

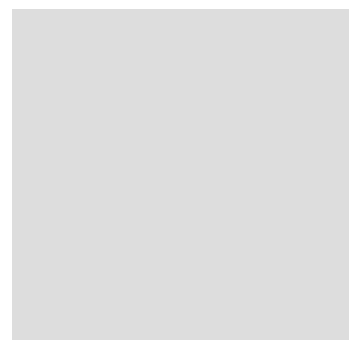
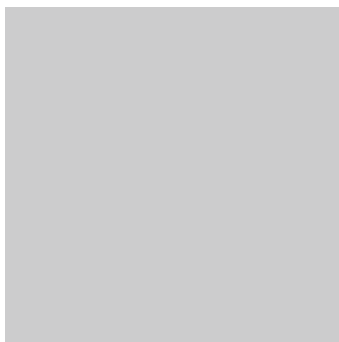
Bebauungsplan Nr. 75.22.1

**Gewerbeflächen zwischen
Koblenzer Straße und L 597**

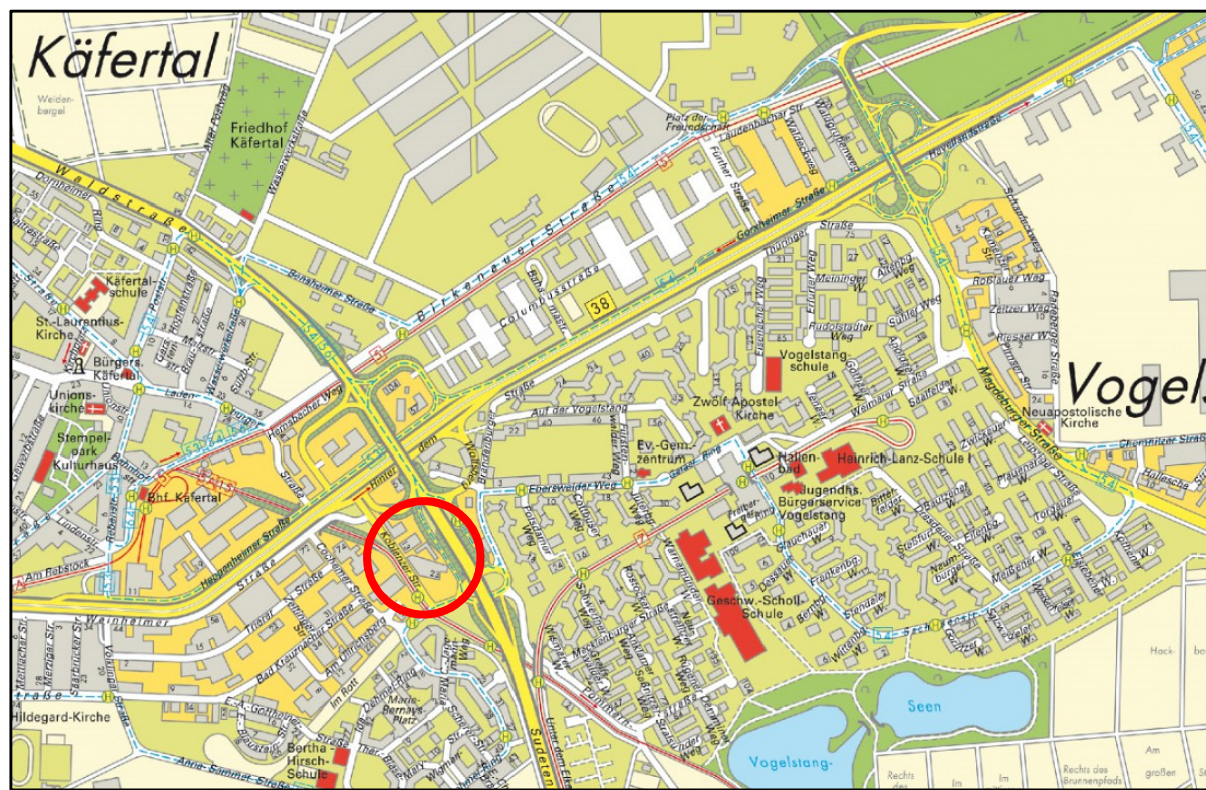
in Mannheim – Vogelstang

BEGRÜNDUNG

zum Satzungsbeschluss



Übersichtslageplan



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	31.05.2016
- Öffentliche Bekanntmachung	09.06.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.06.2016 – 04.07.2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.02.2017 – 27.02.2017
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	11.07.2017
- Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung	13.07.2017
- Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.07.2017 – 21.08.2017
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	21.07.2017 – 21.08.2017
- Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung	29.03.2018
- Erneute Planauslegung (§4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	16.04.2018 – 30.04.2018
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	16.04.2018 – 30.04.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	24.07.2018
Inkrafttreten	02.08.2018

