



Begründung
des verbindlichen Bauleitplans
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das gesamte Plangebiet, das aus 5 Teilbereichen besteht, ist / wie folgt begrenzt (s. auch Übersichtsplan, Anlage):

Im Westen durch den Rheinstrom, im Norden und Osten durch den südwestlichen Uferbereich des Hafenbeckens 21, der östlichen Grenze des Grundstückes Flst.-Nr. 19495/11, der nördlichen Grenze des Grundstückes Flst.-Nr. 19495/13, der östlichen Seite der Wittener Straße, dem Edinger Riedweg, dem Heuweg und im Süden durch die Nordgrenze des Natur- und Landschaftsschutzgebietes "Schwetzinger Wiesen - Riedwiesen" und durch den Geltungsbereich des bereits vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigten Bebauungsplans - Teil 4 a (Ro-Ro-Anlage, Dortmunder Straße mit Anbindung an die Essener Straße).

Mit diesem Geltungsbereich werden die Flächen des Hafens erfaßt, bezüglich derer das Erfordernis und die Möglichkeit einer Ordnung und Lenkung der weiteren baulichen und sonstigen Nutzung bestehen. Er umfaßt in nicht geringem Umfang Grundstücke, die unbebaut, teilweise bebaut oder möglichen Nutzungsänderungen unterworfen sind. Auch ist in diesem Geltungsbereich die im Rahmen der Ziele der Planung (s. unten 2.) noch anzusprechende Notwendigkeit gegeben, eine bisher nur unzureichend vorhandene verkehrsgerechte Erschließung sowie eine leistungsfähige Ver- und Entsorgung zu schaffen. Es bestand deshalb kein Anlaß, die östlich angrenzenden, noch im Hafengebiet gelegenen Flächen, insbesondere die Bereiche der Firmen Goldschmidt AG und Lever Sunlicht AG, oder gar das im Norden gelegene Gelände des Großkraftwerks Mannheim in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Es handelt sich dabei um Flächen mit einer vorhandenen Nutzung, die keiner

städtebaulichen Überplanung bedarf. Dies gilt auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionschutzes, weil der Bebauungsplan nicht das geeignete Rechtsinstrument ist, bei bestehenden Anlagen und Einrichtungen, insbesondere wenn sie den Genehmigungs- und Überwachungsvorschriften des Immissionsschutzrechts (s. §§ 4 bis 21 BImSchG) unterliegen, eine Änderung der Emissionsverhältnisse herbeizuführen.

1.1 Der Teilplan 1 ist begrenzt

- im Osten durch das Westufer des Hafenbeckens 21,
- im Süden durch eine von West nach Ost verlaufende Linie ca. 100 m nördlich des Wendepunktes am Ende der Holländerstraße, durch die Flurstücke Nr. 19764 im Westen und Nr. 19459/8 im Osten,
- im Westen durch den Rheinstrom.

Dieses Teilplangebiet, in dem sich zum Teil die Hafenbecken 22 und 23 befinden, ist ca. 48 ha groß und wird von Betrieben genutzt, die auf Wasserumschlag angewiesen sind.

1.2 Der Teilplan 2 ist begrenzt

- im Osten durch die Rotterdamer Straße,
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Stranggrabens entlang der Nordseite der Duisburger Straße,
- im Westen durch den Rheinstrom,
- im Norden durch eine von West nach Ost im Abstand von ca. 100 m nördlich des Wendepunktes am Ende der Holländerstraße verlaufende Linie.

Dieses Teilplangebiet, in dem sich zum Teil das Hafenbecken 23 befindet, ist ca. 51 ha groß und wird von Betrieben genutzt, die auf Wasserumschlag angewiesen sind.

1.3 Der Teilplan 3 ist begrenzt

- im Osten durch das Hafenbecken 21 sowie durch das Industriegleis der Fa. Goldschmidt AG und die Wittener Straße,
- im Süden durch die südliche Begrenzung des Stranggrabens

- auf der nördlichen Seite der Duisburger Straße,
- im Westen durch eine Linie in Fahrbahnmitte der Rotterdamer Straße,
 - im Norden von einer von West nach Ost im Abstand von ca. 100 m nördlich des Endes der Holländerstraße durch die Flurstücke Nr. 19489 und 19459/8 verlaufenden Linie.

In diesem Teilplangebiet, das ca. 64 ha groß ist, befindet sich ein Teilbereich des Hafenbeckens 22.

1.4 Der Teilplan 4 ist begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze der Dortmunder Straße,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Dortmunder Straße,
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 19586/1,
- im Norden durch die südliche Begrenzung des Stranggrabens.

Dieses Teilplangebiet, in dem sich das Hafenbecken 24 befindet, ist ca. 29 ha groß und wird von Betrieben genutzt, die auf Wasserumschlag angewiesen sind.

1.5 Der Teilplan 5 ist begrenzt

- im Osten durch die Ostgrenze des Heuwegs,
- im Süden durch die Nordgrenze des Natur- und Landschaftsschutzgebietes "Schwetzinger Wiesen - Riedwiesen",
- im Westen durch die Ostgrenze der Dortmunder Straße,
- im Norden durch die Essener Straße und durch die südliche Begrenzung des sogenannten Stranggrabens.

1.6 Nutzung angrenzender Grundstücke

Die im Norden und Osten unmittelbar angrenzenden Gebiete sind ebenfalls Hafengebiete und werden "gewerblich-industriell" genutzt.

Im Süden grenzen die "Schwetzinger Wiesen - Riedwiesen", die mit Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 16.11.1984 als Natur- und Landschaftsschutzgebiet erklärt wurden, sowie die Dortmunder Straße mit Anbindung an die Essener Straße und die Fläche der Ro-Ro-Anlage an das Plangebiet an.

2. Ziele der Planung

Zu Beginn der Erarbeitung des Bebauungsplans stand das Ziel im Vordergrund, für das Hafengebiet die Voraussetzungen für eine verkehrsgerechte Erschließung und eine leistungsfähige Ver- und Entsorgung zu schaffen. Vor allem sollte mit der Verbreiterung von Straßen und der Anlegung von Wendeflächen dem modernen Schwerlastverkehr Rechnung getragen werden. Dieses Planziel ist nach wie vor wesentlich.

Gleiches gilt für das ebenfalls von vornherein wichtige Planziel, eine angemessene städtebauliche und grünordnerische Lösung für den südlichen Bereich zu finden, in dem das Hafengebiet und das Naturschutzgebiet "Riedwiesen" einander benachbart sind.

Im Verlauf des Planungsvorgangs ergab sich zudem die Notwendigkeit, in den Festsetzungen über die Zweckbestimmung des Sondergebiets und die Art der baulichen und sonstigen Nutzung sicherzustellen, daß im Hinblick auf die hohen Immissionsbelastungen des Großraums Mannheim den Belangen des Immissionsschutzes sowohl im Hinblick auf die benachbarten Wohnbereiche als auch in Bezug auf die im Hafengebiet bereits vorhandenen Nutzungen ausreichend Rechnung getragen wird.

