

Stadtplanungsamt
61.3.3/Schork/3488

Mannheim, 02.05.1989

Bebauungsplan Nr. 63/28
für das Gebiet der süd-
westlichen Ortserweite-
rung in Mannheim-Secken-
heim (Seckenheim-Südwest)
-Teiländerung des Be-
bauungsplanes Nr. 63/8
und des Fluchtenplanes
Nr. 63/1-

B E G R Ü N D U N G

1. Beschreibung des Planungsbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- nach Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Gewerbegebietes an der Wildbader Straße und durch die ungefähre Straßenmitte der Rastatter Straße.
- nach Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung an der Badener Straße, durch letztere selbst im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 51452/2, beim Wasserturm durch ein kurzes Teilstück der Kloppenheimer Straße, durch die seitliche und rückwärtige Grenze des Grundstückes Flst.-Nr. 53128, dann durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung an der Kapellenstraße und weiter durch deren und der Offenburger Straßenmitte sowie durch die seitliche bzw. rückwärtige Begrenzung der bestehenden Bebauung an der Hausacher Straße.
- nach Südosten durch vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Bereich des künftigen Abschnittes II der Ortserweiterung.
- nach Südwesten schließlich durch die auf Dauer landwirtschaftlichen Grundstücke entlang der geplanten und im Geltungsbereich enthaltenen Randerschließungsstraße.

1.2 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 27,3 ha. Davon sind derzeit Grundstücksflächen mit zusammen etwa 0,6 ha durch die mit zugehörigen Baulichkeiten vorhandene Erwerbsgärtnerei an der Rastatter Straße genutzt. Weitere ca. 0,6 ha gehören zum Grundbesitz des bestehenden Metallbaubetriebes an der

Kloppenheimer Straße, sind aber nur etwa zu 2/3 betriebsbezogen genutzt. Insgesamt ca. 0,8 ha werden von den bestehenden Kleingärten beim Wasserturm und dem kleinen Grünbereich um dessen Fuß eingenommen. Der danach verbleibende Flächengroßteil von ca. 25,3 ha setzt sich vor allem aus landwirtschaftlich genutzten und wenigen teils als Lagerplatz zweckentfremdeten, teils als Grabeland genutzten Ackergrundstücken und vorhandenen Straßenflächen (Kloppenheimer Straße) zusammen.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Der Großteil des an das Planungsgebiet angrenzenden Geländes besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Soweit angrenzende Flächen bebaut sind, handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Wohnbebauung und zu einem kleinen Teil um eingeschränktes Gewerbe an der Wildbader Straße bzw. Rastatter Straße.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Der weit überwiegende Teil aller in das Plangebiet fallenden Grundstücke ist in Privatbesitz, darunter einige in Gesellschaftseigentum. Somit ist der städtische Anteil am Grundbesitz - bis auf das Gewinn Wasenstücke, das jedoch in den dort überörtlich geplanten öffentlichen Grünbereich fällt - gering.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Der Technische Ausschuß hat in seiner Sitzung am 25.09.1980 bzw. 17.07.1984 (Vorlage Nr. 887/80 und 420/84) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/28 für ein neues Wohngebiet beschlossen, das entsprechend dem Flächennutzungsplan südlich der Badener Straße anschließt. Er beinhaltet den Erweiterungsabschnitt I aus der Gesamtheit aller vorgesehenen Bauerweiterungsflächen (Abschnitte I - III) in Mannheim-Seckenheim (siehe Übersichtsplan, Anlage).

Im Rahmen des Erweiterungsabschnittes I werden - auch mit Hinblick auf die Gesamterweiterung - die nachstehenden Planungsziele verfolgt:

2.1

Flächenanordnung und -begrenzung mit dem Ziel einer für alle Erweiterungsabschnitte gleichwertigen Lage zu den zentralen Einrichtungen des Stadtteiles; bei gleichzeitig ausreichendem Abstand von den Lärmquellen BAB MA-HD und MA-F, so daß auf zusätzlichen Lärmschutz gegenüber diesen verzichtet werden kann.

2.2

Bildung eines der Baustruktur Seckenheims angemessenen, deutlichen und endgültigen Ortsrandes unter möglichst weitgehender Berücksichtigung vorhandener Grundstücks-, Gewinn- und Wegestrukturen zur Schonung hochwertiger landwirtschaftlicher Böden.

2.3

Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für unterschiedliche Ansprüche und Wohnformen, überwiegend in ein- bis zweigeschossiger Bauweise aber auch in maximal dreigeschossiger Bauweise, darunter Baugrundstücke für sozialen Wohnungsbau.

2.4

Führung des Ziel- und Quellverkehrs über eine Rander-schließungsstraße, so daß weder das neue noch ältere Baugebiete und Straßen zusätzlich belastet werden. Dadurch soll gleichzeitig der Durchgangsverkehr aus der Badener Straße und in gewissem Umfang auch aus der Hauptstraße herausgenommen werden.

2.5

Schaffung von verkehrsberuhigten Wohnbereichen unter Zugrundelegung einer flächen- und kostensparenden Erschließung. Vermeidung von unerwünschtem Durchgangsverkehr - aber gute Orientierbarkeit, gut gestaltete Straßen- und Platzräume.

2.6

Einbindung der vorhandenen Kleingärten beim Wasserturm und Verbesserung der städtebaulichen Situation rund um diesen nach Freimachung der Badener Straße von der überörtlichen Verkehrsbeziehung Neuostheim - Hochstätt und Entlastung der Kapellenstraße vom Durchgangsverkehr.

2.7

Ausweisung von Folgeeinrichtungen, in deren Rahmen den Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen für die jetzigen und die neu hinzukommenden Bewohner besondere Bedeutung zuzumessen ist.

Ein vielfältiges Güter- und Dienstleistungsangebot soll deshalb für alle Sozialgruppen auch ohne Auto erreichbar sein.

Die Einzugsbereiche der Einzelhandelsbetriebe in den Vororten sollen auf den Stadtteil abgestimmt sein, damit einerseits eine gewisse Eigenständigkeit des Stadtteils und andererseits die Ausrichtung der Bevölkerung auf die Innenstadt für spezielle Güter und Dienstleistungen gewährleistet bleibt.

Zur Vermeidung von Monopolen soll eine günstige Mischung von Klein- und Großbetrieben entstehen.

Um diese Zielsetzungen zu verwirklichen, kann eine abschätzende Ausweisung von Geschößflächen erst nach einer Bestandsbewertung und unter Vorgabe flankierender Maßnahmen geschehen (siehe dazu Ausführungen zur "Abschätzung und Sicherung von Einzelhandelsflächen", Anlage).

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

3.1 Flächennutzungsplan

Die auf den Geltungsbereich sich beziehenden Festsetzungen im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sehen vorwiegend Wohnbauflächen vor, außerdem einen Grünbereich entlang der Kloppenheimer Straße und schließlich eine Fläche für Erwerbsgartenbau an der Rastatter Straße gegenüber dem dort schon vorhandenen Gewerbegebiet.

Mit Rücksicht auf die schon als Bestand an den bei der Kloppenheimer Straße befindlichen Metallbaubetrieb angrenzende und die neu hinzukommende Wohnbebauung enthält der Flächennutzungsplan dort keine Ausweisung für Gewerbe, die den Betrieb an dieser Stelle festschreiben würde. Die Planung hält sich deshalb auch in diesem Punkt an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und sieht demgemäß Wohnbauland vor.

Für den Betrieb bedeutet dies, daß er an jetziger Stelle und im heutigen Umfang Bestandsschutz genießt. Planungsziel ist es jedoch weiterhin, seine Verlegung an einen für Gewerbegebiete geeigneteren Standort zu erreichen.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich erfaßt einen geringen Teil des 1957 genehmigten Straßenfluchtenplanes Nr. 63/1 an der Badener Straße zwischen Rastatter und Kloppenheimer Straße. Durch die jetzige Neuplanung entfällt der an der hinteren Grundstücksgrenze verlaufende landwirtschaftliche Grasweg.

Desweiteren wird der Bebauungsplan Nr. 63/8 für das Gebiet nordwestlich der Offenburger Straße aus dem Jahr 1971 berührt, indem die Neuplanung deren südöstliche Straßenbegrenzung verändert.

