

# BEGRÜNDUNG

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN

- BEBAUUNGSPLAN -

## EDINGER RIEDWEG IN MANNHEIM-RHEINAU

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 87/12

### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs.1 BauGB )

am 2. 7. 1991

Öffentliche Bekanntmachung

am 19. 7. 1991

Bürgerbeteiligung ( § 3 Abs.1 BauGB )

Planauslegung

vom 19. 10. bis 30.10. 92

Bürgerversammlung

am 27. 10. 1992

Anhörung der Träger öffentlicher Belange  
( § 4 Abs. 1 BauGB )

vom 8. 9. bis 9.10. 92

Auslegungsbeschluss ( § 3 Abs.2 BauGB )

am 22. 2. 1994

Öffentliche Bekanntmachung

am 25. 2. u. 4. 3. 94

Planauslegung

vom 7. 3. bis 6. 4. 94

NR. **87/12 b**

Bebauungsplan Nr. 87/12 b  
für das Gebiet "Edinger Riedweg" in Mannheim-Rheinau  
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 87/12 und 87/12 a

Begründung

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch das Gleistrassengrundstück Flst-Nr. 19422/4, die Flst.-Nrn. 19422/5/36-38, im Osten von Norden nach Süden verlaufend durch die Wilhelm-Filchner-Straße und das Grundstück Flst.Nr. 19402 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 19423, südlich des begrünten Schutzwalles durch den Talhausring, Ketscher Ring, Brühler Ring mit jeweils diesen zugeordneten Reihenendhausgrundstücken, weiter durch die Flst.-Nrn. 25783, 25371/2 und 25384 sowie schließlich im Südwesten durch die Flst.-Nrn. 25385/2, 25386/2 und 19430-31 begrenzt.

1.2 Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt ca. 5,8 ha Fläche, von der ca. 2/3 mit Gewerbebetrieben unterschiedlichster Nutzung belegt sind, die teilweise nicht genehmigt sind.

Bei den derzeit noch un bebauten Flächen handelt es sich um diejenigen zwischen dem Wohngebäude auf dem nach Osten orientierten Grundstück Flst. Nr. 19428 und dem Reifenhandelsbetrieb auf dem Flst. Nr. 19423/2 sowie um das im Südosten gelegene Flst. Nr. 19402 und um die südliche Hälfte der westlich an dieses grenzenden Flst. Nr. 19423.



### 1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Nördlich des Edinger Riedweges schließt an die Plangebietsfläche eine Gleistrassenanlage an, die Bestandteil des Sondergebietes Rheinauhaufen ist.

Im Osten des Plangebietes schließt östlich der Wilhelm-Filchner-Straße eine überwiegend wohnbezogen geprägte Bebauung, im Süden, südlich des Schutzwalles, eine weitere Wohnbebauung, im Westen über die Rohrhofer Straße hinweg gelegen das Sondergebiet Hafen an.

### 1.4 Modell räumliche Ordnung

Die vorliegende Planung folgt den im Modell räumliche Ordnung am 12.05.92 im Gemeinderat zustimmend als kommunalpolitische Selbstbindung zur Kenntnis genommenen Leitlinien bezüglich der Gewerbeflächen, nach denen

- die vorhandenen gewerblichen Bauflächen grundsätzlich in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben und nach und nach flächendeckend mit Baurecht belegt werden, um der Wirtschaft für künftige Investitionsvorhaben die notwendige Sicherheit zu geben,
- die Wiederverwendung und bessere Ausnutzung der vorhandenen gewerblichen Bauflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme der Wachstumsreserven hat.

### 1.5 Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

In dem am 18.03.83 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg/Mannheim ist die von der Planung betroffene Fläche als gewerbliche Baufläche (GE) im Sinne des § 1 BauNVO dargestellt.



Für den Bereich zwischen Edinger Riedweg, Wilhelm-Filchner-Straße, Leutweinstraße und den Flst. Nrn. 19430 und 19431 bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 87/12 und Nr. 87/12a- nördlich der Leutweinstraße -, die für den Bereich der jetzigen Teiländerung bereits  $GE_x$  (eingeschränktes, nichtstörendes Gewerbe) festsetzen und die entsprechend teilweise zu ändern bzw. zu ergänzen sind.