2.1 Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP:

Der Bebauungsplan stimmt mit dem am 28.03.1983 rechtswirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim überein.

Bebauungspläne:

Für die Planteile 1, 2, 4 und 5 besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Für einen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Planteils 3 besteht der seit 15.12.1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 85/9 (alt: 19/10) für das Gebiet zwischen Wittener, Essener und Ruhrorter Straße, der entsprechend den Ausweisungen des neuen Bebauungsplanes 85/3 (Teil 3) geändert wird.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Festsetzung als "Sondergebiet Hafen"

Der Bereich, für den der Bebauungsplan "Rheinau-Hafen" aufgestellt wird, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (beschlossen am 20. Dezember 1982, genehmigt am 25. Februar 1983) als "SH" = "Sondergebiet Hafen" dargestellt. Dies gilt lediglich nicht für zwei Teilflächen, die als "SB" = "Sondergebiet Bund" dargestellt sind, auf sie erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rheinau-Hafen" nicht.

Aus der Darstellung im Flächennutzungsplan folgt gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG die grundsätzliche Verpflichtung der Stadt Mannheim als Trägerin der Planungshoheit für die untere Stufe der Bauleitplanung, in dem Bebauungsplan für den Bereich Rheinau-Hafen die Baugebietsart nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 in Verbindung mit §§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit "Sondergebiet Hafen" rechtsverbindlich festzusetzen. Es liegen keine sachlichen Gründe dafür vor, eine andere Baugebietsart auszuweisen; dies wäre auch nur möglich, wenn entsprechend § 8 Abs. 3 BBauG gleichzeitig vom Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim der Inhalt des Flächennutzungsplans geändert würde.

3.2 Nähere Bezeichnung der Zweckbestimmung des Sondergebiets

Für Sondergebiete ergibt sich anders als für die übrigen Arten von Baugebieten die Zweckbestimmung nicht bereits aus der BauNVO (vgl. deren §§ 2 bis 9, jeweils Abs. 1). Deshalb ist für Sondergebiete, die der Erholung dienen, wie auch für sonstige Sondergebiete gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung im Bebauungsplan näher zu bezeichnen.

Dabei reicht es nach der Rechtsprechung nicht aus, daß das Sondergebiet nur mit einem Begriff, etwa "Sondergebiet Hafen", gekennzeichnet wird. Der Bad.-Württ. Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 28. April 1983 (5 S 39/83,

Baurecht 1983 S. 433) die Festsetzung eines Sondergebiets "Erholungseinrichtungen" ohne nähere Konkretisierung der Zweckbestimmung und der Art der zulässigen Nutzung als unbestimmt und deshalb nichtig beurteilt. Auch das Bundesverwaltungsgericht hat in einem der drei Windenergieanlagen-Urteile vom 18. Februar 1983 (hier 4 C 18.81, Neue Juristische Wochenschrift 1983 S. 2713) einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet ohne eindeutige Festlegung der Zweckbestimmung als ungültig betrachtet.

Das Sondergebiet "Rheinau-Hafen" soll im Hinblick auf die mit Flußtransportschiffen aller Art vom Rheinstrom her gut erreichbaren und vollständig ausgebauten Hafenbecken samt Kaianlagen mit den Grundstücken, die am Hafen oder am Rhein anliegen, vor allem der Unterbringung von Betrieben, Anlagen und Einrichtungen dienen, die einen Anschluß an das öffentliche schiffbare Gewässer benötigen. "Anliegen" soll dabei nicht bedeuten, daß die Grundstücke selbst an das Wasser grenzen müssen; sie können von ihm durch öffentliche Anlagen (Straßen, Wege, Plätze, Bahnen) getrennt sein. Mit den Grundstücken, die nicht am Hafen oder am Rhein anliegen, soll das Sondergebiet auch der Unterbringung von anderen Betrieben, Anlagen und Einrichtungen dienen (s. Ziff. 1.1 der "Schriftl. Festsetzungen").

Im Zusammenhang mit den danach zulässigen Betrieben, Anlagen und Einrichtungen sollen die sonstigen Anlagen und Einrichtungen hergestellt und betrieben werden können, die zu jenen Betrieben, Anlagen und Einrichtungen gehören oder sie ergänzen.

3.3 Aussagen zum Immissionsschutz

(s. Ziff. 1.2 und 2.3a der "Schriftlichen Festsetzungen")

Wegen der hohen Umweltbelastungen des Großraums Mannheim ist es geboten, schon in den Aussagen über die Zweckbestimmung des Sondergebiets "Rheinau-Hafen" klarzustellen, daß Betriebe, Anlagen und Einrichtungen in dem Sondergebiet nur zulässig sind, wenn sie

- bestehende Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen im Sondergebiet oder in seiner Umgebung nicht unzumutbar beeinträchtigen, und
- die Immissionsverhältnisse benachbarter Wohngebiete, vor allem

des Wohngebiets Rheinau (östlich der Rhenaniastraße und südlich der Linie Edinger Riedweg/Dortmunder Straße), nicht in für Wohngebiete unzumutbarem Maße verschlechtern.

Zwar bestimmt § 15 BauNVO mit Rechtswirkung für alle Baugebietsarten, daß die in ihnen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen; dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Art des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung "unzumutbar" sind. Gleiches gilt für die Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher oder sonstiger Anlagen innerhalb der Baugebiete.

Auch besteht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kein Unterschied zwischen den Maßstäben "unzumutbar" und "erheblich", soweit sie sich im geltenden Recht auf Immissionen, also in erster Linie auf Belästigungen durch Lärm und Luftverunreinigungen beziehen (vgl. Urteil vom 11. Februar 1977, IV C 9/75, Neue Juristische Wochenschrift 1978 S. 64). Der Begriff "erheblich" ist das wichtigste Eigenschaftswort im Rahmen der Definition der "schädlichen Umwelteinwirkungen" durch Immissionen, vor denen zu schützen der Hauptzweck des Immissionsschutzrechts ist (vgl. § 1 BImSchG). Immissionen sind nach § 3 Abs. 1 BImSchG dann schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Der Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen spielt auch für die Darstellungen im Flächennutzungsplan, die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich der Gemeinden eine wichtige Rolle (s. § 5 Abs. 2 Nr. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 35 Abs. 3 BBauG).

