

Mannheim, den 19.01.1995

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

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Flst.Nrn. 19423 (nördl. Teil), 19402/3 und 19402/2, im Osten durch die Wilhelm-Filchner-Straße, im Süden durch Flst.Nr. 25793 (begrünter Schutzwall) und schließlich im Westen durch Flst.Nr. 19423/2 begrenzt.

1.2 Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst.Nr. 19402 und den südl. Teil von Flst.Nr. 19423 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha, die teils brachliegt, teils als Lagerplatz genutzt wird.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Westlich und nördlich schließen gewerblich genutzte Grundstücke an das Plangebiet an.

Im Osten schließt östlich der Wilhelm-Filchner-Straße eine zwar überwiegend wohnbezogen geprägte, aber deutlich mit gewerblichen Nutzungen durchsetzte Bebauung, im Süden südlich des Schutzwalles ein allgemeines Wohngebiet (WA) 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 bestehender Bebauungsplan

In dem am 18.03.83 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die von der Planung betroffene Fläche Teil einer als gewerblich dargestellten Baufläche (GE) im Sinne des § 1 BauNVO.

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 nördlich des Schutzwalles bereits GE_x (eingeschränktes, nichtstörendes Gewerbe) festsetzen, wovon das jetzige Plangebiet ein Bestandteil ist. Die bestehenden Ausweisungen sollen nun wie unter Ziff. 2.2 u. 3. erläutert durch Änderung bzw. Ergänzung planungsrechtlich verändert werden.

1.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Plangebietsfläche ist durchweg im privaten Eigentum.

2. Anlaß und Ziele der Planung

2.1 Ausgangslage

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 Gesamtbereich der Gewerbenutzung innerhalb der bestehenden Bebauungspläne (Ziff. 1.5) aufgrund nicht ausreichender Festsetzungen städtebauliche Fehlentwicklungen abzeichnen. Wie für den größeren Teil des Gewerbegebietes bereits abgeschlossen (Bebauungsplanteiländerung Nr. 87/12b) ist es daher geboten, die für das Gewerbegebiet insgesamt konformen städtebaulichen Ziele nun auch für das einen Teilbereich davon darstellende Plangebiet planungsrechtlich zu sichern.

Wegen der während des Teiländerungsverfahrens Nr. 87/12b noch erörterten Festsetzung als WA-Nutzung blieb das Plangebiet von der weiteren Durchführung dieses Verfahrens ausgenommen. Abwägungsergebnis der zwischenzeitlich abgeschlossenen Erörterungen ist, daß sich im Falle des Festhaltens an WA-Nutzung eine nicht zu bewältigende Konfliktsituation mit den im angrenzenden GE_x-Gebiet benachbarten Eigentümern bzw. Betrieben ergeben hätte.

Damit berücksichtigt die jetzige Beibehaltung der Nutzung als GE_x -Gebiet diese Ausgangslage, und, verbunden mit der Absicht zur gebietskonformen Sicherung städtebaulicher Ziele, entspricht sie zudem dem Inhalt der Beschlußvorlage zum Satzungsbeschluß der Bebauungsplanteiländerung Nr. 87/12b (Beschluß vom 05.07.1994, Vorlage Nr. 351/94, siehe dort Anlage 1, Sachverhalt bzw. hier Ziff. 7).

Derzeit ist das gesamte GE_x -Gebiet am Edinger Riedweg, zu dem das Plangebiet zählt, 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 erkennbar, die vorhandenen Freiflächen werden teilweise zweckentfremdet genutzt. Zur besseren Steuerung wurde deshalb die Neuordnung erforderlich, von der das Plangebiet wegen des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges nicht ausgenommen bleiben kann bzw. nun in diese einbezogen werden muß.

2.2 Planungsziele

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 umschreibenden Baugrenzen, keinerlei grünordnerische Festsetzungen, fehlende Nutzungseinschränkungen usw.) sind Ursache eingetretener Fehlentwicklungen u. -belegungen. Diese im Hinblick auf städtebauliche Belange gering qualifizierten Aussagen waren Anlaß zur Bebauungsplanteiländerung Nr. 87/12b und sind wegen des städtebaulichen Zusammenhanges auch Anlaß für die jetzige Nr. 87/12c.

Aufgrund der weitauslegbaren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes weisen die im GE_x -Gebiet insgesamt 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 insbesondere auf Läden und Fachmärkte diese Tatbestände zutreffen, werden weitere Einzelhandelsbetriebe unter Anwendung des Instrumentariums der BauNVO 1990 ausgeschlossen. Von Bedeutung als weitere städtebauliche Zielsetzung ist dabei auch, daß die Kaufkraft am Ort für in Rheinau schon ansässige Einkaufsbereiche nicht geschwächt werden soll.

