

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2000 wurde für einen Geltungsbereich gefasst, der die stadteigenen Grundstücke Kuckucksplatz (Flst.-Nr. 1962) im Norden und FlstNr. 17137/4 (ehem. Jugoslawisches Zentrum) im Süden sowie den Firmenparkplatz eines Industrieunternehmens (Flst.-Nr. 17137/17) beinhaltet. Für das weiteren Verfahren wird der Geltungsbereich teilweise geändert für folgende Grundstücke:

Die Flst.-Nr. 17137/17 (Firmenparkplatz) und 17137/4 (ehem. jugoslawisches Zentrum) liegen im Geltungsbereich des seit 1967 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57/3 Luzenbergknoten, der hier GI-Nutzung ausweist. Dieses Nutzungsziel wird für Teilbereiche der Grundstücke verändert und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 57/9 aufgenommen, über den die GI-Nutzung für den größten Teil des stadteigenen Grundstückes Flst.-Nr. 17137/4 (der für die Unterbringung des vom Kuckucksplatz zu verlegenden Spielplatzes vorgesehen ist) sowie für eine ca. 60,00 m² große Teilfläche des Firmenparkplatzes (die als Zugang für den Spielplatz benötigt wird) als öffentliche Grünfläche bzw. Strassenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die restlichen, im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 57/3 (Luzenbergknoten) liegenden Flächen werden nicht in das Planverfahren 57/9 übernommen.

Ergänzt wurde der Geltungsbereich um einen 3.00 m breiten Grundstücksstreifen östlich der Drosselstrasse zwischen Höhe Zufahrt Firmenparkplatz FlstNr. 17137/17 und verlängerter Lerchenstraße, auf dem in ca. 12.00 m Abstand Baumpflanzungen festgesetzt werden. Dieser Streifen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57/2 als eine im GI-Gebiet liegende, nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet beinhaltet den 2 023,80 qm großen Kuckucksplatz mit Tiefbunkeranlage, Treppen, Spiel- und Grünflächen und einem Brunnenschacht der MVV einschließlich der ca 350 qm großen Restfläche der verlängerten Lerchenstrasse sowie eine ca 3.000 qm große Teilfläche des ursprünglich gewerblich genutzten Grundstückes Flst.-Nr. 17137/4, auf dem bis vor kurzem das jugoslawische Sport- und Kulturzentrum untergebracht war. Die Gebäude auf diesem Grundstück stehen leer und sind größtenteils zerstört, so dass ein Abriss unumgänglich ist. Das Grundstück macht einen verwahrlosten Eindruck.

Der vom Geltungsbereich erfasste 3.00 m breite Grundstücksstreifen östlich der Drosselstraße ist Firmenbesitz und als Vorgartenfläche angelegt.

Im Norden und Westen grenzen Gewerbegrundstücke, im Süden eine als Firmenparkplatz genutzte, im BPlan Nr.57/3 als GI festgestzte Fläche unmittelbar an das Plangebiet. Östlich der Vorgartenfläche entlang der Drosselstrasse (Hauptzufahrt zum Auslieferungslager eines Industriebetriebes) befindet sich Industrienutzung.

2. Flächennutzungsplan / bestehende und an das Plangebiet anschließende Bebauungspläne

In dem seit dem 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die von der Planung betroffene Fläche als gewerbliche Baufläche GE/GI im Sinne des § 1 BauNVO dargestellt.

Eine Teilfläche des Flurstückes 17137/4 (ehemaliges Jugoslawisches Zentrum) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 13.01.1967 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 57/3 "Verkehrsknoten Luzenberg", der hier eine GI-Nutzung Stufe II mit einer GRZ von 0,7 und BMZ von 6,0 festsetzt.