Kann daher aus der Verwendung unterschiedlicher Begriffe in den verschiedenen städtebau- und immissionsrechtlichen Vorschriften nicht auf unterschiedliche Anforderungen geschlossen werden, so darf daraus nicht gefolgert werden, daß mit den

Maßstäben "erheblich" und "unzumutbar" für alle Baugebietsarten eine einzige Belastungsgrenze abgesteckt sein soll. Dies bringt der bereits angeführte § 15 BauNVO unmißverständlich zum Ausdruck, wenn er von den Belästigungen oder Störungen spricht, die "nach der Eigenart des Baugebiets" im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Gerade die Regelungen der BauNVO über die Art der baulichen Nutzung mit ihren unterschiedlichen Baugebietsarten beruhen vorrangig auf dem Streben, bauliche und sonstige Nutzungen räumlich einander zuzuordnen, die unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes miteinander verträglich sind.

Dementsprechend reicht die Spannweite der in den einzelnen Baugebietsarten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betriebe, von denen Immissionen ausgehen können, von den nur ausnahmsweise zulässigen "nicht störenden Handwerksbetrieben" in reinen Wohngebieten (§ 3 Abs. 2 BauNVO) bis zu den "Gewerbebetrieben" und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind", in Industriegebieten (§ 9 Abs. 1 BauNVO) unzulässig vor allem wegen der von ihnen ausgehenden Immissionen. Es ist deshalb erforderlich, gerade auch für ein Sondergebiet "Hafen" Aussagen zu den Belangen des Immissionsschutzes sowohl bezüglich des Gebiets selbst als auch hinsichtlich seiner Umgebung zu machen. Dabei kann zum Ausgangspunkt genommen werden, daß das Sondergebiet "Rheinau-Hafen" weder ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO noch ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO, vielmehr eben ein Sonder-Gebiet sein soll, für das die Zweckbestimmung sowie die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzungsmöglichkeiten entsprechend den besonderen Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt und des Großraums Mannheim gerade in diesem Bereich eigenständig festgelegt werden. An dieser eigenständigen Festlegung hat sich nach dem Rechtsverbindlichwerden des Bebauungsplans die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben nach § 30 BBauG auszurichten.

Zur Konkretisierung der Zweckbestimmung des Sondergebiets "Rheinau-Hafen" gehört deshalb auch die Aussage, daß die Betriebe, Anlagen und Einrichtungen, die in dem Gebiet zugelassen werden, für ihre Umgebung innerhalb und außerhalb des Baugebiets

keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Verschlechterungen zur Folge haben dürfen. Damit wird das Ziel der städtebaulichen Weiterentwicklung herausgestellt, daß durch die Neuerrichtung, Änderung und Erweiterung von Betrieben, Anlagen und Einrichtungen im Sondergebiet weder innerhalb des Gebietes noch in seiner Umgebung eine unzumutbare Verschlechterung der Immissionsverhältnisse eintreten darf.

Nähere Ermittlungen über den Umfang der Belastungen durch Luftverunreinigungen und Geräusche, die von Betrieben, Anlagen und Einrichtungen im Hafengebiet Rheinau auf die benachbarten Bereiche, insbesondere auf den Stadtteil Rheinau mit seinen 21.000 Bewohnern ausgehen, liegen zwar nicht vor. Es kann jedoch nicht ohne Auswirkung auf die Bauleitplanung der Stadt Mannheim bleiben, welche Aussagen zu dem Problem der belästigenden Immissionen der Regionalplan "Unterer Neckar" (Regionalverband Unterer Neckar, Mannheim 1980) macht. In dem Abschnitt "Umwelt- und Immissionsschutz" (6.8) fordert dieser Plan, die Attraktivität der Wohn- und Arbeitsstandorte dadurch zu verbessern, daß dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ein noch höherer Rang als bisher beigemessen wird, insbesondere durch Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vor allem auf den Gebieten der Luftreinhaltung, der Wasserwirtschaft, der Lärmbekämpfung, des Strahlenschutzes und der Abfallbeseitigung (6.8.1). Hervorgehoben wird dabei, daß zum Schutz von Wohn- und Erholungsgebieten vor schädlichen Umwelteinwirkungen unter anderem Standortentscheidungen aller Art, vor allem bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben, unter diesem Gesichtspunkt zu treffen sind.

Dazu und zu der weiteren Forderung, ein verdichtetes Meßnetz mit entsprechenden Meßprogrammen einzurichten und zu betreiben sowie aufgrund der erweiterten Messungen ein Emissionskataster zu erstellen, wird zur Begründung und Erläuterung unter anderem ausgeführt (S. 54): Wenn für die Region Unterer Neckar gefordert wird, dem Umwelt- und Immissionsschutz höhere Prioritäten beizumessen, so geschieht dies vor dem Hintergrund der besonderen topographischen und klimatischen Bedingungen im Westteil der Region (Rhein-Neckar-Raum). Etwa an einem Drittel der Tage im Jahr sind Inversions-Wetterlagen

zu erwarten. Zudem liegt das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit im Rheingraben unter 3 m pro Sekunde; die Zahl der schwülen Tage beträgt 40 pro Jahr. Wird darüber hinaus noch beachtet, daß die Windgeschwindigkeit in der Nacht nur 60 % der Tagesgeschwindigkeit beträgt und daß insbesondere nachts aufgrund der stabileren Schichtungen der Atmosphäre erschwerte Austauschbedingungen herrschen, so wird damit die besondere Situation des Kerngebiets im Rhein-Neckar-Raum offenkundig.

In seinem Abschnitt "Produzierendes Gewerbe" (9.2) befaßt sich der Regionalplan auch mit den Gewerbe- und Industriestandorten (9.2.2). Dabei wird herausgestellt, daß an bestimmten Standorten Nutzungsbeschränkungen unter dem Gesichtspunkt der Luftbelastung zu beachten sind (9.2.2.4). Zu ihnen gehört auch Mannheim. "In diesen Standorten dürfen Betriebe, die erhebliche Immissionsbelastungen der vorhandenen Art oder eine Erhöhung der Gesamt-Immissionsbelastung mit sich bringen, nicht angesiedelt werden. Bei notwendigen Betriebserweiterungen kann ausnahmsweise eine geringfügige und kurzfristige Erhöhung der Gesamtbelastung zugelassen werden."

Neben den immissionsbezogenen Aussagen des Regionalplans "Unterer Neckar" ist der Inhalt des vom Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung des Landes Baden-Württemberg herausgegebenen "Emissionskatasters Mannheim-Karlsruhe" (ohne Jahresangabe) in Betracht zu ziehen. Das Vorwort des Ministers beginnt mit dem Satz: "Im Land Baden-Württemberg stellt der Großraum Mannheim das am stärksten durch Luftverunreinigungen belastete Verdichtungsgebiet dar." Gerade in Mannheim überwiegt dabei der Anteil der Emissionen aus dem Bereich der Quellgruppe Industrie ganz erheblich, während z.B. der Hausbrand nur einen geringen Anteil ausmacht (S. 94).