#### 1.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Plangebietsfläche ist hier bis auf die öffentlichen Straßen - Edinger Riedweg, Wilhelm-Filchner-Straße - und den begrünten Schutzwall (Flst. Nr. 25793) im privaten Eigentum.

#### 2. Anlaß und Ziele der Planung

Grundsätzlich besteht innerhalb der Gemarkung der Stadt Mannheim ein großer Bedarf an verkehrsmäßig gut erschlossenen Gewerbegrundstücken. Dabei werden nicht nur Grundstücke für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben benötigt, sondern vor allem solche Grundstücke, die für die Verlagerung von bestehenden, an benachbarten reinen Wohngebieten gelegenen, Gewerbebetrieben geeignet sind.

Hinzu kommt, daß sich im Plangebiet selbst aufgrund nicht ausreichend vorhandener Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne (Ziffer 1.5) Fehlentwicklungen abzeichnen. Derzeit ist das Plangebiet mit einer Vielzahl von gewerblichen Betrieben unterschiedlicher Nutzungen durchsetzt, die teilweise den Rahmen der im Rechtsplan festgesetzten Nutzung  $GE_x$  sprengen und in ihrer Gesamtheit einen städtebaulichen Mißstand darstellen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind ohne Einhaltung von Baufluchten bebaut, eine zusammenhängende Durchgrünung ist bis auf einige Grüninseln - vorhandener Baumbestand - nicht erkenn-



bar, die vorhandenen Freiflächen werden entgegen den Vorschriften der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) zweckentfremdet (LKW-Abstellplätze) genutzt. Zur besseren Steuerung ist deshalb eine Neuordnung erforderlich.

Zur Realisierung der mit der Neuordnung verfolgten städtebaulichen Ziele ist es unumgänglich, straffere Festsetzungen bis hin zu darin enthaltenen Nutzungseinschränkungen zu treffen. Gerade die minimalen planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 87/12 (z.B. die das gesamte  $GE_x$  - Gebiet ohne jegliche Festlegung von Gebäudestellungen umschreibende Baugrenze, keinerlei grünordnerische Festsetzungen, fehlende Nutzungseinschränkungen usw.) sind Ursache eingetretener Fehlentwicklungen u. -belegungen. Diese im Hinblick auf städtebauliche Belange gering qualifizierten Aussagen sind eigentlicher Anlaß zur Bebauungsplanänderung.

Aufgrund der weitauslegbaren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes weisen die im Plangebiet ansässigen Betriebe schon jetzt sehr heterogene Nutzungsarten mit entsprechenden Nutzungskonflikten im Gefolge auf, die der bestehenden  $GE_x$  - Nutzung nicht gemäß sind.

Dazu zählen auch solche Betriebsarten, die ein hohes Verkehrs- und Stellplatzaufkommen mit ständig wechselnder Belegung, Lärm und Abgasen nach sich ziehen, und sich damit auch auf das südlich angrenzende WA-Gebiet störend auswirken. Da auf Läden und Fachmärkte insbesondere diese Tatbestände zutreffen, werden diese unter Anwendung des Instrumentariums der BauNVO 1990 ausgeschlossen. Von Bedeutung als weitere städtebauliche Zielsetzung ist dabei auch, daß die Kaufkraft am Ort in Rheinau schon ansässiger Einkaufsbereiche nicht geschwächt werden soll.



Außerdem sind innerhalb des relativ kleinen Plangebietes inzwischen 3 Beherbergungsbetriebe entstanden (Hotel Garni, Hotel, Gaststätte "Brummi-Stadel"). Bei etwa anhaltendem Trend zur Errichtung noch weiterer Beherbergungsbetriebe entsteht zwangsläufig eine gebietsbezogene Überbesetzung mit den genannten Betriebsarten. Ziel einer soliden Stadtentwicklung muß es aber sein, Steuerungsmöglichkeiten immer dort einzusetzen, wo sich einseitige Entwicklungen - gleich welcher Art - abzeichnen. Im Zuge der Neuordnung erfolgt deshalb der Ausschluß weiterer Beherbergungsbetriebe (siehe Ziffer 3).