Darüber hinaus erfährt der Geltungsbereich gegenüber dem Beschluß des Technischen Ausschusses vom 17.7.1984 eine Änderung. Gründe der Umlegung machen es notwendig, den bisher nördlich über die Rastatter Straße hinausgreifenden

Geltungsbereich nach Süden bis an diese zurückzunehmen, und die nördlich verbleibende Teilfläche statt dessen dem Geltungsbereich des daran anschließenden Bebauungsplanes Nr. 63/28a Seckenheim-Nordwest zuzuschlagen.

Eine Erweiterung erfährt der Geltungsbereich an der Offenburger Straße, deren unbebaute Südostseite als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nun mit einbezogen wird.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Wohnbebauung

Die Grundbesitzverhältnisse im Geltungsbereich lassen es nicht zu, die zunächst aufgetragene Zielsetzung durchzuhalten, wonach etwa die Hälfte aller in Seckenheim-Südwest neu entstehenden Wohneinheiten (WE) im Geschößwohnungsbau enthalten sein sollte. Mehrere Planungsstufen führten letztlich zu einem Anteil von knapp 30% der Wohnungen im 2-bis 3-geschossigen Geschößwohnungsbau. Absolut sind dies etwa 190 WE von ca. 640 WE insgesamt. Die hierfür anzusetzenden ca. 1,74 ha Nettowohnbauland (ca. 13% von 15,4 ha insgesamt) können angesichts der Grundbesitzverhältnisse umlegungstechnisch gerade noch realisiert werden.

Die im Folgetext gemachten Angaben zur Geschößanzahl beziehen sich wegen der städtebaulich bestimmenden Wirkung immer auf diejenige bis zur Traufhöhe, wobei jeweils ein weiteres im Dachraum mögliches oberstes Geschöß zwar anzahlmäßig nicht erscheint, aber der an der Baunutzungsverordnung ausgerichteten Festlegung der Geschößflächenzahl zugrundegelegt ist.

Der 2-bis 3-geschossige Geschößwohnungsbau gruppiert sich hauptsächlich um einen achsial auf den Wasserturm ausgerichteten Straßenraum und in räumlicher Nähe zu den aus dem Bewohnerzuwachs sich ergebenden Folgeeinrichtungen.

Ferner sollen entsprechend Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen etwa 50 der ca. 190 neu entstehenden Geschößwohnungen im sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Für die diesem zugedachte Baufläche (Nähe Rastatter Straße) mit 3-geschossiger Bebauung muß die Erfüllung der Stellplatzverpflichtungen aus Kostengründen ebenerdig zugelassen werden. Durch straßenseitige Anordnung der Stellplätze kann der Grundstücksinnenraum störungsfrei und zusammenhängend erhalten werden, wodurch eine evtl. Aufteilung in Mietergärten möglich bleibt.

Dagegen werden die aus der zwei- bis drei-geschossigen Wohnbebauung beim Wasserturm entstehenden Stellplatzverpflichtungen unterirdisch erfüllt. Ein ebenerdiger Stellplatznachweis würde sich seines Umfanges wegen entweder auf ruhige Wohnseiten oder aber gerade dort auf den schon mit einer erhöhten Anzahl von Besuchsstellplätzen (0,5/WE) belasteten Straßenraum nachteilig auswirken.

Auflagen zur Ausweisung von Schwerbehindertenwohnungen können über den Bebauungsplan selbst nicht gemacht werden. Ein vorhandener Bedarf sollte aber über die in den Geschößwohnungsbau eintretenden Bauträger im Erdgeschoßbereich angemessen berücksichtigt werden.

Die Geschößbauflächen werden als reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von je nach Geschößanzahl 0,8 bis 1,1 festgesetzt. Dabei kann nach § 21a Baunutzungsverordnung die zulässige GFZ um die Fläche von Tiefgaragen gegebenenfalls bis zu 20% der Grundstücksgröße erhöht werden.

Ebenfalls als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen sind größtenteils die für 1- und 2-geschossige Flachbebauung vorgesehenen Wohnbauflächen.

Die 1-geschossige Bauweise ergibt sich vorwiegend entlang der geplanten Randerschließung aus der Kombination mit den dort zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen (dazu 4.45) und sie ist größtenteils in Reihenhaushausform geplant. Mit Bezug auf die besonderen städtebaulichen Gründe erfolgt dort eine Begrenzung auf 1 WE/Grundstück.

Zur Begrenzung der Parzellenanzahl wird für die 1-geschossigen Reihenhaushausgrundstücke mit Garage im Erdgeschoß eine Mindestbreite von 9-10 m, für Doppelhäuser eine Grundstücksgröße von mind. 360 m² und für die übrigen Flachbaugrundstücke eine Mindestbreite von 16 m festgelegt.

Im größeren Teil des Flachbaugebietes sind vorwiegend freistehende, 2-geschossige Einzel- und einige Doppelhäuser vorgesehen.

Auf das Vermeiden von Sammelgaragen wird Wert gelegt, weshalb je Grundstück 1 Stellplatz in wasserdurchlässiger Ausführung im Vorgartenbereich zulässig ist.

Als GRZ wird 0,3 und je nach Geschößanzahl eine GFZ von 0,5 bis 0,7 festgesetzt.

eingeschränkten Gewerbegebiet
Gegenüber dem bestehenden (Beb. Plan Nr. 63/24)
an der Rastatter Straße ist ein kleiner Bereich der 2-geschossigen Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Ebenfalls in den Bereich 2-geschossiger Wohnbebauung miteinbezogen ist das Gelände des schon unter 3.1 genannten Metallbaubetriebes Baumann mit den bereits dort beschriebenen Auswirkungen. Da wegen der kurzfristig nicht zu realisierenden Verlegung dieses Betriebes mit zeitweiliger Nachbarschaft zwischen dem Betrieb und künftiger Wohnbebauung zu rechnen ist, müssen den künftigen Anwohnern die durch den Betrieb möglichen Auswirkungen verdeutlicht werden. Dies geschieht durch die Schaffung einer Pufferzone, indem die angrenzenden Wohnbaugrundstücke als WA-Gebiet ausgewiesen werden.

Die an der Rastatter Straße schon vorhandene Erwerbsgärtnerei bleibt in der Planung unter Durchführung der erforderlichen Grundstücksneuordnung erhalten. Im Interesse einer für diesen mittelständischen Betrieb günstigeren Grundstücksbewertung wird in Unterschreitung der Baunutzungsverordnung die GRZ mit 0,2 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt. Die betreffende Fläche ist als WA-Gebiet ausgewiesen, wobei die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 zulässigen sowie nach Abs. 3 Nr. 1 bis 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, daß auch künftig als betriebliche Nutzung nur ein Gartenbaubetrieb möglich ist.

Im gesamten Erweiterungsabschnitt Seckenheim-Südwest sind auf ca. 260 Grundstücken Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit ca. 450 WE im Flachbau enthalten, was mit den 190 WE im Geschößwohnungsbau ca. 640 WE insgesamt ergibt. Daraus resultiert eine durchschnittliche Dichte von 80 Einwohnern/Ha Bruttowohnbauland (mit Gemeinbedarf) und 108 EW/ha Nettowohnbauland.

4.1.2 Folgeeinrichtungen

4.1.2.1 Einzelhandel

Entsprechend Abschnitt 2.7 sind beim Wasserturm unterteilt in zwei annähernd gleiche Flächen, etwa 4.700 m² insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Maßgabe ausgewiesen, daß dort im Erdgeschoß nur Läden zulässig sind. Von dieser Maßgabe unberührt bleiben kann die südwestlich der heutigen Badenweiler Straße geplante Teilfläche insoweit, wie sie zur teilweisen Bebauung mit Ärztehaus genutzt wird. Für das vorgenannte WA-Gebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um die von dort ggf. ausgehenden negativen Auswirkungen auf angrenzende WR-Gebiete zu vermeiden.

4.1.2.2 Gemeinbedarf

Der Bedarfsanmeldung für einen mind. 2-gruppigen Kindergarten folgend ist benachbart ein Grundstück von etwa 1.400 m² Fläche vorgehalten.