Faßt man diese Feststellungen mit den Aussagen und Entwicklungshinweisen des Regionalplans "Unterer Neckar" zusammen, so ist es im Hinblick auf die bundesrechtlich vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungsziele der "Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt" und der "Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (§ 1 Abs. 6 BBauG) unzweifelhaft "erforderlich" im Sinne des Städtebaurechts

(vgl. § 1 Abs. 3 BBauG), mit den Instrumenten der Bauleitplanung dazu beizutragen, daß die Immissionsverhältnisse im Großraum Mannheim innerhalb der verschiedenen Baugebiete und vor allem auch in den Wohngebieten nicht verschlechtert werden. Es ist die Aufgabe der Gemeinden als Träger der städtebaulichen Planungshoheit (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BBauG und Art. 28 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes), diesen besonderen örtlichen Belastungsverhältnissen durch Festsetzungen in den als Gemeinde-satzungen ergehenden Bebauungsplänen (§ 10 BBauG) Rechnung zu tragen, an die nicht nur die Baubehörden bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben, sondern auch die für den Immissionsschutz zuständigen Behörden bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Anlagen gebunden sind, die der Genehmigung nach den §§ 4 ff. BImSchG unterliegen.

Diese Befugnis und Verpflichtung ist neuerdings durch den Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Februar 1984 (4 B 191.83, DVBl. 1984 S. 343) nicht etwa in Frage gestellt, sondern vielmehr bestätigt worden. Zwar spricht nach der Auffassung des höchsten Verwaltungsgerichts "einiges dafür, daß es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, Entscheidungen zu treffen, die nach den Bestimmungen des BImSchG (oder auch des AtomG) dem jeweiligen Genehmigungs-, Vorbescheids- oder Anordnungsverfahren vorbehalten sind ... und daß die Ratsmitglieder, die für die Abwägung des Plans verantwortlich sind, überfordert werden, wenn sie bereits im Bebauungsplan Festsetzungen treffen müssen, die den Regelungen entsprechen, die die Fachbehörden aufgrund umfangreicher wissenschaftlicher Erhebungen und Begutachtungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem BImSchG (oder nach dem AtomG) zu treffen haben."

Darum geht es bei den immissionsschutzbezogenen Aussagen zur Zweckbestimmung des Sondergebiets "Rheinau-Hafen" nicht, sondern um die vom Städtebaurecht getragene, kommunalpolitische Grundsatzentscheidung, daß in dem Sondergebiet entsprechend seiner Lage und Eigenart nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zugelassen werden sollen, die für ihre Umgebung innerhalb und außerhalb des Gebiets keine unzumutbaren Beeinträchtigungen

oder Verschlechterungen zur Folge haben können. Gewiß soll von dieser Grundsatzentscheidung auch eine Bindungswirkung für die zur Anwendung des Immissionsschutzrechts berufenen Fachbehörden ausgehen, aber nicht im Sinne der Vorentscheidung einzelner Fälle oder gar eines bestimmten Einzelfalles. Generelle Festsetzungen mit dem Ziel der Gewährleistung eines näher beschriebenen Maßes an Immissionsschutz gehören sowohl nach dem eindeutigen Inhalt des BBauG (s. insbesondere § 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24) als auch nach den Darlegungen des Bundesverwaltungsgerichts in dem gerade genannten Beschluß zum legitimen und damit allgemein verbindlichen Inhalt von Bebauungsplänen.

3.4 Allgemein zulässige Vorhaben

(s. Ziff. 2.1 der "Schriftlichen Festsetzungen")

a) und b) Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rheinauhafen", die am Hafen oder am Rhein anliegen, dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern und Lagerplätzen, die einen Anschluß an das öffentliche schiffbare Gewässer benötigen. Auf den übrigen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, auch soweit sie keinen Anschluß an das öffentliche schiffbare Gewässer benötigen. Für alle diese Betriebe und Anlagen ist auch in der Zulässigkeitsregelung durch Bezugnahme auf die Ziff. 1.2 der Textfertigungen klarzustellen, daß sie nur zugelassen werden können, wenn und soweit sie für die Umgebung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen zur Folge haben. Dabei wird mit Absicht nicht von "beeinträchtigen können" und "verschlechtern können", sondern von "beeinträchtigen" und "verschlechtern" gesprochen. Es wird damit klargelegt, daß es nicht darauf ankommen soll, welche schädlichen Umwelteinwirkungen von Betrieben einer bestimmten Art hervorgerufen werden können, sondern ob von dem Betrieb, dessen Zulässigkeit gerade zur Beurteilung ansteht, im Falle seiner Errichtung und seines Betriebs unzumutbare Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen für die Umgebung innerhalb oder außerhalb des Sondergebiets ausgehen würden.

Zur Verwendung des Begriffs "Gewerbebetriebe" in den Festsetzungen ist darauf hinzuweisen, daß damit nichts über die Unzulässigkeit von Betrieben ausgesagt wird, die im Sprachgebrauch als "Industriebetriebe" bezeichnet werden. Das Städtebaurecht kennt zwar den Begriff "Industriegebiet", doch ist in der diesbezüglichen Vorschrift der BauNVO (§ 9) nur von "Gewerbebetrieben" die Rede; der Begriff "Industriebetrieb" kommt im gesamten Städtebaurecht nicht vor. Welche Gewerbebetriebe in welchen Baugebietsarten zulässig sind, hängt von der Zweckbestimmung des betreffenden Baugebiets und den für sie geltenden Zulässigkeitsfestsetzungen ab.

Deshalb ist davon auszugehen, daß in dem Sondergebiet "Rheinauhafen", soweit den ausdrücklich zur Beachtung aufgegebenen Forderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen wird, auch Gewerbebetriebe zulässig sind, die von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise her als Industriebetriebe beurteilt werden. Dies gilt auch für die Fälle, in denen solche Betriebe bzw. die Anlagen oder Einrichtungen, mit denen sie produzieren, einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach den §§ 4 ff. BImSchG in Verbindung mit den §§ 2 und 4 der 4. BImSchVO unterliegen, sie jedoch bei der gebotenen konkreten Betrachtungsweise im Bereich der Immissionen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen verursachen.

c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Es entspricht der Zweckbestimmung und dem Wesen des Hafengebiets, daß in ihm Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, die zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben, Lagerhäusern und Lagerplätzen gehören oder sie ergänzen.

d) Tankstellen

Im Hafengebiet besteht auch das Erfordernis der Zulässigkeit von Tankstellen, von denen aus Straßen- und Wasserfahrzeuge mit Treibstoff versorgt werden.