Außerdem sind innerhalb des gesamten, relativ kleinen GE_x -Gebietes 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 auch im Plangebiet der Ausschluß weiterer Beherbergungsbetriebe (siehe Ziffer 3).

Als weiterer Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung insgesamt wird nun im Süden entlang des Edinger Riedweges (Bebauungsplan Nr. 87/12b) eine geschlossene Randbebauung ermöglicht, an die sich auf den rückwärtig gelegenen Grundstücken das Plangebiet betreffendes und das WA-Gebiet hinter dem Schutzwall nicht wesentlich störendes Gewerbe anschließt. Auf längere Sicht soll dieses Planungsziel auf dem Verhandlungsweg durch Verlagerung nicht genehmigter, schon jetzt mit dem rechtverbindlich festgesetzten GE_x nicht zu vereinbarender Nutzungen umgesetzt werden.

Aufgrund erweiterter gesetzlicher Anforderungen an ökologische Belange wird auch die Ausdehnung grünordnerischer Maßnahmen, hier in Form von Fassaden- und unter bestimmten Voraussetzungen Flachdachbegrünung auf das Plangebiet erforderlich, wie diese im umgebenden Gebiet der Teiländerung Nr. 87/12b schon rechtsverbindlich geworden sind.

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 zum einen für die Höhenentwicklung, d. h. Geschößzahl der Gebäude, maßgebend. Dennoch erfolgt bezogen auf das GE_x -Gebiet insgesamt keine generelle Minderung von 3 auf 2 Geschosse, sondern nur in dessen rückwärtigem, auch das Plangebiet mit einschließenden, südlichem Bereich.

Die Differenzierung zwischen höherer 3-geschossiger, dabei geschlossener Bebauung am Südrand des Edinger Riedweges und rückwärtiger, das Plangebiet miteinschließender, 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. Mit der Verringerung der rückwärtigen GE_x -Bebauung auf 2 Geschosse soll zudem auf das hinter dem Schutzwall gelegene WA-Gebiet Rücksicht genommen werden. Planungsrechtlich ist die Höhe der Gebäude durch Festsetzung der Traufhöhen fixiert.

Analog führen die Gründe von Ökologie, Lärmschutz und Nachbarschaftsverträglichkeit auch bei der GRZ und GFZ zu einer Abstufung innerhalb des GE_x -Gebietes insgesamt. In Übereinstimmung mit den übrigen rückwärtigen Bereichen des GE_x -Gesamtgebietes wird auch im Plangebiet eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,8 festgesetzt.

Als Nutzungsarten kommen zunächst jene Betriebe in Betracht, die planungsrechtlich innerhalb vom GE_x -Gebiet möglich sind. Wie jedoch in Ziffer 2.2 begründet, werden für das Plangebiet weitere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie Hotels, Pensionen, Boardingshouses, Übernachtungsheime u.ä. mehr sowie weitere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

4. Grünordnungsmaßnahmen

Zum Zwecke der Verbesserung der klimatischen Situation und insbesondere aus städtebaulichen Gesichtspunkten werden wie auch im umgebenden GE_x -Gebiet gemäß Ziff. 2.2 grünordnerische Maßnahmen in Form von Fassaden- und Flachdachbegrünung festgesetzt.

5. Erschließung

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

Weitere innere Erschließungsstraßen wurden, wie auch schon im gesamten GE_x -Gebiet, nicht vorgesehen, da einerseits die jetzigen 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

hatte sich bei Gesprächen mit den Grundstückseigentümern gezeigt, daß diese wenig Bereitschaft erkennen ließen, eine Planung mit geänderter Erschließung und umfassender Grundstücksneuordnung zu akzeptieren.

Als attraktive Verbesserung des ÖPNV wird sich die beabsichtigte Weiterführung der Straßenbahn von der jetzigen Endhaltestelle Rheinau über Brühl nach Ketsch auswirken. 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)

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 87/12b wurde unter Einbeziehung des jetzt nur verfahrensmäßig eigenständigen Plangebietes (s. Ziff. 2.1) ein UEP-Verfahren durchgeführt, mit dem Ergebnis, daß für folgende Prüftatbestände ein UVP-Verfahren durchzuführen war:

1. Natur/Landschaft/Erholung
§ 8a BNatSchG
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 - Eingriffsbeurteilung nach § 8a BNatSchG

Eine Bestandsbewertung im Sinne o.g. Gesetzesgrundlage war bereits im Zuge des Verfahrens zu der inzwischen rechtsverbindlichen Teiländerung Nr. 87/12b vorgenommen worden. Sie trifft damit auch für das jetzige Plangebiet Nr. 87/12c zu, welches ursprünglich ebenfalls Bestandteil des bewerteten GE_x -Gesamtgebietes war.