Grundstücksbedarf besteht auch für ein Jugendhaus. Zur Geringhaltung störender Auswirkungen ist der Standort an der Rastatter Straße noch vor dem Eingang in das neue Wohngebiet, aber dennoch nahe bei dem dessen Schwerpunkt bildenden Geschößwohnungsbau geplant. Dort werden etwa 1800 m² als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Ein Bedarf für weitere, im Rahmen des Erweiterungsabschnittes I zu erbringenden Folgeeinrichtungen wurde nach Anhörung der entsprechenden Stellen nicht bestätigt.

4.2 Festsetzungen gestalterischer Art

In Anlehnung an das Ortsbild Seckenheims werden als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude sind wahlweise begrünte Flachdächer oder flachgeneigte Sattel-/Pultdächer (15°-22°) zulässig.

Beabsichtigte städtebauliche Raumbildungen werden durch Bau-
linien festgelegt.

4.3 Grünordnungsmaßnahmen

In den Bebauungsplan sind die im Grünordnungsplan enthaltenen Zielsetzungen übernommen.

Im Bereich des Gewannes "Wasenstücke" wird die offene Landschaft mittels eines überörtlichen Grünbereiches über die bestehenden Kleingärten und unter Einbeziehung der begleitenden Geländekante bis zum Wasserturm in die Bebauung hineingeführt.

Zur notwendigen Wahrung dieses Zusammenhangs ist der Anstieg der Randerschließung zum Hochgestade über die Kloppenheimer Straße hinaus als Einschnitt in dieses hineinverlegt, auch wenn dies Auswirkungen auf einen Teilabschnitt der in der Kloppenheimer Straße bereits verlaufenden Wasserleitung (350 mm) hat.

Ausgestattet werden soll dieser Grünbereich mit einem zum Verweilen einladenden Freiraum, der gleichzeitig die beiderseits der Geländekante entstehenden Wohngebiete verbindet. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Sand- und Gerätespielfeld für die Altersstufen 3-6 bzw. 6-12 Jahre, sowie ein Bolzplatz (12-18 Jahre).

Nahe der Badener Straße ist ebenfalls ein Sand- und Gerätespielfeld für die entsprechenden Altersstufen vorgesehen. Mit dieser Standortwahl in Nähe zu bestehender Wohnbebauung soll dort vorhandener Fehlbedarf an Spielflächen abgebaut werden.

Grundsätzlich ist bezüglich der Altersklasse 3-6 Jahre mit dem Grünflächenamt abgestimmt, daß bei der Größe der künftigen Wohnbaugrundstücke von der Bedarfsdeckung auf diesen selbst ausgegangen werden kann.

Besonderer Wert wird in Einklang mit dem Grünordnungsplan auf landschaftspflegerische Maßnahmen entlang der Außenseite der Randerschließung und des diese ab Rastatter Straße innen begleitenden Fuß- und Radweges gelegt. Dieser verläuft auf der Krone der die Bebauung gegen die Randerschließung abschirmenden leichten Anböschung, und er wird von Baumpflanzungen sowie ihn mit dem Wohngebiet verbindenden und zur Landschaft hin gerichteten Grünaufweitungen begleitet.

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Verbrennungsverbot

4.4.1.1 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen

Die Landesregierungen sind nach § 49 Abs. 2 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) ermächtigt, per Rechtsverordnung Gebiete festzusetzen, in denen während austauscharmer Wetterlagen (= Inversionswetterlagen) ein Anwachsen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten ist.

Bedingt durch die Lage im Oberrheingraben kommt es in Mannheim zu einem überdurchschnittlich häufigen Auftreten derartiger Inversionswetterlagen.

Hinzu kommt, daß im Umkreis des Industrie- und Gewerbestandortes Mannheim aufgrund der Anhäufung und Verschiedenartigkeit der hier vertretenen Branchen bzw. Betriebe und den dabei emittierten Stoffen, aber auch allein aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und den damit verbundenen Kraftfahrzeug- und Hausbrandemissionen mit überdurchschnittlichen lufthygienischen Belastungen gerechnet werden muß.

Vor diesem Hintergrund erließ das Land daraufhin, gestützt auf das Bundesimmissionsschutzgesetz eine Smog-Verordnung, die im Falle des Auftretens einer austauscharmen Wetterlage in Kraft tritt. Sie enthält zum einen anlagenbezogene Regelungen (Einsatz von Brennstoffen sowie Betriebsbeschränkungen/-verbote) zum anderen Verbote für die Benutzung von Kraftfahrzeugen innerhalb der jeweiligen Smog-Sperrbezirke (nach § 40 BImSchG). In Mannheim wurde ebenfalls ein solcher Smog-Sperrbezirk festgesetzt.

Um die Belastung der Luft ständig zu überwachen und die Schadstoffemissionen soweit wie möglich zu vermindern, hat das Land zudem damit begonnen, die Luftreinhaltekonzeption für Belastungsgebiete (nach § 44 BImSchG) zu verwirklichen, ohne jedoch die Gemarkung von Mannheim als Belastungsgebiet ausgewiesen zu haben.

Danach sollen in Belastungsgebieten erstens bestimmte Luftverunreinigungen kontinuierlich gemessen und zweitens Emissions- und Immissionskataster sowie ein Luftreinhalteplan aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Mannheimer Luftreinhalteplans haben die entsprechenden Immissionsmessungen ergeben, daß es beim NO_x zu Grenzwertüberschreitungen und damit zu schädlichen Umwelteinwirkungen (i. S. des BImSchG) kommt. Um eine zusätzliche Luftverunreinigung des belasteten Mannheimer Stadtgebietes zu vermeiden bzw. zu erreichen, daß lufthygienische Verbesserungen eintreten, ist es unerläßlich, ein eingeschränktes Verbrennungsverbot festzusetzen.

4.4.1.2 Lufthygienische Situation im Planungsgebiet

Das Plangebiet (63/28) liegt zwar nicht in unmittelbarer Nähe größerer industrieller bzw. gewerblicher Emittenten, die Nähe der Bundesautobahn A 656 und A 6 bewirkt jedoch, daß die NO-Immissionen (I_1 und I_2) in diesem Gebiet die gesamtstädtischen Höchstwerte erreichen.

Die NO₂-Immissionswerte liegen ebenfalls sehr hoch und reichen nahe an die entsprechenden Grenzwerte der TA-Luft heran.

Da darüber hinaus, verkehrsbedingt, auch die CO-Immissionen vergleichsweise hohe Werte aufweisen, gehört Seckenheim zu den am stärksten belasteten Stadtteilen von Mannheim.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß bei der Interpretation der TA-Luft Grenzwerte stets beachtet werden muß, daß sie sich auf das Gauß-Krüger-Netz beziehen (Größe der Rasterfläche 1 km²). Dies erfordert aber zunächst die Umsetzung der gemessenen Immissionswerte auf die jeweilige Rasterfläche, was zur Folge haben kann, daß die dergestalt umgewandelten Werte u. U. niedriger erscheinen als dies in der Realität der Fall ist. Untersuchungen, die einen Vergleich von flächen- und von punktbezogenen Immissionswerten durchführen, ergaben, daß die gemessenen (Einzel-) Werte um den Faktor 1,5 - 2 größer sein können als die flächenbezogenen Jahresmittelwerte. Die Kurzzeitbelastung kann sogar - gegenüber dem auf die gesamte Rasterfläche bezogenen Wert - um den Faktor 3 - 5 erhöht sein.

Dieser Sachverhalt erlangt während der bereits mehrfach erwähnten Inversionswetterlagen große Bedeutung, vor allem, wenn diese über mehrere Tage andauern. Gerade während solcher Wetterlagen ist ein (eingeschränktes) Verbrennungsverbot von großer Bedeutung, spielen doch dann die Emissionen der Quellengruppe "Hausbrand" und "Verkehr" mit ihrer relativ niedrigen Quellenhöhe eine besondere Rolle. Verschiedene medizinische Studien haben nun ergeben, daß bei Asthmatikern oder Bronchitikern Gesundheitsschäden schon bei Kurzzeitkonzentrationen (NO₂) ab ca. 0,2 mg/m³ auftreten können. Zum Teil gehen die Untersuchungen sogar soweit, daß schon bei einer kurzzeitigen Schadstoffkonzentration von 0,08 mg/m³ eine Beeinträchtigung der Atemwegsfunktion möglich ist. Aus all dem läßt sich erkennen, wie wichtig es ist, ein eingeschränktes Verbrennungsverbot festzusetzen.