Projektleitung Stadt Mannheim:
Herr Grein, FB Stadtplanung (markus.grein@mannheim.de)
Frau Kulik, FB Stadtplanung (anna.kulik@mannheim.de)

INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	5
1.1	.....Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	.....Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
1.3	.....Verfahren nach § 13a BauGB	7
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	8
2.1	.....Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	8
2.2	.....Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3.	PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET	9
3.1	.....Übergeordnete Planungen	9
3.2	.....Bestehende Bebauungspläne	10
3.3	.....Rechtliche Planungsvorgaben	11
3.4	.....Zentrenkonzept der Stadt Mannheim	12
4.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	14
4.1	.....Art der baulichen Nutzung	14
4.2	.....Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	.....Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	.....Flächen für Nebenanlagen und Garagen	17
4.5	.....Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
4.6	.....Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
4.7	.....Pflanzvorschriften	19
5.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	20
5.1	.....Gestaltung der Dächer	20
5.2	.....Fassadengestaltung	20
5.3	.....Werbeanlagen	20
5.4	.....Einfriedungen	20
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
6.1	.....Umweltbelange	21
6.2	.....Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung	28
6.3	.....Verkehr	28
6.4	.....Ver- und Entsorgung	28
7.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN	29
7.1	.....Realisierung	29
7.2	.....Bodenordnung	29
7.3	.....Kosten	29

8.	FLÄCHENBILANZ	30
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	30
10.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE	30

ABBILDUNGEN

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab)</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Ausschnitt bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 75.1 mit unverbindlicher Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 75.22.1 (ohne Maßstab)</i>	<i>10</i>

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westend des Stadtteils Vogelstang südlich der Bundesstraße 38 zwischen Koblenzer Straße und L 597 (Sudetenstraße).

Es umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wird begrenzt durch:

- den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71.18.1 „Abfahrtsrampe L 597 – B 38“ und die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 42164 und Nr. 42167/1 im Norden
- die Sudetenstraße im Osten (L 597),
- die Koblenzer Straße im Westen und
- die nördlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 42175 im Süden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung bestimmt.