3.5 Ausnahmsweise zulässige Vorhaben

(s. Ziff. 2.2 der "Schriftlichen Festsetzungen")

a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze

Es soll zulässig sein, auf Grundstücken, die zwar wie die in Ziffer 2.1a genannten Grundstücke am Hafen oder am Rhein anliegen, jedoch wegen ihres Zuschnitts, ihrer geographischen Lage oder wegen der von der Schifffahrt vorgegebenen Bedingungen nicht wasserbezogen genutzt werden können, ausnahmsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze unterzubringen. Auch für derartige Vorhaben gilt die Einschränkung, daß sie nur zulässig sind, soweit von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen oder Verschlechterungen ausgehen.

b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Soweit zu Gewerbebetrieben, Lagerhäusern oder Lagerplätzen, die nach dem vorstehenden Abschnitt a) ausnahmsweise zugelassen werden, Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude gehören oder sie ergänzen, sollen sie ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können.

c) Wohnungen

Mit den Immissionen, die von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern und Lagerplätzen der in den Festsetzungen Ziffern 2.1 a) und b) sowie 2.2 a) und b) genannten Arten zwangsläufig zumindest in ihrer näheren Umgebung hervorgerufen werden, ist das "allgemeine" Wohnen grundsätzlich unvereinbar. Betriebliche Gründe können es jedoch erforderlich erscheinen lassen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wie auch für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zuzulassen. Für die Entscheidung darüber sollen die allgemeinen städtebaulichen Grundsätze über die Zulassung von Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BBauG) gelten. Dies entspricht den Regelungen in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete.

d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale usw. Zwecke

Entsprechend den Regelungen in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete ist es zweckmäßig, das Hafengebiet für dahingehende Ausnahmen offenzuhalten. Die Notwendigkeit der Errichtung diesbezüglicher An-

lagen kann sich sowohl aus gebietseigenen Bedürfnissen wie auch daraus ergeben, daß sie wegen der von ihnen ausgehenden Immissionen in anderen Baugebieten aufgrund von Nachbarbeschwerden (und der sie billigenden Gerichtsentscheidungen) immer schwieriger unterzubringen sind. Bei den Anlagen für "sportliche" Zwecke (so allgemein formuliert für Gewerbe- und Industriegebiete) war die ausnahmsweise Zulässigkeit jedoch entsprechend der Zweckbestimmung des Hafengebiets auf Anlagen für "wassersportliche" Zwecke zu beschränken.

3.6 Unzulässige Vorhaben

(s. Ziffer 2.3 der "Schriftlichen Festsetzungen")

a) Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen, die bestimmte Stäube oder sonstige Luftverunreinigungen in die Umgebung abgeben

Im Hafengebiet befinden sich Betriebe, deren Produktions- und Lager-tätigkeiten in hohem Maß gegen solche Stäube und sonstigen Luftverunreinigungen empfindlich sind, die sich eigenständig oder in Verbindung mit Niederschlagswasser oder Luftfeuchtigkeit als nicht oder nur schwer zu beseitigende Ablagerungen oder Schmutzschichten niederschlagen. Dies ergab sich bei der Durchführung des Verwaltungsverfahrens bezüglich des Antrags der Fa. Piederstorfer, München, ihr die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Zementmahlanlage mit einer Kapazität von 30 Tonnen Zement je Stunde auf dem im Hafengebiet gelegenen Grundstück Rotterdamer Straße 14-18 zu erteilen.

Das Interesse der Fa. Piederstorfer an einer bestimmten Nutzung ihres Grundeigentums ist daher in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange einzustellen, wobei sich die Stadt im Hinblick auf den Grundsatz der "Konfliktbewältigung" an dem konkreten beantragten Vorhaben zu orientieren hatte.

Die Fa. Johann Stahl betreibt unmittelbar neben dem für die Zementmahl-anlage vorgesehenen Grundstück einen Kessel- und Apparatebau; sie beschäftigt rund 300 Mitarbeiter. Nach ihren Darlegungen würde sich der Niederschlag von Zementstaub auf dem Betriebsgrundstück selbst in kleinsten Mengen als erhebliche Beeinträchtigung der Herstellung und Montage vor allem von Apparaten für die chemische und petrochemische Industrie auswirken, weil der Zementstaub sowohl auf den gelagerten Rohmaterialien festbackt wie er auch die hochempfindlichen Schweißvorgänge stört. Die Bedenken der Firma Stahl werden durch die Untersuchungen der schweißtechnischen Lehr- und Versuchsanstalt Mannheim GmbH über die Porenneigung von

mit Zement beschichteten Oberflächen erhärtet (Prüfbericht Nr. 5.0016 vom 13. Dezember 1982).

Etwa 270 m von der Mitte des Grundstücks, auf dem die Zementmahlanlage errichtet werden soll, befindet sich die Firma Zewawell. Sie wendet ein, daß die Staubemissionen aus der Zementmahlanlage zu einer erheblichen Beeinträchtigung ihrer Produktion von Verpackungsmaterialien führen müsse.

Etwa 330 m von der Mitte des Grundstücks, auf dem die Zementmahlanlage errichtet werden soll, liegt das Tanklager der Firma Minera. Sie macht geltend, daß der Zementstaub unbe- merkt in die Atmungsventile der A I-Lagertanks gelangen, sich mit Wasser verfestigen und Tanks mit einem Inhalt von zwei Millionen Liter Benzin unbrauchbar machen könne.

Die Bedenken dieser bereits im Hafengebiet ansässigen Gewerbebetriebe wegen der voraussichtlichen Gefährdung ihrer Produktions- und Lagertätigkeiten durch Zementstaub entbehren nicht der sachlichen Plausibilität. Sie lassen sich nicht damit entkräften, daß nach den Antragsunterlagen der Firma Pieders- torfer und den zusätzlichen Erklärungen in dem immissionsschutz- rechtlichen Anhörungstermin vor dem Regierungspräsidium Karls- ruhe am 20. Juni 1983 die an sich nach der TA Luft zulässigen Staubemissionen von der geplanten Zementmahlanlage erheblich unterschritten würden. Zementstaub hat im Vergleich mit anderen Staubarten die besondere Eigenschaft, daß er von Wasser nicht abgewaschen wird, sondern sich mit ihm (selbst schon in der Form von Luftfeuchtigkeit) zu einer festen Schicht verbindet, die nur mechanisch beseitigt werden kann. Es liegt deshalb nahe, daß bereits geringe Mengen von Zementstaub hochempfindliche Produktionsvorgänge erheblich beeinträchtigen, gelagerte Roh- produkte in ihrer Materialqualität verschlechtern und für die vorgesehene Verarbeitung unbrauchbar machen und auch empfind- liche Ventile in ihrer Funktion stören können.