Das gesamte GE_x -Gebiet ist schon seit 1978 als solches festgesetzt. An diesem Status änderten bzw. ändern die Planungen Nr. 87/12b und 87/12c nichts. Auf eingelagerten, noch unbebauten Gewerbebaugrundstücken, zu denen auch das jetzige kleine Plangebiet zählt, ist Spontanvegetation entstanden, die ohne besonderen Wert ist. Ein Eingriff i. S. von § 8a BNatSchG findet demzufolge durch die Planung nicht statt. Sie vermindert ganz im Gegenteil den Grad der möglichen Überbauung und setzt zusätzlich Grünordnungsmaßnahmen (siehe Ziff. 5) neu fest. Eine weitere Verbesserung entsteht durch die im Gesamtzusammenhang des GE_x -Gebietes geplanten durchgängigen Baumstreifen (Bebauungsplan Nr. 87/12b).

6.2 Klima/Luft

Die im Rahmen der UVP eingebrachte 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 GE_x -Gesamtgebietes festgesetzten Baumstreifen vorteilhaft aus.

Das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, der als Gasvorrugsgebiet ausgewiesen ist. Aber wegen zu geringer Akzeptanz durch die östlichen Anlieger ist die Versorgung der Wilhelm-Filchner-Straße mit Erdgas vorerst nicht gewährleistet.

Daher ist im Übergangszeitraum die Neuerrichtung von Heizanlagen mit Brennwertkessel nicht nur als Ausnahme sondern grundsätzlich zulässig (s. Festsetzung Nr. 6.1, Hinweis Nr. 8 im Bebauungsplan).

Für die Zeit nach diesem Übergangszeitraum wurde ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe 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.

6.3 Boden

Vor allem zum Schutz des humosen Oberbodens ist ein entsprechender schriftlicher Hinweis (Nr. 6) 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. 4 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. Deshalb werden auch hier gesonderte Messungen nicht für erforderlich und die vorsorgliche Aufnahme von Hinweis Nr. 5 in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes als der Sachlage angemessen gehalten.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodenfunde aus vorgeschichtlichen Perioden nicht auszuschließen, weshalb Hinweis Nr. 7 in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

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_x -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_x -Gebiet und südlich angrenzendem Wohngebiet weiterhin unverändert erhalten.

7. Abwägung der Belange

Durch die neue Planung soll der bisher ungeordnete GE_x -Gebietsbereich am Edinger Riedweg unter Einschluß des Plangebietes insgesamt einer Neuordnung zugeführt werden.

Mit dem Ausschluß von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird die zwingende städtebauliche Gleichbehandlung bezüglich der Planungsziele für das GE_x-Gesamtgebiet hergestellt und damit auch dem Ergebnis der Bürgerversammlung vom 27.10.1992 entsprochen.

Der Ausschluß von weiteren Einzelhandelsbetrieben entspricht den unter Ziff. 2.2 formulierten Planungszielen. Deren gebietskonforme Gültigkeit erfordert auch hier die Gleichbehandlung des Plangebietes mit dem übrigen GE_x-Gebiet.

Aufgrund seiner ausschließlich rückwärtigen Lage innerhalb des GE_x-Gebietes insgesamt enthält das Grundstück Flst.-Nr. 19402 als einziges Grundstück und, als Teilfläche des Plangebietes keinen Anteil an 3-geschossiger Bauweise, da diese aus städtebaulichen und lärmschutztechnischen Gründen (siehe Ziff. 3) sich entlang des Edinger Riedweges aufreht. Andererseits sind für das GE_x-Gebiet insgesamt dieses in Nord-Südrichtung durchziehende 6-12 m breite Baumstreifen geplant, von denen das vorgenannte Grundstück sowohl hinsichtlich des Flächenbedarfes als auch der damit verbundenen flächenanteiligen Übertragung der Weiterpflege als einziges unberührt bleibt. Diese Grünbereiche tragen zur letztlich allen Grundstückseigentümern zugutekommenden Gliederung und städtebaulichen Aufwertung des Gesamtgebietes bei. Darin, daß o.g. Grundstück aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hier von einem Beitrag ausgenommen bleibt, ist also ein Ausgleich dafür gegeben, daß es aus gleichen Gründen auch von 3-geschossigem Bauungsanteil ausgenommen ist.