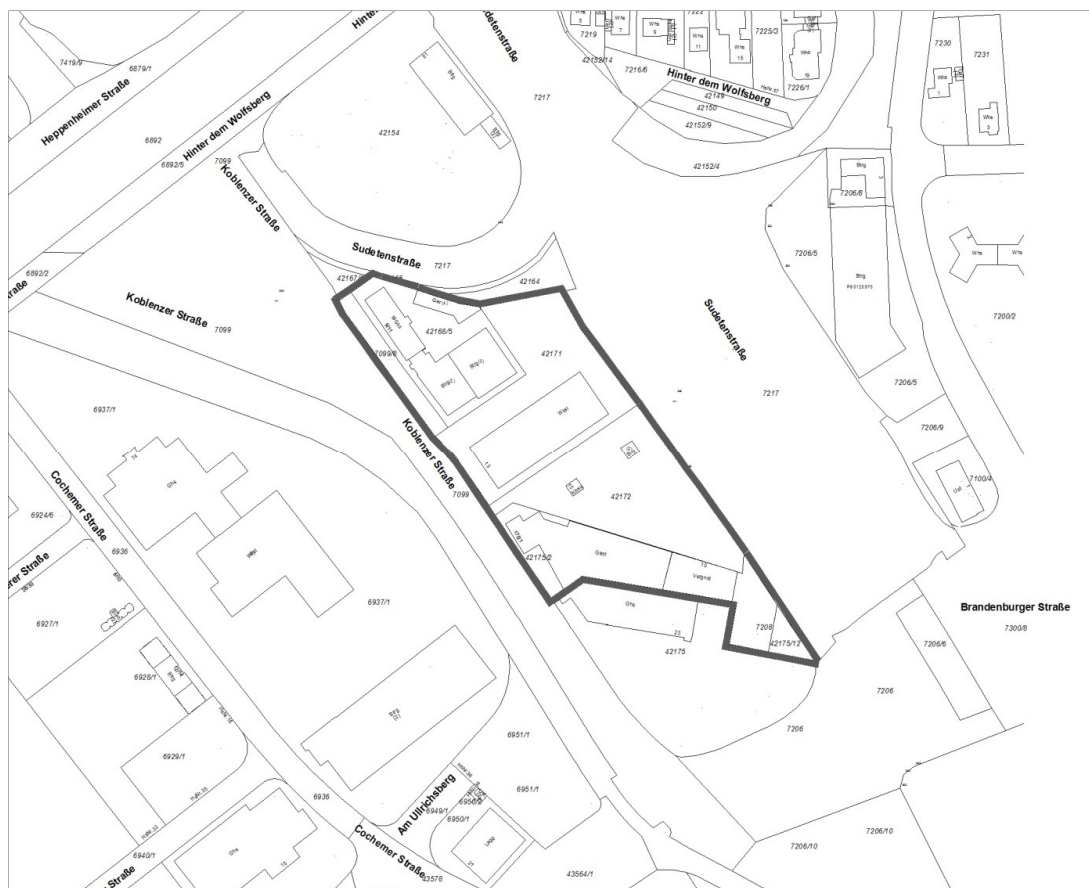


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Vorentwurf um die Flurstücke Nr. 42164 und Nr. 42167/1 im Norden und Nr. 42175 im Süden verkleinert, da für beide Flächen aufgrund der ausgeübten und der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77.22 festgesetzten Nutzungen kein konkretes Planungserfordernis vorliegt.

1.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Plangebiet gibt es Umstrukturierungstendenzen durch Nutzungsaufgaben eines Betriebes des Kfz-Gewerbes sowie einer Diskothek.

Konkret liegt eine Bauvoranfrage vor, die auf die Verwirklichung einer Hotelnutzung und/ oder großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmarkt) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit über 800 qm Verkaufsfläche abzielen. Es ist davon auszugehen, dass eine solche Nutzungsänderung angestrebt wird.

Das vom Gemeinderat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Mannheim weist die Stadtteilzentren Vogelstang und Käfertal als zentrale Versorgungsbereiche aus. Deren Erhalt und Entwicklung würde durch eine Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gefährdet. Insbesondere könnte bei einer Verwirklichung der hier geplanten Einzelhandelsnutzung die Planung der Stadt Mannheim zur Etablierung eines integrierten Nahversorgungszentrums am Stempelpark in Käfertal nachhaltig beeinträchtigt werden.

Aufgrund der vom Gemeinderat der Stadt Mannheim am 20.02.2018 beschlossenen aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzepts wurde die Aktualisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Sortimentslisten erforderlich. Unter anderem deshalb erfolgte 2018 eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans.

Der südlich des Geltungsbereichs bestehende, baurechtlich genehmigte Lebensmittel-Discountmarkt unterstützt die Versorgung der Anwohner der nördlichen Teile des angrenzenden Wohngebietes „Im Rott“ mit Gütern des täglichen Bedarfs aufgrund seiner fußläufige Erreichbarkeit von dort. Er ist damit als etablierter Bestandteil des Nahversorgungsangebotes anzusehen und hat seine Wirkungen im Marktgeschehen bereits entfaltet, so dass von ihm keine weiteren, über das bestehende Niveau hinaus gehenden schädliche Umsatzumverteilungswirkungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Neben der oben genannten Einzelhandelskonzeption wurden der Verwaltung außerhalb des formalen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens Nutzungsüberlegungen des Eigentümers für Hotel, Büro und medizinisches Versorgungszentrum vorgestellt. Die Bebauungskonzeption hierfür sah benachbarte Hochhäuser mit 40 bzw. 63 Metern Höhe auf dem knapp 4.200 qm großen Grundstück vor. Die skizzierte Entwicklung von Hochpunkten entspricht nicht den städtebaulichen Überlegungen der Stadt Mannheim. Sie wird an dieser Stelle im Stadtgefüge in Bezug auf die Nutzungen und die Kubaturen weder als sachgerecht bzw. städtebaulich geeignet noch als erforderlich angesehen. Dies insgesamt hat die Stadt Mannheim im Bebauungsplan zum Anlass genommen, das für den Geltungsbereich vorliegende städtebauliche Konzept des Bebauungsplans beizubehalten.