Als weiterer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung ist im Süden entlang des Edinger Riedweges eine geschlossene Randbebauung sowie die anschließende Nutzung der rückwärtig gelegenen Grundstücke mit dem Wohnen hinter dem Schutzwall nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen. Auf längere Sicht soll dieses Ziel auf dem Verhandlungsweg durch Verlagerung nicht genehmigter, schon jetzt mit dem rechtsverbindlich festgesetzten  $GE_x$  nicht zu vereinbarender Nutzungen erreicht werden.

Aufgrund erweiterter gesetzlicher Vorgaben, namentlich § 8a BNatSchG, werden auch grünordnerische Maßnahmen, hier in Form von Grünzäsuren, im Plangebiet erforderlich. Die Planung ist hierbei bemüht, die Grundstückseingriffe jeweils im angemessenen Verhältnis zu den von den Einzeleigentümern in die Planung eingebrachten Grundstücksgrößen zu halten.

Die bisher im Planungsgebiet verbliebenen Brachflächen sollen durch den Bebauungsplan einen wirtschaftlich nutzbaren Grundstückszuschnitt erhalten.



3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geschaffenen und in das Bebauungsplanverfahren einzustellenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich ökologischer Belange wie Klima, Bodenversiegelung ist es geboten, die bauliche Ausnutzung der nutzungsbeanspruchten Flächen angemessen zu verringern. Das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt einerseits diese Vorgaben, und hält die Verringerung der ursprünglich festgesetzten Ausnutzung dennoch in rechnerisch vertretbarem Rahmen.

Vorgenannte Gesichtspunkte der Ökologie sind auch für die Höhenentwicklung, d. h. Geschößzahl der Gebäude, maßgebend. Dennoch erfolgt keine generelle Minderung von 3 auf 2 Geschosse, sondern nur im rückwärtigen südlichen Bereich des  $GE_x$ -Gebietes, unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf das hinter dem Schutzwall gelegene Wohngebiet.

Für die mit  $GE_x$  (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Grundstücke ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bis max. 0,6 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 bis max. 2,0 festgesetzt.

Die Differenzierung zwischen höherer 3-geschossiger, dabei geschlossener Bebauung am Südrand des Edinger Riedweges und rückwärtiger 2-geschossiger Bebauung (jeweils zwingend) ist dadurch begründet, daß der Edinger Riedweg eine nahezu einheitliche Bauhöhe aufweisen soll, die gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion für die dahintergelegenen Gebiete übernimmt.

Als Nutzungsarten kommen zunächst jene Betriebe in Betracht, die planungsrechtlich innerhalb vom  $GE_x$ -Gebiet möglich sind. Wie jedoch in Ziffer 2 begründet, werden für das Plangebiet weitere Betriebe des Berherbergungsgewerbes, wie Hotels, Pensionen, Boardingshouses, Übernachtungsheime u.ä. mehr sowie Läden und Fachmärkte ausgeschlossen.



Die bestehenden Gebäude Edinger Riedweg 49 - 51 (Genehmigung im April 1989 als Hotel) und Edinger Riedweg 71 (Genehmigung im März 1990 als Hotel garni) haben Bestandsschutz und können sich somit nur in dem durch den Bestandsschutz vorgegebenen Rahmen erweitern. Damit sind zwar diese Betriebe in ihrem Fortbestand gesichert, weitere Einrichtungen dieser Art sind jedoch nicht zulässig.

Das im Südwesten gelegene Grundstück Edinger Riedweg 71 (Flst.Nr. 19 428) und der von der Hotelnutzung betroffene Grundstücksanteil Edinger Riedweg 49 - 51 (Flst.Nr. 19 423/2) werden als GE<sub>x</sub>-Gebiet mit einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 bzw. mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude im Plangebiet ist planungsrechtlich durch die Festsetzung der Traufhöhen fixiert. Neben dem städtebaulichen Aspekt soll durch diese Maßnahme vor allem die vom Edinger Riedweg ausgehende Lärmemission reduziert werden.

#### 4. Grünordnungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist mit einzeln stehenden Bäumen bzw. mit Baumgruppen durchsetzt.

Zum Zwecke der Verbesserung der klimatischen Situation und insbesondere aus städtebaulichen Gesichtspunkten wurde zur Gliederung der Plangebietsfläche eine angemessene Durchgrünung in Form von insgesamt 4 Baumstreifen vorgenommen. Sie sind als Pflanzgebot auf privater Fläche festgesetzt und durch die Ausführungen unter Ziffer 2 begründet.

