- und Entsorgung	Vorzugsgebiet für Gas	61.1									+			

Umweltbelange können ggf. auf Beiblatt knapp erläutert werden

Anzahl der Anlagen :

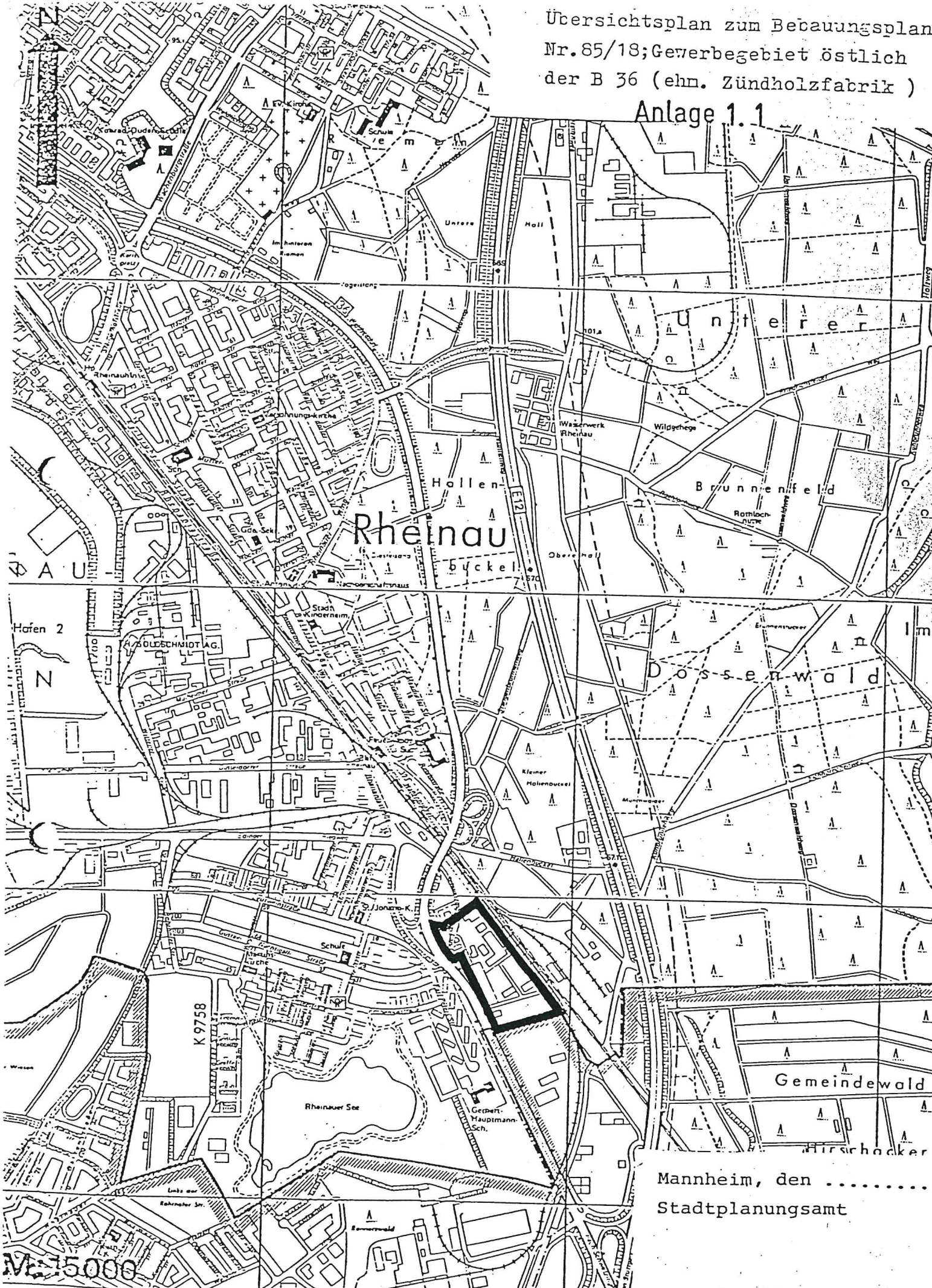
+ berücksichtigt

0 teilweise

- nicht

Übersichtsplan zum Bebauungsplan
Nr.85/18; Gewerbegebiet östlich
der B 36 (ehm. Zündholzfabrik)

Anlage 1.1



Mannheim, den
Stadtplanungsamt

Krajewski
Stadtdirektor

M 1:5000

65

66