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

Generell schließlich entspricht das Plangebiet mit der Beibehaltung als GE_x -Gebiet den Ergebnissen des Beteiligungsverfahrens im Rahmen der Bebauungsplanteiländerung Nr. 87/12b, deren Teilbereich das jetzt eigenständige Plangebiet zunächst war.

Der Aufstellungsbeschuß zu der Bebauungsplanteiländerung Nr. 87/12b, "Edinger Riedweg" erfolgte am 02.07.1991 (Vorlage Nr. 546/91), also zu einem Zeitpunkt, als sich, wie in anderen Städten auch, in Mannheim ein außerordentlicher Mangel an Wohnraum abzeichnete.

Zwar reagierte die Stadt Mannheim umgehend mit dem Wohnungsbauschwerpunktprogramm, jedoch war zu diesem Zeitpunkt sowohl die Dauer der jeweiligen Bebauungsplanverfahren nicht absehbar als auch die Realisierungsfähigkeit einiger Wohngebietserweiterungen überhaupt unsicher. Teils waren ökologische Belange, teils die Ungewißheit um die Freigabe militärischer Flächen Gründe der Unsicherheit.

Vor diesem Hintergrund mußte zunächst jede sich bietende Möglichkeit zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum ergriffen werden. Unter dem Zwang der Verhältnisse wurde eine solche Möglichkeit auch in einer geeignet erscheinenden Teilfläche (jetziges Plangebiet) des damaligen gesamten GE_x -Plangebietes "Edinger Riedweg" gesehen, zumal seitens der Grundstückseigentümer über eine Bauvoranfrage die Absicht zur Erstellung von ca. 35 Wohnungen signalisiert worden war, weshalb zunächst die Festsetzung als WA-Gebiet geplant war.

Zwar waren im Zuge dieser Überlegungen alle konzeptionellen Maßnahmen verdeutlicht worden, durch die die geplante Wohnbebauung mit dem unmittelbar umgebenden GE_x -Gebiet verträglich gemacht werden sollte. Dennoch konnten bestehende Vorbehalte dadurch nicht ausgeräumt werden.

Das durchgeführte Beteiligungsverfahren (87/12b) bestätigte, daß sich bei Beibehaltung als WA-Gebiet ein Nutzungskonflikt mit in dem angrenzenden GE_x-Gebiet ansässigen Betrieben abzeichnet, und daß diese ihrerseits Nutzungseinschränkungen durch etwaige künftige gerichtliche Auflagen befürchten.

Schneller als erwartet zeigte sich zudem, daß durch das Wohnbauschwerpunktprogramm inzwischen ca. 4.000 neue Wohneinheiten planungsrechtlich gesichert werden konnten. Davon wurde ein angemessener Teil auch in Rheinau erstellt.

Vor diesem Hintergrund hatte die Beratung der Vorlage Nr. 41/94 am 08.02.1994 im Ausschuß für Umwelt und Technik, mit der der Billigungs- und Auslegungsbeschluß für die Bebauungsplanteiländerung Nr. 87/12b gefaßt werden sollte, ergeben, daß der anstehende Nutzungskonflikt zwischen der als WA-Gebiet vorgesehenen Fläche (jetziges Plangebiet) und dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet nochmals einer Überprüfung zu unterziehen ist. Wegen der am 18.07.1994 auslaufenden Veränderungssperre wurde das Verfahren für das übrige Plangebiet Nr. 87/12b (GE_x-Gebiet) weitergeführt, und das jetzige Plangebiet hiervon ausgenommen. Für die Teilfläche (jetziges Plangebiet) blieb daher nach wie vor die Ausweisung als GE_x-Gebiet in dem seit dem 30.08.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 87/12 für das Gebiet nördlich der Leutweinstraße wirksam.

Die anschließende Auslegung der Teiländerung Nr. 87/12b vom 07.03. bis 06.04.1994 hat erneut ergeben, daß Eigentümer bzw. Betriebe im übrigen GE_x-Gebiet auf ihrer Auffassung beharren, daß eine nicht zu bewältigende Konfliktsituation im Falle des Festhaltens an WA entstehen würde.