Das Gebiet stellt sich zum einen als vollständig von z.T. stark frequentierten Straßen und Verkehrsflächen umschlossenes, isoliertes Areal dar. Im Gebiet und in der Nachbarschaft bestehen gewerbliche Nutzungen; das Gewerbegebiet Käfertal-Süd grenzt unmittelbar westlich an. Die vorhandenen Baustrukturen im Geltungsbereich sind überwiegend gewerblich geprägt. Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Mannheim im Umfeld konzentriert sich auf die Wohngebiete „Vogelstang“ und „Im Rott“. Hier werden auch die zugehörigen Infrastrukturen vorhalten.

Das Entstehen weiterer wohnbaulicher Nutzungen im Plangebiet kann z.B. zu nicht gewünschten Einschränkungen der vorhandenen gewerblichen Betriebe im Umfeld hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften führen und damit deren Bestand gefährden. Aufgrund der isolierten Lage zwischen stark befahrenen Straßen eignet sich die Fläche nicht für Wohnungsbau.

Für schutzbedürftige Nutzungen waren bereits bisher passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese wurden nach der Auslegung des Planes 2017 überprüft. Eine Änderung war nicht erforderlich; die Begründung hierzu wurde angepasst.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Für das Gebiet südlich der Bundesstraße 38 bei der Vogelstang“ Teil 1 vom 18.12.1964. Dieser setzt Mischgebiet fest.

Planungsziel ist eine städtebauliche Neuordnung und zeitgemäße Nachverdichtung der Flächen des Plangebiets. Unter Zugrundelegung der o.g. Überlegungen wird auf der gesamten Fläche zukünftig gewerbliche Nutzung mit den Emissionseigenschaften eines Mischgebietes festgesetzt werden (sog. eingeschränktes Gewerbegebiet), um ein bestmögliches dauerhaftes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in dieser städtebaulichen Gemengelage zu gewährleisten.

Durch die Neuordnung, Wiedernutzung und Nachverdichtung der vorhandenen Flächen kann eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden werden.

Um das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet realisieren zu können, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser ändert somit teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75.1 „Für das Gebiet südlich der Bundesstraße 38 bei der Vogelstang“ Teil 1.

1.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung von Innenbereichsflächen eines bestehenden Siedlungsgebiets dient.

Die Größe des Plangebiets liegt bei ca. 14.000 qm, sodass die Obergrenze für die zulässige Grundfläche von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

Bei der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Belange der Umwelt im Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

2.1.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Die derzeitige Situation stellt sich bezogen auf derzeit ausgeübte Nutzungen - von Norden nach Süden betrachtet - wie folgt dar:

- Kfz-Handel mit anteiliger Wohnnutzung in Obergeschossen,
- Kfz-Waschanlage,
- Bowlingbahn mit Gastronomiebetrieb, Spielhalle und anteiliger Wohnnutzung.

Die weiteren vorhandenen baulichen Nutzungen Autohandel mit Kfz-Werkstatt sowie Vergnügungsstätte (Diskothek) in bestehenden sonstigen baulichen Anlagen werden derzeit nicht ausgeübt.

Auf den privaten Grundstücken im Plangebiet sind einzelne Bäume und im Bereich der Böschung zur L 597 im Osten überwiegend Sträucher vorhanden.

2.1.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten

Im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich:

- im Norden die B 38 und überwiegend gewerbliche Nutzungen,
- im Osten die Sudetenstraße (L 597) und daran anschließende die Großwohnsiedlung Vogelstang mit Hochhäusern,
- im Süden ein Lebensmittel-Discountmarkt, die Koblenzer Straße und daran anschließenden drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser des Wohngebiets „Im Rott“,
- im Westen die Koblenzer Straße und das Gewerbegebiet Käfertal-Süd.

2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Für die in das Plangebiet einbezogenen Flurstücke liegen folgende Besitz- und Eigentumsverhältnisse vor:

Lage	Flurst.-Nr.	Größe (qm)	Eigentum
Koblenzer Straße	7099/8	520	Stadt Mannheim
Koblenzer Straße 9, 11	42168/5	2.650	privat
Koblenzer Straße 13	42171	4.166	privat
Koblenzer Straße 15	42172	3.663	privat
Koblenzer Straße 17, 19, 21	42175/2	1.768	privat
Sudetenstraße 10	7208	1.074	Privat
Sudetenstraße 10	42175/12	224	privat
		14.035	

3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ ausgewiesen.