Hinzu kommt, daß sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe eines im Regionalplan des Regionalverbandes Unterer Neckar ausgewiesenen "regionalen Grünzuges" befindet.

Diese im Südosten von Mannheim gelegenen Freiflächen haben für die umliegenden Wirkungsräume, gutachterlich nachgewiesen, die Funktion eines klima-ökologischen Ausgleichsraumes, wo-

bei die Positivwirkungen, bedingt durch das dortige Flurwindsystem, sogar noch in der Innenstadt spürbar sind.

Der Verzicht einer Festsetzung eines eingeschränkten Verbrennungsverbotes im Bebauungsplan 63/28 würde somit zum einen bedeuten, daß sich nicht nur die lufthygienische Situation von Seckenheim weiter verschlechtern würde, zum anderen aber auch bewirken, daß diese negativen Auswirkungen über das lokale Strömungsgeschehen bis in die Innenstadt hinein getragen werden.

4.4.2 Versickerungsflächen

Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 65 % zu begrünen. Entsprechende Untersuchungen anhand der Planung haben diesen Prozentsatz als Untergrenze ergeben.

Deren Festsetzung soll sicherstellen, daß die über eine gewollt niedrige GRZ unbebaut verbleibende Grundstücksfläche nicht letztlich durch Parkplätze, Zufahrten, Terrassen usw. weitestgehend versiegelt wird, was auch noch kleinklimatische Nachteile nach sich zöge.

Das an der Oberfläche der Randerschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird nicht über Kanal abgeführt, sondern seitlich von dieser zur Versickerung gebracht.

4.4.3 Baumbestand

Der Bestand aller vom Grünflächenamt in die Baumcheckliste als erhaltenswert aufgenommenen Bäume im Planungsgebiet wird durch den Bebauungsplan gewährleistet.

4.4.4 Klima

Die vom künftigen Ortsrand sich südlich bzw. westlich bis zu den Autobahnen erstreckenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bilden ein klimatologisch wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet.

Somit stellt die Ausbildung des im Verlauf der Randerschließungsstraße klar festgelegten neuen Ortsrandes eine endgültige Barriere gegen ein künftiges Übergreifen von Bebauung auf diesen Flächen dar.

4.4.5 Lärmschutz (s. dazu auch 5.1.1, Verkehrserschließung)

Um auch für die der Randerschließung nahegelegene Wohnbebauung die geforderten Tag- und Nachtwerte von 60 bzw. 50 dB (A) einhalten zu können, ist der geplante Lärmschutz unbedingt notwendig.

Die wirksame Gesamthöhe der Lärmschutzmaßnahmen von insgesamt ca. 3,50 m (Anlage) entsteht aus folgender Kombination:

- Verlauf der Randerschließung im leichten Einschnitt von ca. 0,5 m.
- im Massenausgleich erfolgende und auf den ca. 40 m tiefen Baugrundstücken sanft auslaufende Anschüttung des Straßenaushubes auf max. ca. 1,20 m über Geländehöhe.
- i.d. Regel an rückwärtiger Grundstücksgrenze jedoch außerhalb befindliche Lärmschutzwand als Grundstückseinfriedigung von max. ca. 1,80 m üblicher Höhe.

Der dieserart gegliederte Schallschutz läßt aufgrund seiner wirksamen Gesamthöhe die wünschenswerte Südorientierung der anschließenden Wohnbaugrundstücke zu, ohne dem Wohngebiet Wehrdorfcharakter zu verleihen.

Während die Lärmschutzwand mit ihrer Hinterkante an der Grundstücksgrenze, also voll im öffentlichen Bereich steht, ist der auf die Privatgrundstücke entfallende Böschungsanteil von den künftigen Grundstückseigentümern zu dulden und in Eigenregie zu bepflanzen. Die Schüttung der Anböschung einschl. Mutterbodenauftrag erfolgt durch die Stadt.

Mit den geplanten Maßnahmen wird unter Berücksichtigung der von der A 6 (MA-F) und der A 656 (MA-HD) ausgehenden Lärmeinwirkungen als Nachtwert (22.00-06.00 Uhr) ein Mittelpegel von 50,2 bis 49,9 dB (A) je nach Lage der Meßpunkte erreicht. Diese Werte beruhen auf der Plangeschwindigkeit von 50 km/h auf der Randerschließungsstraße und einem Verkehrsaufkommen von ca. 10 000 Pkw-E/16 h bei Endausbau und fertiggestellter Brücke der L 597 über den Neckar.

4.4.6 Altlasten

Vorbelastungen des Planungsgebietes durch Altlasten sind nicht bekannt.

5. Verkehrerserschließung

5.1 Individualverkehr

5.1.1 Äußere Erschließung

Mit der gewünschten im Flächennutzungsplan dargestellten, südlichen Erweiterung des Ortssteiles Seckenheim (innerhalb der das Planungsgebiet Seckenheim-Südwest den Erweiterungsabschnitt I darstellt) und mit insgesamt ca. 3 500 Einwohnern im Gefolge entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, welches als Ziel- und Quellverkehr mit ca. 5.600 Pkw-E/16 h das vorhandene Straßennetz (vorwiegend die Badener- und Kapellenstraße mit bereits heute 4 000 Pkw-E/16 h) bei Verzicht auf eine gesonderte Erschließungsstraße zusätzlich belasten würde.

Hinzu kommen die Fahrzeuge aus dem im Bau befindlichen Baugebiet Seckenheim-West mit ca. 600 Pkw-E/16 h.

Für die Lage der notwendigen Erschließungsstraße gibt es generell zwei Möglichkeiten:

1. Die Erschließung verläuft mitten durch die geplante Wohnerweiterung.
2. Die Erschließung erfolgt als Randerschließungsstraße am Südrand der Wohnerweiterung.

Im ersten Fall sind die unmittelbar an dieser mittleren Erschließungsstraße liegenden Wohnhäuser ähnlich wie bei der Badener- und Seckenheimer Hauptstraße ungeschützt dem Verkehrslärm ausgesetzt.

Es ist lediglich ein Objektschutz durch Schallschutzverglasung möglich.

Deshalb entscheidet sich die Planung zugunsten der 2. Möglichkeit, nämlich der Erschließung über eine Randstraße, da hier ein wirkungsvoller Lärmschutz in Form einer Kombination von Einschnitt/Wall/Wand möglich ist. Eine derartige Randerschließungsstraße ist auch die Voraussetzung, um einen Teil des Durchgangsverkehrs von der Seckenheimer Hauptstraße abzuführen und damit zur Verkehrsberuhigung des Ortskerns beizutragen.

Nach nunmehr zahlreichen Diskussionen mit dem Bezirksbeirat Seckenheim, den politischen Parteien und mit zwei Bürgerinitiativen kam man zur mehrheitlichen Auffassung, daß für die beabsichtigte Erweiterung des südlichen Ortsrandes von Seckenheim eine gesonderte Erschließungsstraße außerhalb der neuen Bebauung unverzichtbare Voraussetzung für diese selbst, aber auch für die gleichzeitige Entlastung bestehender Ortsstraßen ist.

Durch die geplanten häufigen und höhengleichen Verkehrsanschlüsse und die damit verbundene quartiersmäßige Erschließung der Bauerweiterungsflächen ist eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme erreicht, womit in erster Linie den Bedürfnissen der Bewohner Rechnung getragen wird.

Besondere Aufmerksamkeit ist diesen Anschlüssen hinsichtlich der Sicherheit und ihrer Gestaltung als jeweiliger Eingangsbereich zu den Wohngebieten zu widmen. Durch geschwindigkeitsmindernde Fahrbahnführungen u. - teiler in den Anschlußbereichen werden dort der Landwirtschaft bzw. Radfahrern und Fußgängern gefahrlose Überquerungsmöglichkeiten eingeräumt und insgesamt die Einhaltung der Plangeschwindigkeit von 50 km/h bewirkt.