Hinzu kommt, daß die Angaben in den Antragsunterlagen mit ihrem im Anhörungstermin ergänzten Inhalt bezüglich der Menge des Zementstaubs, der von dem Betriebsgrundstück in die Um- gebung gelangen kann, nicht genügend die Möglichkeit von Stör-

fällen berücksichtigen, bei denen - vor allem beim Verladen von Zement in Silowagen - größere Mengen Zement freigesetzt werden können. Jedenfalls hat sich bei der Besichtigung einer nach dem neuesten Stand der Technik errichteten Zementmahlanlage der Thyssen AG in Duisburg-Schwelgern, die von Mitgliedern des Gemeinderats, des Bezirksbeirats und der Stadtverwaltung am 15. Juni 1983 vorgenommen wurde, aufgrund der Mitteilungen des dortigen Betriebsleiters Gottlieb folgendes ergeben: In der Anfangszeit kam es im Bereich der Abfüllstation zu erheblichen Störfällen. Bei einem Versagen der automatischen Wägeabschaltung und der kapazitativen Abschaltung liefen einmal innerhalb von 2 Minuten fast 8 Tonnen Zement über. Derzeit kommen Störfälle dieser oder ähnlicher Art nur noch etwa zweimal im Jahr vor. Sie lassen sich trotz aller Vorsichtsmaßnahmen nicht vollständig vermeiden.

Hiervon ausgehend hat die Stadt Mannheim als Trägerin der Bauleitplanung und der ihr innewohnenden Gestaltungsfreiheit die Interessen der Grundstückseigentümer, die Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen errichten und betreiben wollen, von denen Stäube oder Luftverunreinigungen mit schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Betriebe ausgehen können, gegen die Interessen der Firmen Stahl, Zewawell und anderer, in ihren Produktions- und Lagerungstätigkeiten nicht durch Zementstaub beeinträchtigt zu werden, gemäß § 1 Abs. 7 BBauG, abzuwägen. Dabei würde es dem Wesen der Bauleitplanung widersprechen, von der Stadt Mannheim zu verlangen, als Grundlage dieser Abwägung umfangreiche fachwissenschaftliche Gutachten und Stellungnahmen einzuholen, wie sie bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von emittierenden Anlagen und Einrichtungen von den Genehmigungsbehörden beizuziehen sind. Insoweit ist auf die bereits genannte Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Februar 1984 zu verweisen. Es muß vielmehr für die Planungsentscheidung ausreichen, daß die einander widersprechenden Interessen mit ihrem Inhalt und ihrem Gewicht plausibel erkennbar und deutlich gemacht worden sind.

Geht man von dieser rechtlichen Beurteilungsgrundlage aus, so ist im Interesse der Firmen Stahl, Zewawell und Minera,

in ihren Produktions- und Lagertätigkeiten nicht durch Zementstaub beeinträchtigt zu werden, der Vorrang vor dem Interesse z. B. der Fa. Piederstorfer einzuräumen, auf ihrem Grundstück eine Zementmahlanlage erstmals zu errichten und in Betrieb zu nehmen, soweit sie die Produktions- und Lagertätigkeiten der umliegenden Betriebe beeinträchtigt.

Es ist darüber hinaus in Betracht zu ziehen, daß es noch andere Stäube und Luftverunreinigungen geben kann, die sich eigenständig oder in Verbindung mit Niederschlagswasser oder Luftfeuchtigkeit als nicht oder nur schwer zu beseitigende Ablagerungen oder Schmutzschichten niederschlagen. So hatte sich der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 18. September 1984 (VI ZR 223/82, Neue Juristische Wochenschrift 1985 S. 47) mit Fällen zu befassen, in denen Kraftfahrzeuge durch Staubauswürfe aus einem Kupolofen beschädigt worden waren. Da nicht auszuschließen ist, daß in dem Gebiet des Rheinauhafens Anträge auf Genehmigung von Anlagen gestellt werden, die ähnliche schädliche Eigenschaften wie Zementstaub oder Eisenoxydstaub haben, war ganz allgemein festzusetzen, daß Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen, die Stäube oder sonstige Luftverunreinigungen in die Umgebung abgeben, welche sich eigenständig oder in Verbindung mit Niederschlagswasser oder Luftfeuchtigkeit als nicht oder nur schwer zu beseitigende Ablagerungen oder Schmutzschichten niederschlagen und dadurch im Sondergebiet selbst oder in dessen Umgebung Nachteile oder Beeinträchtigungen verursachen können, unzulässig sind.

Bei dieser Festsetzung war in Betracht zu ziehen, daß es im Hafengebiet bereits Betriebe gibt, die Zement verarbeiten und dabei unvermeidbar in gewissem Umfang Zementstaub emittieren. Es handelt sich dabei um die Readymix Transportbeton GmbH, die Kalkwerke Mathis und die eine Transportbetondosier- und -mischanlage betreibende Firma H. Grimmig. In bezug auf diese Betriebe und ihre zementverarbeitenden Anlagen sind bisher von den staubempfindlichen Betrieben im Hafengebiet keine Beschwerden vorgebracht worden. Sie befinden sich auch in größerer Entfernung von ihnen. Hinsichtlich der gerade erörterten Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt ihnen Bestandsschutz zu, der nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (s. dazu vor allem das sogen. Tunnelofen-Urteil vom 12. Dezember 1975, IV C 71.73, Baurecht 1976 S. 100) in gewissem Umfang auch das Recht der Erneuerung und angemessenen

Erweiterung von Betriebsanlagen einschließt. Allerdings wäre die Ausübung dieses Rechts nach den Immissionsschutzfestsetzungen des Bebauungsplans an die Voraussetzung gebunden, daß hinsichtlich der Immissionen im Sondergebiet "Rheinau-Hafen" und in dessen Umgebung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen zu erwarten wären.

b) Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche

Einzelhandelsbetriebe gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art, die nach der Festsetzung Ziff. 2.1 b) im Hafengebiet zulässig sind. Es muß aber aus mehreren triftigen städtebaulichen Gründen vermieden werden, daß im Hafengebiet größere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden. Einerseits sollen die Verkaufschancen der Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche innerhalb der Wohnbereiche von Mannheim-Rheinau nicht noch weiter geschmälert werden und damit die Aufrechterhaltung dieser wohnnahen Betriebe gefährdet werden. Auf der anderen Seite sollen keine größeren Flächen im Hafengebiet entsprechend seiner Zweckbestimmung für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben "verbraucht" und damit der Ansiedlung für andere Gewerbebetriebe, vor allem wasserorientierter und produzierender Zweige, entzogen werden. Die Zulässigkeit einer Größenbeschränkung, die hier mit 400 m² Geschoßfläche als zweckmäßig erachtet wird, ergibt sich aus der Befugnis der Gemeinde, für sonstige Sondergebiete entsprechend ihrer Zweckbestimmung Art und Maß der baulichen Nutzung festzusetzen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 und § 17 Abs. 8 BauNVO).

c) Vergnügungsstätten aller Art

Der Umstand, daß Vergnügungsstätten in der BauNVO ausdrücklich nur in den Regelungen über die besonderen Wohngebiete (§ 4 a) und die Kerngebiete (§ 7) genannt sind, schließt es nach der neueren höchstrichterlichen Verwaltungsrechtsprechung nicht aus, daß sie auch in sonstigen Gebieten, etwa in Gewerbegebieten, zugelassen werden können. Die Stadt Mannheim erachtet es jedoch als mit der Zweckbestimmung des Hafengebiets unvereinbar, daß in ihm Vergnügungsstätten, wie etwa Diskotheken, Striptease-Lokale, Video-Filmbars, Sexshops,

Spielhallen und ähnliche Etablissements errichtet bzw. eingerichtet und betrieben werden. Sie setzt deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rheinau-Hafen" ausdrücklich fest, daß Vergnügungsstätten aller Art unzulässig sind. Diese Festsetzung stützt sich auf § 11 Abs. 2 und auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,8, als Baumassenzahl (BMZ) 9,0 festgelegt.