3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/2020

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2015/2020 ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab)

3.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/2020

Der Landschaftsplan stellt als ökologische Fachplanung eine Grundlage für den Flächennutzungsplan dar. Die landschaftsplanerischen Ziele sind allerdings nur dann verbindlich, sofern sie in den Flächennutzungsplan integriert sind. Da der Flächennutzungsplan derzeit keine entsprechenden Aussagen aufweist, sind der Landschaftsplan und seine Inhalte nur als informelle Planung anzusehen.

Das **Fachkonzept zum Landschaftsplan** stellt den Bereich als „Baufläche und technische Infrastruktur“ dar. Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen für diese Siedlungskategorie werden der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima, die landschaftsgerechte Einbindung sowie die bioökologische Verzahnung genannt.

Im **Konfliktplan zum Landschaftsplan** wird das Plangebiet als „Baufläche“ dargestellt. Darüber hinaus werden keine Aussagen getroffen oder Maßnahmen formuliert.

Der Geltungsbereich liegt abseits von im **Rahmenkonzept Biotopverbund** definierten Biotopverbundflächen oder -maßnahmen und ist als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75.1 „Für das Gebiet südlich der Bundesstraße 38 bei der Vogelstang“ Teil 1, in Kraft getreten am 18.12.1964 (siehe Abbildung 3). Es ist überwiegend Mischgebiet sowie auf einem kleinen Anteil Fläche für Straßengrün festgesetzt.