Trotz Herausstellung aller konzeptionellen Vorkehrungen im beabsichtigten WA-Gebiet selbst ist die hauptbetroffene Gewerbeangrenzerin nicht zur Rücknahme ihrer Einsprüche gegen eine Nutzungsänderung in WA bereit. Sie und ihr lang-

fristiger Pächter wehren sich gegen die im Gefolge einer unmittelbar benachbarten WA-Neuausweisung befürchteten gerichtlichen Auflagen zu Lasten der fortbestehenden Gewerbenutzung.

Auch zwei Träger öffentlicher Belange (Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Mannheim, IHK Mannheim) haben ihre grundsätzlichen Bedenken gegen die WA-Ausweisung vorgetragen bzw. einen Verzicht darauf ausdrücklich befürwortet.

Gemäß dem Ergebnis der weiteren Überprüfung wird in dem Schutzwall zwischen bestehendem WA-Gebiet und GE_x -Gebiet nach wie vor eine als sinnvoll gewollte eindeutige Trennung unterschiedlicher Nutzungen gesehen. Mittels dieser schon vorgegebenen Zäsur lassen sich evtl. entstandene Zielkonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen überzeugender abbauen, als an einem neuzuschaffenden, in das Gewerbegebiet weiter vorgeschobenen und weniger eindeutigen Nutzungsübergang. Das Beteiligungsverfahren hat das bestätigt.

Nicht zu verkennen ist im Hinblick auf die vom Ursprung her beabsichtigte Trennwirkung des Schutzwalles auch die Gefahr der nicht gewollten städtebaulichen Insellage für einen zwangsläufig begrenzten Wohnansatz diesseits des Schutzwalles. Zudem sind die Wohnansätze an der Wilhelm-Filchner-Straße deutlich mit Gewerbenutzungen durchsetzt.

Weiteren Anlaß für Bedenken gegen eine Nutzungsänderung in WA geben die Ergebnisse der vorgenommenen Lärmmessungen. Nach DIN 18005 ergeben diese bei 45 db(A) als Grenzwert Nacht Überschreitungen um bis zu 7,9 db(A) im vor dem Schutzwall gelegenen Plangebiet. Die Messungen haben weiter ergeben, daß diese Überschreitungen des Nachtgrenzwertes keinesfalls auf die GE_x -Nachbarnutzungen des Plangebietes, sondern allein auf die Rangierbewegungen der Hafensbahn zurückzuführen sind. Die Hindernisse bzw. Folgen bei Neuplanung eines Wohngebietes an schallvorbelasteter Stelle sind damit vorhersehbar.

Aufgrund der vorliegenden Bedenken und einer Ortsbesichtigung durch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Technik am 13.04.1994 wurde von diesem bezüglich der Nutzungsausweisung des jetzigen Plangebietes am 03.05.1994 folgendes weitere Vorgehen entschieden: "Die Ausweisung als WA-Gebiet wird nicht weiter verfolgt und die Teilfläche verbleibt damit, wie das übrige Plangebiet, in GE_x-Nutzung. Zur gebietskonformen Sicherung der städtebaulichen Ziele erfolgt jedoch auch innerhalb der Teilfläche der Ausschluß von Beherbergungsbetrieben und Fachmärkten. Die Nutzungsziffern werden den im umgebenden GE_x-Gebiet neu festgesetzten (GRZ 0.6, GFZ 1.8) angepaßt. Hierzu wird ein gesonderter Bauleitplanverfahren (Nr. 87/12c) durchgeführt werden."

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplanteiländerung Nr. 87/12b, Edinger Riedweg, wurde dieses Vorgehen am 05.07.1994 vom Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossen.

Diese Beschlußlage, die als abschließendes Ergebnis der vorangegangenen Abwägung aller Belange für und gegen eine WA-Ausweisung des Plangebietes vorliegt, ist für die Verwaltung bindend. D.h. dem Anliegen der betroffenen Grundstückseigentümer, die im Plangebiet bestehende GE_x-Nutzung in eine WA-Nutzung zu verändern, kann nicht entsprochen werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Wegen der teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitte wird für das die Bebauungsplanteiländerungen Nr. 87/12b und 87/12c (Plangebiet) umfassende Gesamtareal des GE_x-Gebietes eine Bodenordnungsmaßnahme erforderlich.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet enthält ca. 0,7 ha für GE_x-Nutzung festgesetzte Fläche.

10. Kosten

Je nach Bebauung des Planungsgebietes könnte eine hydraulische Verbesserung des Kanals in der Wilhelm-Filchner-Straße erforderlich werden. Vom Tiefbauamt wurden daher vorsorglich 200.000 DM hierfür vorgemerkt, die im Rahmen des Gebührenhaushalts zu finanzieren sind.