Unter Mitbeachtung einer wirtschaftlichen Nutzung der vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte wurden im Bebauungsplan vier Baumstreifen mit je ca. 6,00 m und als Ausnahme bis zu 12 m Tiefe ausgewiesen. Gebäude mit Flachdächern sind bezüglich der Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen.



Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Erschließung

Die Plangebietsfläche wird über die vorhandenen Verkehrsstraßen - Edinger Riedweg, Wilhelm-Filchner-Straße - erschlossen.

Weitere innere Erschließungsstraßen wurden nicht vorgesehen, da einerseits die jetzigen bzw. im Zuschnitt, wie vorgeschlagen, zu ändernden Grundstücke bereits erschlossen sind und andererseits eine weitere öffentliche Erschließung unwirtschaftlich wäre, da die Straßenabschnitte im Verhältnis zu den zusätzlich erschlossenen Parzellen zu aufwendig wären und hohe Erschließungsbeiträge fällig würden. Des Weiteren hat sich bei Gesprächen mit den Grundstückseigentümern gezeigt, daß diese wenig Bereitschaft erkennen ließen, eine Planung mit geänderter Erschließung und umfassender Grundstücksneuordnung zu akzeptieren.

Zusammen mit dem ursprünglich vorgesehenen WA-Gebiet (s. Sachverhalt und Ziff. 1.1) ist auch die Notwendigkeit einer möglichst kurzen Fuß- und Radwegverbindung zum Naherholungsbereich Rheinau-Süd entfallen. Da zudem von ihr berührte Anwohner darin ein einseitig zu ihren Lasten großes Gefahren- und Konfliktpotential nachvollziehbar darstellen, ist sie nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanes.

Als attraktive Verbesserung des ÖPNV ist die Weiterführung der Straßenbahn von der jetzigen Endhaltestelle Rheinau über Brühl nach Ketsch beabsichtigt. Festgelegt wurde am 26.08.1993 bezüglich Mannheimer Gemarkung der Streckenverlauf Rheinau-Bahnhof - Edinger Riedweg - Rohrhofer Straße - Stadtgrenze Mannheim. Aufgrund der vorgesehenen



Lage der Trasse nördlich außerhalb des Edinger Riedweges verläuft sie auch außerhalb des Geltungsbereiches und wird somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einschränkend berührt.

6. Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein UEP-Verfahren durchgeführt, mit dem Ergebnis, daß für folgende Prüftatbestände ein UVP-Verfahren durchzuführen war:

1. Natur/Landschaft/Erholung
2. Klima/Luft
3. Boden
4. Wasser
5. Lärm
6. Umweltrelevante Infrastruktur.

Diese Prüfung wurde durchgeführt, wobei die vorgebrachten Belange wie folgt weitestgehend berücksichtigt werden konnten:

6.1 Natur/Landschaft/Erholung

Das Plangebiet erfährt durch die geplanten durchgängigen Baumstreifen den geforderten Grünausgleich im Sinne von § 8 BNatSchG.

Weitere, den öffentlichen Straßenraum prägende Baumpflanzungen werden auf den privaten Grundstücken festgesetzt, da vielfach die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen weitere Standorte im öffentlichen Raum nicht zulassen.



## 6.2 Klima/Luft

Die Forderung bezüglich der Dachbegrünung wurde als schriftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. In Verbindung mit der außerdem festgesetzten Fassadenbegrünung entsteht durch diese Maßnahmen für das Plangebiet eine Wirkung, die das Kleinklima positiv beeinflusst. Außerdem wirken sich auch hier die zur Gliederung des Plangebietes festgesetzten Baumstreifen vorteilhaft aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der als Gasvorzugsgebiet ausgewiesen ist. Somit ist es naheliegend, daß die innerhalb des Geltungsbereiches beabsichtigte Bebauung auf dieses Energiemedium zurückgreift.

Ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe wurde als schriftliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dieses wird wie folgt begründet:

"Die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung liefert der § 9 Abs. 1 Nr. 23 des Baugesetzbuches, der es den Gemeinden ermöglicht, in Bebauungsplänen Gebiete festzusetzen, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Dieser Intention ist das Land mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplanes Mannheim (u.a. Emissionskataster, Immissionskataster, Wirkungskataster und Ursachenanalyse) gefolgt."

## 6.3 Boden

Vor allem zum Schutz des humosen Oberbodens ist ein entsprechender schriftlicher Hinweis (Nr. 9) in den Bebauungsplan aufgenommen worden.



In Bezug auf das Plangebiet sind im Altlastenkataster weder Altlastenstandorte noch Verdachtsflächen enthalten. Vom Amt für Baurecht und Umwelt als Fachamt wird nach dessen intensiven Erhebungen ein gesondertes Bodengutachten für nicht erforderlich und der in den Bebauungsplan aufgenommene schriftliche Hinweis Nr. 7 für den Fall von nicht mit letzter Sicherheit auszuschließenden Bodenkontaminationen als der Sachlage voll gerecht werdend gehalten.

Die im näheren Umfeld des Plangebietes gemessenen Dioxinwerte liegen nicht über der in Rheinau allgemein üblichen Grundbelastung zwischen 5 und 40 ngTE/kg. Deshalb werden auch hier gesonderte Messungen nicht für erforderlich und die vorsorgliche Aufnahme von Hinweis Nr. 8 in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes als der Sachlage angemessen gehalten.

#### 6.4 Wasser

Zur Wahrung wasserwirtschaftlicher Belange ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

#### 6.5 Lärm

Aufgrund der Festsetzung als GE<sub>x</sub>-Nutzung ist für das Plangebiet eine Schutzwürdigkeit gegen Lärmeinwirkungen nicht gegeben. Diese Festsetzung entspricht außerdem derjenigen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87/12. Damit bleibt durch den bestehenden Schutzwall die Trennung zwischen GE<sub>x</sub>-Gebiet und südlich angrenzendem Wohngebiet weiterhin unverändert erhalten.



7. Abwägung der Belange

Durch die neue Planung soll der bisher ungeordnete Gebietsbereich einer Neuordnung zugeführt werden. Die Gebäude mit den Hausnummern 49, 51 und 71 entlang des Edinger Riedweges, die erst in jüngster Zeit errichtet bzw. renoviert wurden, konnten in die neue Planungskonzeption integriert werden, die dort 3-geschossige und durch die Festsetzung von Traufhöhen in ihrer Höhe fixierte Baukörper vorsieht.

Die dazu peripher gelegenen Gebäude mit den Nutzungen Reifenhandel (Goodyear), Einkaufsmarkt (Penny-Markt) und Lager auf dem Grundstück Flst.-Nr. 19423/2 lassen sich wegen der Gebäudestellung zueinander und der nutzungsausgerichtet unterschiedlichen Orientierung innerhalb des bezeichneten Grundstücks städtebaulich nicht entschiedener einbinden.

Die Festsetzung der südlich des Edinger Riedweges angrenzend gelegenen Flächen als (künftig einzuhaltendes) GE<sub>x</sub>-Gebiet sowie die entlang des Edinger Riedweges fixierten Gebäudehöhen von ca. 12 m tragen zur Lärmreduzierung bei, so daß sich auch die Lärmsituation der hinter dem Schutzwall gelegenen vorhandenen Wohnbebauung noch verbessern wird.

Der heutige Grenzverlauf zwischen der Flst.-Nr. 19423/4 (Brummi-Stadel; in Holzbauweise) und der westlich daran angrenzenden Flst.-Nr. 19428 (Beherbergungsgebäude) bzw. wiederum zwischen Flst.-Nr. 19423/4 und der östlich angrenzenden Flst.-Nr. 19423/8 (Lagergebäude) bedingt für alle 3 Grundstücke äußerst unglückliche Zuschnitte. Zur längerfristig zu sehenden Verbesserung der Nutzbarkeit und in Anbetracht dessen, daß es sich um nur 2 beteiligte Grundeigner handelt, schlägt die Planung hier zweckmäßigere Grenzziehungen vor.