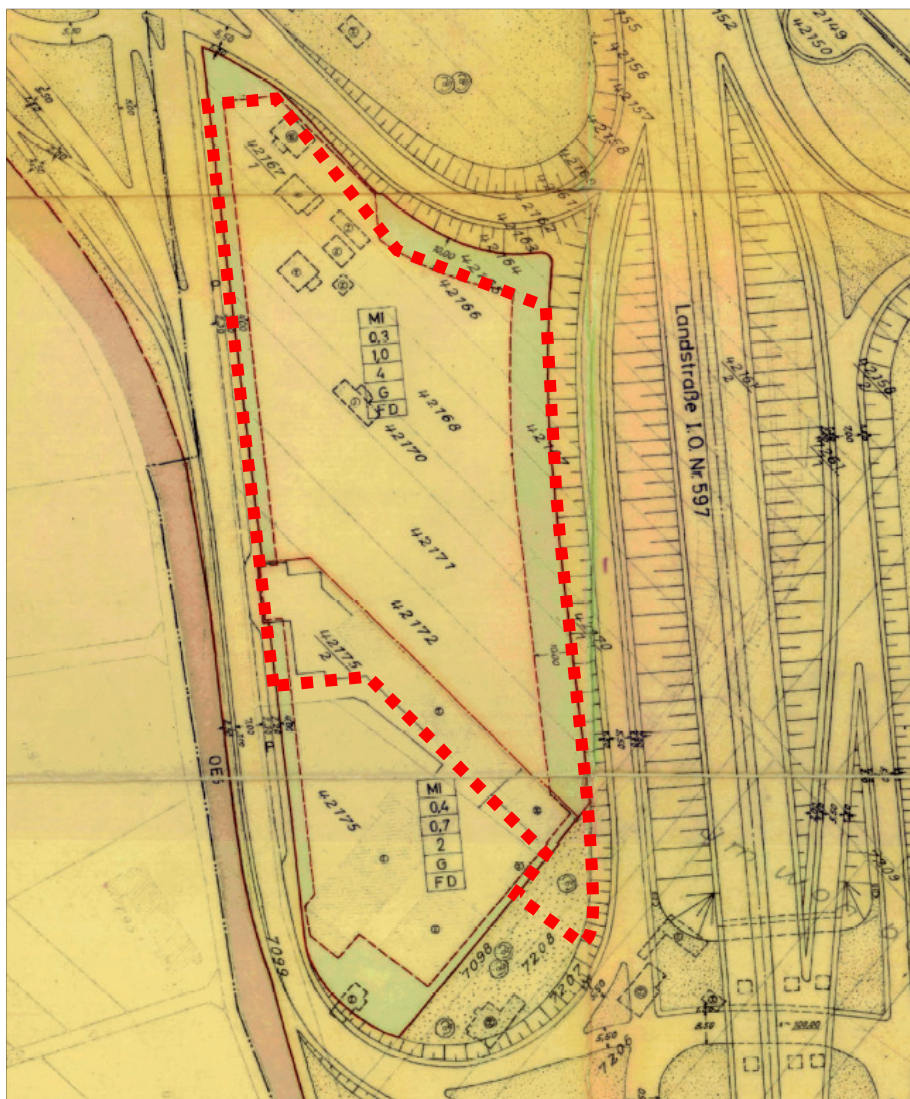


Abbildung 3: Ausschnitt bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 75.1 mit unverbindlicher Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 75.22.1 (ohne Maßstab)

3.3 Rechtliche Planungsvorgaben

3.3.1 Wasserschutzgebiete

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht liegen weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung vor.

3.3.2 Naturschutzgebiete

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Naturschutzgebiet „Viehwäldchen / Apfelkammer / Neuwäldchen“ (Schutzgebiets-Nr. 2.174) in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie) nordöstlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrsstrassen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

3.3.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebiets noch in unmittelbarer Nähe vor.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Weidenbergel“ (Gebiets-Nr. 2.22.016) in ca. 1,2 km Entfernung (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

3.3.4 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW liegen weder direkt im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegenen geschützten Offenlandbiotope sind die Biotope „Feldgehölz südlich Käfertaler Friedhof“ (Biotop-Nr. 164172220010) in ca. 0,7 km Entfernung (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets und „Feldhecke in Sportanlage Käfertal Süd“ (Biotop-Nr. 164172220015) in ca. 0,6 km Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung der Biotope zu erwarten.

3.3.5 NATURA 2000-Gebiete

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Nächstgelegenes Gebiet ist das FFH-Gebiet „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ (Gebiets-Nr. 6617341).

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrsstraßen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

3.3.6 Denkmalschutz

Schutzausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

3.4 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim

Das vom Gemeinderat erstmals im Februar 2000 beschlossene Zentrenkonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Leitziel ist es, den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu sichern bzw. so weiterzuentwickeln, dass dabei der vorhandenen städtischen Zentrenstruktur Rechnung getragen wird. Das heißt, die funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe - insbesondere auch der Einzelhandelsgroßbetriebe - hat sich an der bestehenden funktional-räumlichen Gliederung der Stadt und ihrer Versorgungsbereiche zu orientieren.

Dem Zentrenkonzept lagen Daten aus dem Jahre 1997 zu Grunde. Eine Aktualisierung der Daten erfolgte 2006. Auf dieser Grundlage wurde im April 2009 vom Gemeinderat die erste Fortschreibung des Zentrenkonzepts beschlossen. Um auch weiterhin die Entwicklung in der Innenstadt und der zentralen Bereiche in den Stadtbezirken positiv begleiten zu können, erteilte der Gemeinderat im März 2016 der Verwaltung den Auftrag, auf Basis einer 2014 bis 2016 durchgeführten Grundlagenuntersuchung das Zentrenkonzept erneut fortzuschreiben.

Die zweite Fortschreibung wurde vom Gemeinderat am 20.02.2018 beschlossen. Sie stellt eine Aktualisierung, Ergänzung und Weiterentwicklung dar, ändert aber nicht die bisherigen Leitlinien. Sie soll auch weiterhin als Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung dienen, den Gesamtrahmen für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen sowie Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel schaffen.

Ausgehend von diesem Leitziel ergeben sich folgende Einzelziele:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, der Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Identität der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie der Quartierszentren
- Erhalt kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege")
- Erhalt und Stärkung der Nahversorgungsstruktur
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit) und Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem derzeit gültigen Zentrenkonzept (2018). Die aktuelle Fortschreibung des Zentrenkonzepts führt zur Situation im Stadtteil Vogelstang u.a. das Folgende aus:

Im Stadtbezirk Vogelstang sind bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 290% deutliche Kaufkraftzuflüsse in den Stadtbezirk zu verzeichnen. Dabei sind insbesondere die teilweise sehr hohen Bindungsquoten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich im Wesentlichen auf den nicht integrierten Einzelhandelsschwerpunkt Spreewaldallee zurückzuführen. Dort werden Waren in allen Bedarfsbereichen angeboten. Prägend für diesen Standort sind das Kurpfalz-Center, zwei Möbelfachmärkte sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt.