Demgemäß erfolgt die äußere Erschließung des Planungsgebietes "Seckenheim-Südwest" (Erweiterungsabschnitt I) an 4 Stellen (Rastatter Straße, nordwestlich der Kloppenheimer Straße, letztere selbst und in Verlängerung der Offenburger Straße) über die Randerschließungsstraße. Somit beinhaltet das Planungsgebiet zwar nur den Trassenabschnitt von der Rastatter Straße bis zur südlichen Verlängerung der Offenburger Straße; möglich wird dadurch die beabsichtigte Entlastung der engen Kapellenstraße, da der aus Richtung Hochstätt kommende Verkehr nun über die Randerschließung direkt zur südlich verlängerten Offenburger Straße geführt wird.

Damit dieser Trassenabschnitt aber alle ihm zugeordneten Aufgaben überhaupt übernehmen kann, ist sowohl die gleichzeitige Verwirklichung des verbindenden Abschnittes von der B 37 westlich Seckenheims zur Rastatter Straße als auch die Weiterführung von der Offenburger Straße bis zum östlichen Anschluß an die B 37 verkehrstechnisch zwingende Voraussetzung.

Den planungsrechtlichen Erfordernissen für ersteren Abschnitt wird über den parallel betriebenen Bebauungsplan Nr. 63/28 a "Seckenheim-Nordwest" entsprochen. Gleichzeitig wird für die Weiterführung bis zum östlichen Anschluß an die B 37 ein Planfeststellungsverfahren betrieben, da nur für die Durchführung als Gesamtmaßnahme Zuschüsse aus Landesmitteln zu erwarten sind.

5.1.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes selbst geschieht über die ringförmig angelegte innere Haupterschließung. Sie berührt eine Abfolge kleinerer Stadtplätze mit Grünelementen und weist wegen der angestrebten Verkehrsberuhigung häufige Abknickungen auf. Um dennoch mittels optisch klarer Absetzung der ringförmigen Haupterschließung von den abzweigenden Wohnstraßen eine gute Orientierbarkeit zu erzielen, erhält sie in Andersartigkeit zu den Schleifen der Wohnstraßen durchgängig die herkömmliche Gliederung in Gehwege, Parkstreifen bzw. -buchten und Fahrbahn.

Die Wohnstraßen als hiervon noch stärker verkehrsberuhigt abgesetzte Straßenräume erhalten eine durchgehende Pflasterung mit markierten öffentlichen Stellplätzen und Baumpflanzungen im Bereich von Straßenaufweitungen.

Herausgehobene Bedeutung kommt dem von 2- bis 3-geschossiger Bebauung mit Ausrichtung auf den Wasserturm eingefassten Straßenraum (vgl. Abschnitt 4.1.1) zu. Die dort vorgenommene Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ermöglicht zeitweilige Sperrungen der Durchfahrt, um so bedarfsweise kleinere und wohngebietsbezogene Veranstaltungen im öffentlichen Straßenraum abhalten zu können.

Insgesamt wird mit der Anordnung der Baulichkeiten in kleineren Baugruppen die Straßenführung innerhalb des Wohngebietes bewußt dahingehend beeinflußt, daß die Straßen überwiegend nur von dem Personenkreis benutzt werden müssen, der dort auch wohnen wird.

Für den ruhenden Verkehr ist in den Wohngebieten die erhöhte Zahl von 0,5/WE Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Sie wirkt sich zwangsläufig mit erheblich gegenläufiger Tendenz auf das vorangegangene Bemühen um kosten- und flächensparende Erschließung aus. Aber gemessen an den Erfahrungen in anderen Wohngebieten und an dem eher sich noch verstärkenden Trend zu Zweit- und sogar Drittwagen ist diese Ausnahme sicher realistisch.

Die eingeschränkten Gewerbegrundstücke nördlich der Rastatter Straße (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 63/24 "Seckenheim-West") mußten aufgrund der in diesem Bereich seinerzeit vorgegebenen Tieflage der Rastatter Straße als anbaufrei zu dieser festgesetzt werden. Inzwischen trifft diese Vorgabe für den südlich der Rastatter Straße gelegenen Gartenbaubetrieb und die abrundend geplanten Grundstücke für Allgemeines Wohngebiet nicht mehr zu. Das bestehende GEx-Gebiet ist über die Wildbader Straße erschlossen, was jedoch auch ein gewisses Verkehrsaufkommen für die Rastatter Straße bedingt.

In Zusammenhang mit dem beabsichtigten Rückbau des signalregulierten Verkehrsknotens beim Wasserturm soll der Zugang zu dem neuen Baugebiet über den dort schon vorhandenen Straßenansatz der Badenweiler Straße künftig nur als Fußgänger- und Radwegverbindung angeboten werden. Zufahrtsmöglichkeit besteht allein bis zu der Wendefläche, welche die rückseitigen Bereiche der Ladengruppen (Ärztehaus) erschließt, um so die Anlieferung nach dort zu ermöglichen. Der Wender erlaubt außerdem die Neuordnung der auf dem angrenzenden städtischen Erbbaugrundstück Flst.-Nr. 50632/7 befindlichen privaten Sammelgarage und deren Zufahrt.

Zwar würde der Verzicht auf die Anbindung des Wenders an den Kapellenplatz dessen Rückbau und noch mehr die wichtige Fußgänger-/Radwegverbindung begünstigen. So aber kann weitestgehend vermieden werden, daß der Anliefererverkehr zu den standortgebundenen Ladengruppen über denjenigen Teil der inneren ringförmigen Haupteinschließung geschehen muß, der sich zwischen deren nächsten Anschlußpunkten an die Randerschließung bzw. Badener Straße erstreckt. Da sich der werktägliche Anliefererverkehr zudem auf bestimmte Tageszeiten beschränkt, ist ein auf dem genannten Straßenabschnitt verbleibendes Restaufkommen als zumutbar anzusehen.

Sowohl im Bereich der Ladengruppen, als auch der künftigen Eingänge zu den Kleingärten werden vermehrt Stellplätze vorgehalten.

5.1.3 Landwirtschaftlicher Verkehr

Für den landwirtschaftlichen Verkehr sind ausgehend von der Rastatter-, Kloppenheimer- und südlich verlängerten Offenburger Straße höhengleiche, teils signalgeregelter Querungen über die Randerschließungsstraße geplant. Sie ermöglichen das Anfahren des auf der Außenseite der Randerschließung neu anzulegenden, befestigten Wirtschaftsweges, der die Feinverteilung in die einzelnen Flurstücke übernimmt.

Wegen der besonderen Bedürfnisse der Landwirtschaft erhält dieser Weg bei der Kloppenheimer Straße eine Zapfstelle zur Übernahme von Wasser.

5.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Anschluß des neuen Baugebietes an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch den bereits heute auf der Kloppenheimer Straße verkehrenden MVG-Bus. Die heute schon beim Wasserturm vorhandenen Bushaltestellen mit ihrer günstigen Lage zum Planungsgebiet können weiterhin angefahren werden.

6. Abwägung der Belange

6.1 Belange für die Planung

- Es entstehen Wohnbauflächen mit vielfältigem Wohnungsangebot, so daß das Baugebiet insgesamt dazu geeignet ist, der weiteren Abwanderung Bauwilliger aus Mannheim entgegenzuwirken.
- Schon der mit Erweiterungsabschnitt I einhergehende Umfang der Erschließungsmaßnahme wirkt verkehrsentlastend auf bestehende Ortsstraßen; das gilt besonders für die Badener Straße und die enge Kapellenstraße. Gleichzeitig ist die Planung der erste Schritt zu einem Endzustand, der sich schließlich auch auf die Hauptstraße verkehrsmindernd auswirken wird.
- Das Entstehen eines ausgeprägten und dauerhaften Ortsrandes unterbindet ungewollte und nachträgliche Bauflächenerweiterungen in Richtung Autobahn.

Damit bleibt der Seckenheimer Landwirtschaft auf Dauer eine zusammenhängende Fläche erhalten, die so auch für gute klimatische Verhältnisse in diesem Raum sorgen kann.