Südlich des Kuckucksplatzes schließt der Geltungsbereich des seit 26.01.1968 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 57/2 "Gebiet zwischen Untere Riedstraße und Hafenbahn östlich der Drosselstraße" an. Die Nutzung des Plangebietes ist als GI, Stufe II mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 6,0 ausgewiesen.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass für die Planung

Auf Wunsch der Bevölkerung, der Fördergemeinschaft Luzenberg, des Bezirksbeirates Waldhof und des Gemeinderates soll Luzenberg-Ost als Wohn-Standort erhalten bleiben unter gleichzeitiger Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen der hier ansässigen Betriebe.

Als Wohnfolgeeinrichtung besitzt Luzenberg-Ost einen Spielplatz auf dem Kuckucksplatz. Er ist durch die stark befahrene Drosselstraße, die eine Hauptschließungsfunktion für den Werkverkehr eines Industriebetriebes - von der Hafenbahnstraße aus - übernimmt, von dem Wohnquartier abgetrennt und von Kindern nicht ohne Gefahr zu erreichen. Außerdem weist er eine dem heutigen Standard für Spielplätze nicht mehr gerecht werdende Ausstattung auf.

Durch Räumung eines stadteigenen, dem Wohnquartier zugeordneten Grundstückes entstand in der Bevölkerung der Wunsch, hier eine Spielplatzanlage zu errichten. Die stark befahrene Drosselstraße müsste nicht mehr von Kindern überquert werden, der Spielplatz könnte in eine ansprechend gestaltete Grünfläche integriert werden. Von der Grünfläche profitiert das gesamte Quartier.

3.2 Ziel der Planung

Kuckucksplatz ^{östl.}

Das westlich an den Kuckucksplatz grenzende Industrieunternehmen plant im Rahmen einer Umstrukturierung ein neues Auslieferungs- und Kundencenter, das repräsentativ von der Drosselstraße aus erschlossen werden soll. Der Mitarbeiter- und Kundenverkehr ist wie bisher über die bereits vorhandene Pfortnerloge in der Hanns-Martin-Schleyer-Straße zu lenken. Es bietet sich an, den Kuckucksplatz im Rahmen einer Nutzungsarrondierung entsprechend den Bedürfnissen des Betriebes umzunutzen und den vorhandenen Spielplatz auf ein brach liegendes Grundstück im Wohnquartier zu verlegen.

Das Grundstück Kuckucksplatz einschließlich der vorhandenen baulichen Anlagen (Bunker, Brunnen) bleibt im Eigentum der Stadt und wird im Rahmen eines langfristigen Mietvertrages dem Betrieb zur Nutzung überlassen.

Der ungehinderte Zugang zum Bunker und zum Brunnen der MVV müssen gewährleistet bleiben.

Um diese Nutzung planungsrechtlich abzusichern, wird für das Grundstück ein Gewerbegebiet lt. § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt in dem eine "private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Parkfläche" nach § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB ausgewiesen wird.

Die private Verkehrsfläche dient ausschließlich der Unterbringung für Kunden- und Besucherparkplätze, die nicht zum Nachweis der nach LBO erforderlichen Stellplätze herangezogen werden dürfen. Des weiteren können auf dieser Fläche Fahrradständer angeordnet werden.

Entlang der Drosselstraße wird ein 3,00 m breiter zu begrünender und mit Bäumen in ca. 12,00 m Abstand zu bepflanzender Streifen festgesetzt bis zur Hans – Martin – Schleyer – Strasse.

Spielplatzgrundstück

Das stadteigene Grundstück, das für die Unterbringung des Spielplatzes geeignet ist, liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1967 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 57.3 "Verkehrsknoten Luzenberg", der hier eine Industrienutzung (GI) Stufe II mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 ausweist. Ein Spielplatz kann hier nicht errichtet werden, ohne folgende Bebauungsplanänderung:

Die Art der Nutzung wird neu festgesetzt. Ausgewiesen wird lt. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatzanlage". Diese wird in der Ausführungsplanung konkretisiert. Vorgesehen sind ein Ballspielplatz, eine Skateranlage und ein Spielplatz für kleinere Kinder.