Die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Vogelstang stellt sich positiv dar. Die Bindungsquote im für Nahversorgung wesentlichen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt 221%, der Anteil nahversorgter Einwohner ist mit 83% weiterhin

überdurchschnittlich hoch und ist gegenüber der letzten Fortschreibung des Zentrenkonzeptes stabil geblieben. Damit haben 83% der Einwohner die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung in einer Entfernung von bis zu 500 Metern. Das Stadtteilzentrum liegt zentral im Stadtbezirk Vogelstang. Es umfasst im Wesentlichen das am Freiburger Ring gelegene Vogelstang-Center. übernimmt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² die Aufgabe der zentralen Versorgung im Stadtbezirk Vogelstang. Hier werden Waren in allen Bedarfsbereichen angeboten, wobei die nahversorgungsrelevanten Angebote mit einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Angeboten des kurzfristigen Bedarfs überwiegen.

Das Stadtteilzentrum Vogelstang soll erhalten und wenn möglich weiter ausgebaut werden. Der Ausbau des Einzelhandelsangebotes kann zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

Für den angrenzenden Stadtteil Käfertal mit dem neuen Nahversorgungsschwerpunkt Stempelpark wird dargelegt:

Im Stadtbezirk Käfertal sind bei einer Gesamtbindungsquote von rd. 66% per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtbezirk zu verzeichnen. Nach der Schließung des Baumarktes Hornbach in der Zamenhofstraße Ende April 2016 ist die Gesamtbindungsquote weiter gesunken. In Bezug auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtbezirk Käfertal fällt der Anteil der Verkaufsfläche und des Umsatzes im zentralen Versorgungsbereich, sowohl über alle Sortimentsbereiche hinweg, aber auch insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten, sehr gering aus. Höhere Bedeutung kommt bei diesen Sortimenten hingegen den sonstigen integrierten Lagen zu. Lediglich rd. 54% aller Bewohner können sich fußläufig nahversorgen (das heißt es befindet sich mindestens ein Lebensmittelbetriebe im Radius von 500 Metern zu ihrem Wohnort). Die niedrige Bindungsquote im für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel zeigt auch eine rechnerische Unterversorgung in diesem Bereich. Es wird ausdrücklich empfohlen, das Einzelhandelsangebot innerhalb des Stadtteilzentrums auszubauen und dieses so insgesamt zu stärken. Eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vor dem Hintergrund der bereits heute vorliegenden enormen Ausdehnung vermieden werden. Vielmehr sollte eine Entwicklung des Zentrums von innen erfolgen.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx)

Die Bauflächen werden entsprechend der zukünftig angestrebten Nutzung unter Berücksichtigung sowohl der gewerblichen Nutzung im Norden und Westen sowie der Wohnnutzungen im Süden und Osten als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) festgesetzt. Dabei dürfen die im Gewerbegebiet an sich zulässigen Nutzungen verwirklicht werden, sofern sie allerdings den in einem Mischgebiet zulässigen Störgrad nicht überschreiten. Auf diese Weise wird eine Durchmischung mit anderen, im Verhältnis zum Wohnen verträglichen Nutzungen ermöglicht.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die städtebaulichen Ziele der Stadt Mannheim für den Standort umgesetzt (vgl. Kapitel 1.2). Das Gebiet ist vollständig von z.T. stark frequentierten Straßen umschlossen. Im Gebiet selbst und in der Nachbarschaft bestehen gewerbliche Nutzungen; das Gewerbegebiet Käfertal-Süd grenzt unmittelbar westlich an. Die vorhandenen Baustrukturen im Geltungsbereich sind überwiegend gewerblich geprägt. Die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Mannheim im Umfeld konzentriert sich auf die Wohngebiete „Vogelstang“ und „Im Rott“. Hier werden auch die zugehörigen Infrastrukturen vorhalten. Das Entstehen weiterer wohnbaulicher Nutzungen im Plangebiet kann z.B. zu nicht gewünschten Einschränkungen der vorhandenen gewerblichen Betriebe im Umfeld hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften führen und damit deren Bestand gefährden.