Da das Plangebiet unmittelbar an das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Riedwiesen" angrenzt, ist eine Höhenbegrenzung der Gebäude entlang der Dortmunder Straße sinnvoll, damit der Übergang vom Sondergebiet Hafen gegeben ist. Die Naturschutzbehörde befürwortet eine Höhenbegrenzung. Da durch die im Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe entlang der Dortmunder Straße zwar ein gewisser Abschirmungseffekt erzielt wird, dadurch aber eine über das Maß hinausragende hohe Bebauung optisch nicht abgeschirmt werden kann, wurde in den Teilbereichen 4 + 5 eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.

Höhere Bauteile sind zulässig, wenn sie gestalterisch auf das angrenzende Natur- und Landschaftsschutzgebiet Rücksicht nehmen und sein Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für technische Aufbauten, Krananlagen und Kamine.

5. Grünordnungsmaßnahmen

Für das gesamte Plangebiet des Rheinauer Hafens wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan erarbeitet, aus dem die Ziele für die Grünfestsetzungen abgeleitet werden.

Hiermit soll für die Beschäftigten eine angemessene Begrünung des Plangebietes gewährleistet und ein angemessener Ausgleich für die Verbreiterung der Straßenflächen geschaffen werden.

Wie in allen Industrie- und Gewerbegebieten Mannheims wird entlang den Straßen ein unbebaubarer Geländestreifen von 3 m

Tiefe festgesetzt, der gärtnerisch zu gestalten ist. Dies und die Forderung, auf je 5 Stellplätze einen Baum zu pflanzen, soll auch im Hafengebiet eine Mindestbegrünung gewährleisten, die als Beitrag zur Klimaverbesserung, Stadtbildgestaltung und Humanisierung der Arbeitswelt dienen soll.

Im Teilbereich 1 und 2 ist eine Festsetzung enthalten, wonach Bäume auf der Böschungsoberkante entlang des Rheins in einem Abstand von 5 m untereinander neu zu pflanzen sind und nur entfernt werden dürfen, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für hafengebundenen Umschlag zur Bundeswasserstraße vorliegt.

Im Teilbereich 3 befindet sich die Reststoffdeponie der Firma Goldschmidt. Dieses Gelände der Deponie an der Ruhrorter Straße wird im Bebauungsplan als Deponiefläche ausgewiesen.

Für ihren langfristigen Betriebsablauf benötigt die Firma Goldschmidt über das derzeitig genehmigte Deponievorhaben hinaus weitere Ablagerungsmöglichkeiten für ihre Produktionsrückstände. Um den Standort der Firma zu sichern, soll diese Möglichkeit auf dem heutigen Deponiegelände geboten werden, indem dort nunmehr baurechtlich die Aufschüttung eines Deponieberges gestattet wird.

Die dafür erforderlichen Rekultivierungsmaßnahmen werden in dem noch ausstehenden Planfeststellungsverfahren für die Deponie festgelegt.

Die Ausweisung einer Deponiefläche im Bebauungsplan entbindet nicht von einem ordnungsgemäßen Planfeststellungsverfahren, an dem die zuständigen Fachbehörden zu beteiligen sind.

6. Verkehrerschließung

6.1 Die äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Essener und Dortmunder Straße über den Edinger Riedweg bzw. über die Mülheimer und Düsseldorfer Straße erschlossen.

Durch die im Teilbereich 3 vorgesehene Straßenverbindung der Bochumer mit der Wittener/Düsseldorfer Straße erhält das Hafengebiet eine zweite Zu- bzw. Ausfahrt.

Am Nordende der Ruhrorter Straße (Teilbereich 1) ist im Bebauungsplan eine nicht bebaubare Freihaltetrasse für eine Verbindung der Zechen- mit der Graßmannstraße über das Hafenbecken Nr. 21 hinweg ausgewiesen. Über diese Trasse ist langfristig der Bau einer zusätzlichen Hafengebietsausfahrt bzw. -einfahrt möglich.

Das Gelände der Ro-Ro-Anlage im Bebauungsplan Teil 4 a wird durch einen Gleisanschluß auf der Südseite der Dortmunder Straße, der von der im Plangebiet vorhandenen Gleisanlage abzweigt, erschlossen.

Die evtl. notwendig werdende Lichtzeichenregelung der neuen Bahnübergänge wird zusammen mit dem Straßenbeleuchtungsplan bearbeitet.

6.2 Die innere Verkehrserschließung

Durch die Verbreiterung der Straßen, die Schaffung von Parkspuren, Geh- und Radwegen und der Wendeflächen wird der heutige Straßenzustand den Erfordernissen des modernen Schwerlastverkehrs angepaßt.

Ein entsprechend großzügiger Ausbau der Straßen und der Wendeflächen ist vorgesehen.

Der kombinierte Geh- und Radweg entlang der Essener Straße ist in die Grünzone des Stranggrabens (Teil 2) eingebettet. Die Wendefläche am Ende der Essener Straße ist durch Feuerschutzwände gegen das Tanklager der Firma Hoyer getrennt.