Der am 15.02.1990 genehmigte Gastronomiebetrieb "Brummi-Stadel" genießt Bestandschutz. Die jetzige Bebauungsplanteiländerung läßt die Unterbringung der Stellplatzverpflichtung zu (Anzahl lt. Genehmigung 4 LKW - und 10 PKW Stellplätze); auf evtl. zu ändernde Zuschnitte ist bei der Neuordnung der Grundstücke zu achten. Für diese sind die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht verbindlich. Ob sie tatsächlich so vollzogen werden, können erst Grundstücksverhandlungen im Rahmen der Bodenneuordnung ergeben. Unabhängig von deren Ausgang bleiben die Grundzüge der Planung in jedem Fall gewahrt.

Das Plangebiet wurde im Hinblick auf eine Verbesserung der klimatischen Situation mit 4 von Norden nach Süden verlaufenden ca. 6 - 12 m breiten Baumstreifen durchzogen. Des weiteren tragen die Grünbereiche zur Gliederung und städtebaulichen Aufwertung des Planungsbereiches bei, was letztlich auch den Eigentümern wieder zugute kommt, auch unter Anbetracht der gemäß Ziffer 9 anteilig zu übertragenden Weiterpflege. Begründet sind die Durchgrünungsmaßnahmen unter Ziffer 2.

Es entspricht dem Ergebnis der Bürgerversammlung vom 27.10.1992, durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan die Ansiedlung noch weiterer Beherbergungsbetriebe ähnlich dem bereits vorhandenen auszuschließen.

Auch wenn bei der beabsichtigten Neuordnung aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten einige vorläufige oder gar dauerhafte Kompromisse eingegangen werden müssen, so erfährt das Plangebiet dennoch insgesamt eine so deutliche Verbesserung und Aufwertung, daß dadurch die Neuordnung voll gerechtfertigt ist.

Mit Bezug auf die im Sachverhalt der Vorlage zur Einholung des Satzungsbeschlusses dargestellte Sachlage - Nutzungskonflikte und die veränderte städtebauliche Ausgangslage aufgrund deutlich positiver Auswirkungen des Wohnungsbau-schwerpunktprogrammes - wurde anläßlich der



AUT - Sitzung am 03.05.1994 entschieden, daß die WA-Ausweisung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 19402 und 19423 (südl. Teil) nicht mehr weiterverfolgt wird und es auch dort bei der Festsetzung GE<sub>x</sub> bleibt. Wegen der am 18.07.1994 ablaufenden Veränderungssperre mußte dieser Teilbereich vom laufenden Verfahren zunächst ausgenommen werden. Zum weiteren sollen jedoch aus Gründen der Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters auch dort die entsprechenden Nutzungsziffern und -ausschlüsse des umgebenden GE<sub>x</sub>-Gebietes in einem gesonderten Verfahren zur planungsrechtlichen Wirksamkeit gebracht worden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die ungünstigen Grundstücksschnitte machen eine Bodenordnungsmaßnahme erforderlich. Das gilt auch für die zugunsten der Durchgrünungsmaßnahmen beizuziehenden Flächen, da erst über die Bodenneuordnung die anteilsgerechte Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer möglich wird. Im Rahmen der anschließenden Grundstückszuteilung soll auch die Weiterpflege der Durchgrünung flächenanteilig an die Angrenzer übertragen werden.

9. Flächenbilanz

Für die insgesamt ca. 5,8 ha Gesamtfläche des Plangebietes ist folgende Flächenverteilung vorgesehen:

GE <sub>x</sub> -Gebiet:	ca. 4,4 ha
Straßenfläche:	ca. 0,7 ha
<u>Schutzwallfläche:</u>	<u>ca. 0,7 ha</u>
Gesamtfläche:	ca. 5,8 ha



10. Kosten

a) Begrünungsmaßnahmen (Straßengrün)	DM	65.000,--
b) Teilverlegung Fernmeldekabel weg von Privatgelände	DM	40.000,--
c) Straßenbeleuchtung	<u>DM</u>	<u>25.000,--</u>
	DM	130.000,--

Die unter a) und c) genannten Maßnahmen sind nicht sofort umzusetzen und werden dann in Angriff genommen, sobald es die Haushaltslage erlaubt. Der unter b) genannte Betrag ist dann in den Haushalt einzustellen, sobald die betroffene, jetzt brachliegende, Geländefläche, einer baulichen Nutzung zugeführt wird.