- Die neu entstehenden Folgeeinrichtungen (Ladengruppen, mit Ärztehaus, Kindergarten, evtl. Jugendhaus) stellen aufgrund ihrer Standortnähe zur Altbebauung auch ein Angebot an die dortige Wohnbevölkerung dar.
- Durch das neue Wohngebiet wird der Einzugsbereich des vorhandenen öffentlichen Nahverkehrsmittels vergrößert, wodurch die an ihre Lage beim Wasserturm gebundene Bushaltestelle zentraler zu liegen kommt.

6.2 Belange gegen die Planung

- Die Bauflächenerweiterung nimmt bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch.
- Gegenüber dem in nahezu allen bisherigen Ortsrandlagen für Fußgänger beliebig möglichen Überwechsel in die offene Feldflur bringt die Randerschließungsstraße eine gewisse Einengung auf bestimmte Übergänge mit sich.
- Der vorhandene Baumbestand ist - allerdings nur insoweit, als nicht in die Baumcheckliste aufgenommene Obstbäume betreffend - nicht voll zu erhalten.

6.3 Abwägung der Belange

Das Wohnenerweiterungsgebiet weist eine besondere Standortgunst auf, die auch davon, daß von den künftigen Bewohnern bei ungünstigen Wetterlagen gelegentlich Geräuschentwicklungen der 450-500 m entfernten Autobahn hingenommen werden müssen, nicht entscheidend gemindert wird.

Gegenüber dem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist es höher zu bewerten, daß durch die Planung die Voraussetzungen zur Ausweisung von Bauland geschaffen werden, wodurch der weiteren Abwanderung von Bauwilligen aus Mannheimer Gemarkung Einhalt geboten wird. Andererseits werden gerade als Folge der Planung die verbleibenden Landwirtschaftsflächen festgeschrieben, womit deren fortwährende Beschneidung verhindert wird.

Die Umsetzung der Planung ist zwingende Voraussetzung, daß die immer wieder geforderte Entlastung der Badener Straße und insbesondere der Kapellenstraße überhaupt eintreten kann.

Hinzu kommen die bereits mit der Planung dieses Erweiterungsabschnittes auch für den unmittelbaren Bereich um den Wasserturm verkehrsmindernd eintretenden Auswirkungen. Sie eröffnen dort Möglichkeiten zur mit verkehrsmäßigem Rückbau gekoppelten städtebaulichen Verbesserung bei gleichzeitig wirtschaftlicherer Auslastung dort ohnehin vorhandener öffentlicher Verkehrseinrichtungen.

Der Verlust eines Teiles von allerdings nicht besonders bewerteten Obstbäumen durch die Planung ist unvermeidlich. Jedoch sind innerhalb des neuen Baugebietes umfangreiche Ersatzmaßnahmen ebenso vorgesehen, wie auch über einen landwirtschaftspflegerischen Begleitplan solche beiderseits der Randschließungsstraße. Insofern wird dadurch auch ein gewisser Ausgleich für den nicht mehr beliebigen Übergang in die offene Feldlage geschaffen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenordnung

Da die in das Planungsgebiet fallenden Grundstücke größtenteils in Privatbesitz sind, ist zur Verwirklichung der Planung auch eine an das Bebauungsplanverfahren anschließende Umlegung nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Bezüglich des unter 3.1 genannten Metallbaubetriebes sind während dessen Fortbestand an jetziger Stelle zur Umsetzung der Planung Geländearrondierungen erforderlich, die annähernd im Flächentausch möglich sind. Wären derartige Verhandlungen nicht erfolgreich, könnten bis auf weiteres 2-3 außerhalb des jetzigen Betriebsgeländes fallende Wohnbaugrundstücke nicht bebaut werden, da dann zu deren Lasten ein von der Kloppenheimer Straße aus zu erreichender vorläufiger Wender geschaffen werden müßte, und sie teils nicht umlegbar, teils nicht erschließbar blieben.

Der Flächenanteil für die Randerschließung selbst und deren Begleitmaßnahmen (insgesamt ca. 3,4 ha) liegt zwar innerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er bleibt aber vom Baulandumlegungsverfahren ausgenommen, damit die bewertungsmäßige Gleichbehandlung der hiervon betroffenen Grundstücke mit den in alle übrigen Straßenabschnitte fallenden gegeben ist.

8. Flächenbilanz

8.1

Die insgesamt ca. 27,3 ha Planungsgebiet gliedern sich wie folgt:

ca. 21,3 ha	(78,0 %)	Wohnbauland (brutto) u. mit Läden
ca. 0,7 ha	(2,6 %)	Gartenbaubetrieb (WA/2)
ca. 0,7 ha	(2,6 %)	Kleingärten (Bestand)
ca. 1,2 ha	(4,4 %)	Grünbereich (überörtlich)
ca. 3,4 ha	(12,4 %)	Randerschließung (einschl. aller Begleitmaßnahmen)

ca. 27,3 ha (100 %) insgesamt

8.2

Die verbleibenden ca. 21,3 ha Bruttowohnbauland (mit Läden) teilen sich auf in:

ca. 1,7 ha	(8,0 %)	Geschoßwohnungsbau (netto)
		2- bis 3-geschossig
ca. 13,7 ha	(64,3 %)	Flachbau (netto)
		1- bis 2-geschossig
ca. 0,5 ha	(2,3 %)	Ladenzeilen (netto)
		2-geschossig
ca. 5,4 ha	(25,4 %)	Flächenabzüge für: innere Erschließung
		- Kindergarten
		- Jugendhaus
		- öffentl. Freiflächen

ca. 21,3 ha (100 %) insgesamt (Flächenabzug somit ca. 25,4 %).

8.3

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ergibt sich folgendermaßen:

2-Fam.-Häuser	195 =	390 WE
1-Fam.-Häuser	63 =	63 WE

Flachbau	453 WE	(ca. 70%)
Geschoßwohnungsbau	ca. 187 WE	(ca. 30%)
(davon ca. 50 Sozialwohnungen)		

insgesamt	ca. 640 WE	(100%)
-----------	------------	--------

Hierin unberücksichtigt sind die in den Obergeschossen der Ladengruppen entstehenden Wohnungen.

8.4

Insgesamt ergibt sich demnach diese tabellarische Zusammenstellung der Wohndichten:

	Flächen (ha) brutto	Flächen (ha) netto	Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW) 2,6 EW / WE	Dichten: WE/ha EW/ha			
					brutto		netto	
					WE	EW	WE	EW
ohne Läden (0,5ha)								
Flachbau I bis II Geschosse (und Dach)	18,5	13,7	453	1180	24	64	33	86
Geschoßwohnungsbau II bis III Geschosse (und Dach)	2,3	1,7	187	485	81	211	110	285
insgesamt	20,8	15,4	640	1665	31	80	42	108

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 63/28 für das Gebiet der südwestlichen Ortserweiterung in Mannheim-Seckenheim (Seckenheim-Süd-west)

- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 63/8 und des Fluchtenplanes Nr. 63/1 -