6.3 Die sonstigen Verkehrsflächen

Sonstige Verkehrsflächen befinden sich auf den nicht öffentlichen, gewerblich genutzten Grundstücken in Form von Fahr- und Parkflächen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BBauG nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilbereich 1

Sondergebiet Hafen	ca. 46,55 ha
Grünflächen	ca. 0,04 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,41 ha
	<u>ca. 48,00 ha</u>

Teilbereich 2

Sondergebiet Hafen	ca. 48,28 ha
Grünflächen	ca. 0,87 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,85 ha
	<u>ca. 51,00 ha</u>

Teilbereich 3

Sondergebiet Hafen	ca. 61,19 ha
Grünflächen	ca. 0,56 ha
Verkehrsflächen	ca. 2,25 ha
	<u>ca. 64,00 ha</u>

Teilbereich 4

Sondergebiet Hafen	ca. 29,00 ha
--------------------	--------------

Teilbereich 5

Sondergebiet Hafen	ca. 21,21 ha
Grünflächen	ca. 0,23 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,56 ha
	<u>ca. 22,00 ha</u>

Bayewski

Stadtplanungsamt

Mannheim, 16. 09. 1985

Bebauungsplan Nr. 85/3

Rheinauhafen

(Teil 1 bis 5)

Anlage zur Begründung des
verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraus-
sichtlich entstehenden, überschlägig ermittelten Kosten

Tiefbauamt

<u>Planteil 1:</u>	a) Kanalbau	5.000.000,-- DM	
	b) Straßenbau	1.784.000,-- DM	
	c) Straßenbeleuchtung	120.000,-- DM	6.904.000,-- DM
<u>Planteil 2:</u>	a) Kanalbau	9.000.000,-- DM	
	b) Straßenbau	2.400.000,-- DM	
	c) Straßenbeleuchtung	330.000,-- DM	11.730.000,-- DM
<u>Planteil 3:</u>	a) Kanalbau	8.000.000,-- DM	
	b) Straßenbau	5.600.000,-- DM	
	c) Straßenbeleuchtung	390.000,-- DM	13.990.000,-- DM
<u>Planteil 4:</u>	Für Teil 4 entstehen keine Kosten, (sie sind im bereits genehmigten Planteil 4a enthalten).		
<u>Planteil 5:</u>	a) Kanalbau	500.000,-- DM	
	b) Straßenbau	1.100.000,-- DM	
	c) Straßenbeleuchtung	180.000,-- DM	1.780.000,-- DM

GrünflächenamtPlanteil 1:

Straßenbäume:	62 St. x 1.100,-- DM	68.200,-- DM	
Rasenansaat :	600 m ² x 4,50 DM	2.700,-- DM	
Mutterboden :	120 m ³ x 30,-- DM	3.600,-- DM	
Pflege +			
Unterhaltung:	720 m ² x 1,32 DM	950,-- DM	
Baumpflege :	62 St. x 60,-- DM	3.720,-- DM	79.170,-- DM

Planteil 2:

Straßenbäume:	165 St. x 1.100,-- DM	181.500,-- DM	
Rasenansaat :	7470 m ² x 4,50 DM	33.615,-- DM	
Sichtschutz-			
pflanzung :	3350 m ² x 23,-- DM	77.050,-- DM	
Flächen zur			
Pflege und			
Entwicklung			
d.Landschaft:	5650 m ² x 19,-- DM	107.350,-- DM	
Mutterboden :	3390 m ³ x 30,-- DM	101.700,-- DM	
Pflege +			
Unterhaltung:	16470 m ² x 1,32 DM	21.740,-- DM	
Baumpflege :	165 St. x 60,-- DM	9.900,-- DM	532.855,-- DM

Übertrag:

35.016.025,-- DM

Übertrag: 35.016.025,-- DM

Planteil 3:

Straßenbäume:	166 St. x 1.100,-- DM	182.600,-- DM	
Rasenansaat :	8130 m ² x 4,50 DM	36.585,-- DM	
Strauchpflz.:	950 m ² x 20,-- DM	19.000,-- DM	
Mutterboden :	1815 m ³ x 30,-- DM	54.450,-- DM	
Pflege +			
Unterhaltung:	9080 m ² x 1,32 DM	11.985,-- DM	
Baumpflege :	166 St. x 60,-- DM	9.960,-- DM	314.580,-- DM

Planteil 4: Für Teil 4 entstehen keine Kosten, da diese im Teil 4a enthalten sind.

Planteil 5:

Straßenbäume:	93 St. x 1.100,-- DM	102.300,-- DM	
Rasenansaat :	1860 m ² x 4,50 DM	8.370,-- DM	
Pflanzung :	4865 m ² x 20,-- DM	97.300,-- DM	
Mutterboden :	1345 m ³ x 30,-- DM	40.350,-- DM	
Pflege +			
Unterhaltung:	6725 m ² x 1,32 DM	8.877,-- DM	
Baumpflege :	93 St. x 60,-- DM	5.580,-- DM	262.777,-- DM

Städtwerke (SMA)
Rohrnetz Abt. 6.23

Planteil 1:

Rotterdamer Straße: Im Zuge des Ausbaues der Rotterdamer Str. muß zwecks Versorgung der Anlieger eine neue Wasserleitung (Teilst. ca. 180 m) gelegt werden. Die anfallenden Kosten, welche von der SMA zu tragen sind, belaufen sich auf ca. 120.000,-- DM.

Planteil 2:

1. a) Rotterdamer Straße: Im Zuge des Ausbaues muß zwecks Versorgung der Anlieger eine neue Wasserleitung (Teilst. ca. 20 m) verlegt werden. Die anfallenden Kosten, welche von der SMA getragen werden, belaufen sich auf ca. 15.000,-- DM
- b) Im Zuge des Straßenausbaues wird auf ca. 600 m Länge die bestehende Wasserleitung auf Kosten der SMA erneuert. Die anfallenden Kosten belaufen sich auf ca. 405.000,-- DM
2. a) Essener Straße: Zur Versorgung der Anlieger in der Essener Str. mit Gas wird die Verlegung einer Gashochdruckleitung und der Bau einer Gasdruckregelstation erforderlich. Kosten zu Lasten der SMA ca. 200.000,-- DM

Übertrag: 35.713.382,-- DM

Übertrag: 35.713.382,-- DM

3. Holländer Straße: Zur Versorgung der Anlieger in der Holländer Straße muß vor dem endgültigen Straßenausbau eine Wasserleitung auf Kosten der SMA verlegt werden. Anfallende Kosten ca. 350.000,-- DM 970.000,-- DM

Planteil 3:

keine anfallenden Kosten

Planteil 4:

- a) Dortmunder Straße: In der Dortmunder Straße müssen wegen des Gleisbaues zum Schutz unserer bestehenden Leitungen Schutzrohre verlegt werden. Die anfallenden Kosten belaufen sich auf ca. 50.000,-- DM
wovon nach Konzessionsvertrag 100 % die Stadt Mannheim zu tragen hat. (Baujahr der Leitung 1979)
- b) Im Zuge Ihrer Erschließungsmaßnahmen muß zur Versorgung der Anlieger eine Wasserleitung auf Kosten der SMA gelegt werden. Die anfallenden Kosten belaufen sich auf ca. 700.000,-- DM 750.000,-- DM

Planteil 5:

Im Zuge Ihrer Erschließungsmaßnahmen muß zur Versorgung der Anlieger eine Wasserleitung gelegt werden; die anfallenden Kosten belaufen sich auf ca. 190.000,-- DM 190.000,-- DM

Gesamt: 37.623.382,-- DM
=====

Wajewski

Anlage