Der Zugang von der Drosselstraße her dient gleichzeitig als Zufahrt zu den Garagen des Grundstückes Drosselstraße 7 - 9.

Grünordnungsmaßnahmen

Das Wohnquartier Luzenberg-Ost weist eine sehr geringe Begrünung auf. Nicht nur die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf einem bisher als GI ausgewiesenen Grundstück wird sich positiv auf die (zwar nur in geringem Umfang) vorhandene Wohnnutzung auswirken, sondern auch das für den 3,00 m breiten Streifen östlich der Drosselstraße festgesetzte Pflanzgebot für eine Baumreihe trägt zukünftig zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz angebunden und der Spielplatz ist fußläufig von den vorhandenen Wohngebäuden aus ohne Gefahr zu erreichen.

4. Umweltschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan- und Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde am 15.08.2000 eine Umwelterheblichkeitsprüfung eingeleitet, die am 04.12.2000 mit folgendem Ergebnis, das eine große Akzeptanz der Planung aufzeigte, abgeschlossen wurde.

Handlungsbedarf besteht zum

- Umweltaspekt Boden:
Altlasten auf dem Spielplatzgrundstück werden zur Zeit gutachterlich untersucht. Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung des "Baugeländes" mit Metalldetektoren ist erforderlich.
- Prüfatsbestand Lärm:
Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm und Schienenlärm belastet. Die geplante öffentliche Grünfläche mit Ballspielplatz und Skateranlage wird die Schallsituation in der näheren Umgebung verändern, so dass eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wird.

5. Kosten

Die Spielplatzverlegung verursacht Kosten in Höhe von 250.000,00 DM, die von dem Industriebetrieb bis zu dieser Höhe übernommen werden.

Die Mehrkosten für Skateranlage und Ballspielplatz sind aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

6. Abwägung

Das Wohnquartier Luzenberg-Ost, für das eine Wohnfolgeeinrichtung, ein Spielplatz in einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich abgesichert wird, befindet sich in einer Insellage inmitten von Industrienutzung. D. h. hier ist in der Vergangenheit eine Wohnlage entstanden mit Immissionskonflikten zwischen Nutzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können (GI) und Nutzungen, die schutzwürdig sind (Wohnen, Spielplatz). Diese Situation kann durch den Bebauungsplan nicht verändert werden.

Nach dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen, über die gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden werden sollen, kann hier positiv angeführt werden, dass durch die Verlegung des Spielplatzes Kuckucksplatz von der GI genutzten östlichen Seite der Drosselstraße, vom Fabriktor weg in Richtung Wohnquartier eine Verbesserung der Spielplatzsituation erzielt wird. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung des Spielplatzes den Investitionsbestrebungen des angrenzenden Betriebes Rechnung getragen und eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung erreicht.

In der städtebaulichen Bilanz entsteht durch die neue Zuordnung eine Verbesserung der Wohnsituation nicht nur durch die planerische Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf einem bisher für GI-Nutzung vorgesehenen Grundstück, sondern auch durch den östlich der Drosselstraße festgesetzten 3.00 m breiten, mit Bäumen in 12.00 m Abstand zu bepflanzenden Grünstreifen. Beides wird sich positiv für das Wohnumfeld auswirken und somit die Umnutzung des Kuckucksplatzes zu einer privaten Verkehrsfläche ausgleichen. Das Grünpotential, das durch die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche erreicht werden kann, wäre auf dem Kuckucksplatz nicht zu verwirklichen gewesen, da dieser größtenteils von einer Tiefbunkeranlage und durch eine Brunnenanlage baulich genutzt ist.

Inwieweit die vorgesehenen Spielplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft haben, muss im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Weiterer gutachterlicher Klärungsbedarf besteht bezüglich der Auswirkungen, die die Umnutzung des Kuckucksplatzes auf die vorhandene Umgebung hat.