Anlage

Seckenheim

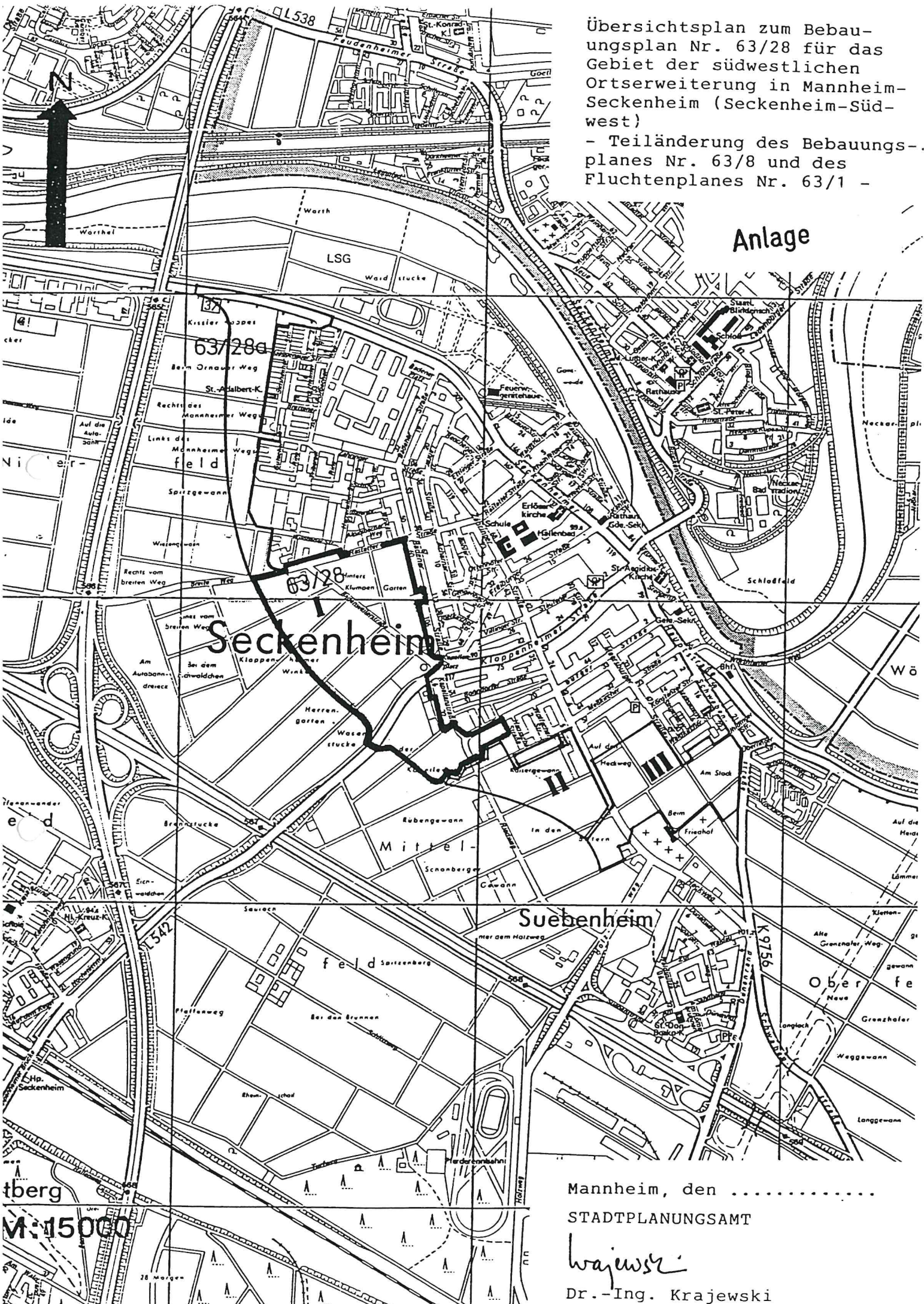
Siebenheim

Mannheim, den

STADTPLANUNGSAMT

Krajewski

Dr.-Ing. Krajewski



Mannheim, 03.02.1989

Bebauungsplan Nr. 63/28
 "Seckenheim-Südwest" für
 das Gebiet der südwestlichen
 Ortserweiterung

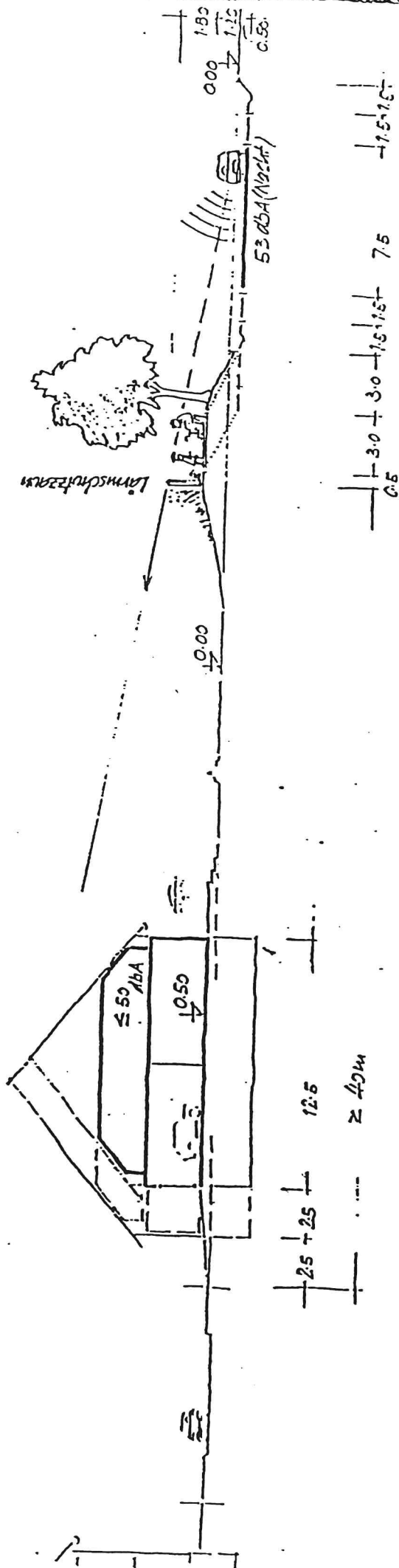
Anlage zur Begründung

Zusammenstellung der bei der Realisierung der Planung voraussichtlich entstehenden überschlägig ermittelten Kosten in DM (ohne Grunderwerbskosten):

	Kosten	städt. Anteil	Beiträge/ Zuschüsse	Bemerkungen
<u>Stadtwerke Mannheim AG (SMA)</u>				
1 x 700 m 1 kV-Kabelumlegung	70 000,--	42 000,--	--	Kostenübernahme von 60 % durch Stadt Mannheim
2 x 200 m 20 kV "	40 000,--	24 000,--	--	
	<u>110 000,--</u>	<u>66 000,--</u>	<u>--</u>	
Umlegung der parallel zur L 542 verlaufenden Wasser- leitung DN 300	s. Bemerk. <u>110 000,--</u> =====	s. Bemerk. <u>66 000,--</u> =====		Kostenangaben hierzu kön- nen erst nach Vorliegen baureifer Straßenherstel- lungspläne gemacht werden.
				...

	Kosten	städt. Anteil	Beiträge/ Zuschüsse	Bemerkungen
<u>Grünflächenamt</u>				
Öffentl.- u. Straßen- begleitgrün		1 436 835,-- 1 585 836,-- 3 022 671,--	Straßenbegleit- grün (3 001 607,--) s. Bemerk.	Status der ortsrandbeglei- tenden Straße noch offen. Straßenbegleitendes Grün deshalb vorläufig voll in den städt. Anteil eingerech- net.
	6 024 278,-- =====	3 001 607,-- 6 024 278,-- =====		
<u>Tiefbauamt</u>				
Innere Erschließung:				
Entwässerung	6 800 000,--	6 800 000,--	--	
Straßen u. Wege	9 500 000,--	3 068 000,--	6 431 500,--	Anliegerbeiträge
Beleuchtung	500 000,--	161 500,--	338 500,--	(Deckungsgrad i. M.
	16 800 000,--	10 029 500,--	6 770 000,--	67,7 %)
Äußere Erschließung:				
Randerschließung	6 500 000,--	1 125 000,--	5 375 000,--	GVFG u. Anliegerbeitrag
einschl. Lärmschutz	23 300 000,--	11 154 500,--	12 145 000,--	
	=====	=====	=====	
Gesamtkosten	29 434 278,--	17 244 778,--	12 145 000,--	
	=====	=====	=====	

Überlagerung durch Autobahn (50 dbA) nicht berücksichtigt!



UNTERSUCHUNG M. 1:200
der Lärmsituation

Randerschließung im leichten Geländeeinschnitt
Lärmschutz als Kombination von Aufschüttung u. gleichzeitig
als hintere Senkgrube dienendem Lärmschutzwand

2a

- Aufschüttung im Bereich der Grundstücke gering
- Die Randerschließung begleitender Geh- u. Radweg mit baumbestandenen
Sicherheitsabstand vermindert den Eindruck einer Autostraße
- Massenausgleich Abgrabung - Aufschüttung gegeben
- Der für geringe Geländeeinschnitt: macht diese Lösung auch im Bereich
des B&W-Parkes, Sackenhelm Südwest - nordwestl. des Geländespornges möglich

10.50

Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes
Nr. 63/28 "Seckenheim-Südwest"

Abschätzung und Sicherung von Einzelhandelsflächen

Bestandsbewertung

Da das Neubaugebiet mit dem heutigen Stadtteil künftig eine Einheit bilden soll, ist es auch für den Aspekt der Einzelhandelsversorgung erforderlich, sich mit dem Bestand, seinen Mängeln und seinen Chancen auseinanderzusetzen.

Die Struktur des Einzelhandels insgesamt in Seckenheim stellt eine Mischung aus unterschiedlichen Betriebstypen, -größen und Branchen dar. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsgeschäfte befindet sich in der Seckenheimer Hauptstraße. Ansonsten sind die Betriebe breit gestreut, so daß für die Bevölkerung eine dezentrale Versorgung gegeben ist. Die anzutreffenden Geschäfte sind vorwiegend kleinstrukturiert. Sechs Läden haben eine Verkaufsfläche von über 250 m², aber keiner ist größer als 450 m². Durch Begehung und Schätzung wurde eine Verkaufsfläche von 2.800 m² für Lebensmittel samt dem dazugehörigen Randsortiment ermittelt.

Wenn man durchschnittliche Umsatzzahlen und die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Person anwendet, so ergibt sich aus dem Vergleich der Zahlen der lokalen bindbaren Kaufkraftsumme sowie der hochgerechneten Umsatzzahl, daß Nachfrage und Angebot in etwa ausgeglichen sind. Daraus kann gefolgert werden, daß die vorhandene Einzelhandelsstruktur in der Lage ist, die heute lokal verfügbare Kaufkraft für Lebensmittel und den kurz- bzw. mittelfristigen Bedarf voll durch ein lokales Angebot zu bedienen.

Abschätzung der auszuweisenden Geschößfläche für Läden

Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Prozesse im Lebensmittelhandel liegt zur Zeit die marktfähige Mindestbetriebsgröße bei ca. 400 m² Verkaufsfläche. Zur Existenzsicherung eines solchen Betriebes müssen in seinem Einzugsbereich ca. 2.500 Leute wohnen. Wenn die Erweiterung von Seckenheim-Süd gänzlich abgeschlossen sein wird, dann kann man dort ca. 3.500 Einwohner erwarten. Die Neubebauung insgesamt gesehen bietet

also mind. eine Geschäftsbasis für einen Laden in einer marktfähigen Mindestbetriebsgröße. Um die Angebotsvielfalt zu erhöhen und keine monopolartige Marktstellung eines einzigen Betriebes aufkommen zu lassen, sollte die Ansiedlung eines Supermarktes auf eine Größe von 400 m² beschränkt sein und von anderen Einzelhandelssparten, die kleinere Mindestbetriebsgrößen haben ergänzt werden, so daß eine Ladengruppe entsteht.

Folgende Sparten werden zur Ergänzung vorgeschlagen:

Bäckerei, Metzgerei, Wäsche- und Reinigungsannahme, Zeitung mit Toto/Lotto-Annahme, Friseur, Schuhreparaturdienst, Blumen, evtl. Apotheke, wenn Ärzte sich dort niederlassen sollten.

Eine solche Ladengruppe um einen Supermarkt von ca. 400 m² Verkaufsfläche würde die Nachfrage aus den Neubaugebieten und den heutigen südlichen Randbereichen von Seckenheim gänzlich abdecken können, ohne daß die Bedeutung der Hauptstraße gefährdet wird. Insgesamt ist daher im Bebauungsplan die Möglichkeit zum Ausbau von 1.500 m² Geschoßfläche zu eröffnen. Diese Flächenangabe stellt eine Obergrenze dar und deckt den Flächenbedarf der Ladengruppe mit den vorgeschlagenen Fachsparten ab. Aufgrund der Bevölkerungsbasis wäre rein rechnerisch nur eine Geschoßfläche von ca. 800 m² erforderlich. Dieser Wert stellt die Untergrenze dar.

Zur Ausweisung wird die Obergrenze vorgeschlagen, da zum einen die rein rechnerische Bedarfsermittlung mit Unsicherheiten behaftet ist. Hierbei wurden nämlich nur grobe Durchschnittswerte angewandt. Zum anderen sind die wirtschaftlichen Veränderungsprozesse nicht voll abschätzbar, so daß ein gewisser Entwicklungsspielraum eingeräumt werden muß.

Flankierende Maßnahmen

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur allgemein die Möglichkeiten zur Ansiedlung unterschiedlicher Geschäfte eröffnen können, sind zur Sicherung der für den Bebauungsplan genannten Zielsetzungen flankierende Maßnahmen, die außerhalb des Instrumentariums des Baurechts liegen, erforderlich.

Unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und auch im Hinblick auf die gesamte Neubebauung ist ein Standort im 1. Bauabschnitt beim Wasserturm günstig. Da der Supermarkt sich erst halten können wird, wenn die Neubaugebiete bereits fast vollständig besiedelt sein werden, sollte in der

Entstehungsphase des 1. Erweiterungsabschnittes der Schwerpunkt der Akquisition der Wirtschaftsförderung bei den kleineren Betrieben wie Bäckerei, Metzgerei und den sonstigen aufgezählten ergänzenden Geschäftssparten liegen.

Der vorgeschlagene Standort wäre hierfür günstig. Neben dem 5-Minuten-Gehbereich eines solchen Projektes bestünde für Kfz-Kunden ein Fahrbereich, der neben ganz Seckenheim auch Hochstätt, Pfingstberg, Spornwörth und Suebenheim einschließen würde. Von der Größe der Ausweisung (Geschoßfläche von 1.500 m²) her könnte an dieser Stelle ein Laden entstehen, der gut doppelt so groß sein könnte, als der heute größte Laden in Seckenheim. Von einer solchen Größe ginge eine derartige Attraktivität aus, daß die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen für Seckenheim empfindlich gestört werden würden. Die Hauptstraße wäre in ihrer Funktion als Zentralbereich erheblich beeinträchtigt. Der sonstige kleinstrukturierte Einzelhandel würde gefährdet.

Um dieser Gefahr zu begegnen, ist es erforderlich, daß die Stadt von der Hälfte der ausgewiesenen Geschoßfläche, mind. jedoch von 700 m², Eigentümer wird. Dann ist es auf keinen Fall mehr möglich, ein einziges Einzelhandelsgroßprojekt von 1 500 m² Geschoßfläche anzusiedeln, da über die Hälfte der Geschoßfläche die Stadt die Verfügungsmacht hat. Zum anderen wird über diese Grundstückssicherung erreicht, daß die Stadt auf die Errichtung eines Ladens, der mind. die Grundversorgung gewährleistet, zielgerichtet hinwirken kann und nicht die im Bebauungsplan ausgewiesene Möglichkeit zur Ladenansiedlung allmählich für eine Wohnbebauung vertan wird. Auf den 700 m² Geschoßfläche kann ohne weiteres ein Laden von 400 m² Verkaufsfläche eingerichtet werden.

Das hat aber für die Stadt evtl. die Konsequenz, daß dieses Grundstück über die Ausbauphase von Seckenheim-Süd vorgehalten werden muß, da sich ein Laden von 400 m² erst danach trägt, d.h. erst dann ist die erforderliche Bevölkerungsbasis gegeben. Auf diese fiskalischen Auswirkungen für den städtischen Haushalt wird hier ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Es wird aber auch an die Erfahrungen in anderen Neubaugebieten erinnert (wie z. B. Exerzierplatz), wo die ursprünglich vorgesehenen Ladenstandorte anderweitig verkauft wurden, weil zu Beginn der Bebauung am Exerzierplatz keine Nachfrage nach Ladengrundstücken bestand, so daß später, als das Fehlen der Läden bemerkt wurde, nur durch Zufall noch eine Lösung gefunden werden konnte.

Wenn sich entgegen dieser Erwartung auf der anderen Hälfte der Geschoßfläche ein Supermarkt von etwa 400 m² Verkaufsfläche bereits vor dem Endausbau des Gebiets etablieren sollte, dann wäre so ebenfalls erreicht, daß der Laden nicht überdimensioniert wäre und von städtischer Seite könnte man dann die eigene Hälfte für die anderen Fachsparten des Einzelhandels anbieten. Auch so wäre dann das Ziel einer begrenzten Angebotsvielfalt und keine Monostruktur erreicht.