Ausgeschlossen werden im Gesamtbereich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, da deren Ansiedlung die Verwirklichung des geplanten Nahversorgungszentrums am Stempelpark in Käfertal oder sonstiger bestehender Einrichtungen gefährden kann. Die verwendeten Sortimentslisten entstammen dem vom Gemeinderat der Stadt Mannheim zuletzt am 20.02.2018 beschlossenen aktualisierten Zentrenkonzept. Im Vergleich zur bisher gültigen Fassung erfolgte die Unterteilung der zentrenrelevanten Sortimente in die zwei Untergruppen „Sonstige“ und „Nahversorgungsrelevante“, verbunden mit der Zuordnung entsprechender Einzelsortimente in diese beiden Gruppen. Des Weiteren ist das bisher als zentrenrelevant geführte Sortiment „Teppiche“ als nicht-zentrenrelevant ermittelt worden. Das bisher nicht-zentrenrelevante Sortiment „Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse“ entfällt; als neues nicht-zentrenrelevantes Sortiment wurden „Matratzen“ aufgenommen. Zooartikel wurden in zwei Teilsortimente unterteilt. Diese Aktualisierungen im Zentrenkonzept wurden entsprechend in der Festsetzung Nr. 1.2 geändert.

Damit erfolgt insgesamt die Umsetzung der Ziele des Konzepts am Standort (vgl. Kapitel 3.4). Es verwirklicht stadtweit in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) - verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, § 1 Abs. 6 Nr. 4 - Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie § 1 Abs. 6 Nr. 3 - soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (jeweils BauGB) die städtebauliche Ordnungsvorstellung der Stadt Mannheim indem sie die Rahmenbedingungen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich verbessert.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hingegen können ausnahmsweise zugelassen werden, da von ihnen in der Regel keine unverträglichen Wirkungen ausgehen. Dies gilt auch für Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente wenn diese branchenübliche Randsortimente sind und ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche untergeordnet ist und für den Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren durch Betriebe des Handwerks (Handwerkerprivileg). Ein völliger Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten an nicht integrierten Standorten wäre unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen

etabliert hat. Dem trägt die Festsetzung Rechnung und vermeidet dadurch unbillige Härten.

Die gewählte Größenordnung entspricht auch den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans. Mit dem Ausschluss für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor) wird die Entstehung eines gemäß Zentrenkonzept ungeeigneten Versorgungsschwerpunkts verhindert.

Weiter sind unzulässig Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Werten und Erotik, Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution. Die Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Planungsziel, die Flächen im Geltungsbereich vorrangig für originär gewerbegebietstypische Nutzungen, z.B. produzierende Betriebe zu sichern. Neben der Flächensicherung sollen damit auch städtebauliche Konflikte mit den im Bebauungsgebiet liegenden und angrenzenden Wohnnutzungen, z.B. durch Parksuchverkehre in Tagesrand- und Nachtzeiten vermieden und unerwünschte Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung verhindert werden. Die in Bezug genommenen Vergnügungsstätten und die weiteren genannten Nutzungen bergen die Gefahr der Agglomeration in sich. Betreiber von Vergnügungsstätten sind wegen erheblich höherer Ertragsmargen dieser Nutzungen in der Lage, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu bezahlen. Dadurch besteht die Gefahr, dass das marktübliche Bodenpreisgefüge in Mitleidenschaft gezogen wird und in der Folge geeignete, dem Umfeld entsprechende Nutzungen nicht mehr erhalten oder angesiedelt werden können. Mit dem Ausschluss sollen auch Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld bis hin zu Trading-Down-Effekten vermieden werden. Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

Ausgeschlossen werden aufgrund ihres i.d.R. großen Flächenbedarfs und der zu erwartenden resultierenden Verkehrsbelastung Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen.

Aufgrund zu erwartender Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und zur Vermeidung von Konflikten mit benachbarten gewerblichen Nutzungen werden schutzbedürftigere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als ungeeignet für den Geltungsbereich angesehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sofern ein Erfordernis aus betrieblichen Gründen nachgewiesen wird. Dies dient unterstützend dem städtebaulichen Ziel, das Gebiet nicht zu einem Wohnstandort zu entwickeln.

Dem städtischen Interesse an einer Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. den städtebaulichen Zielen für den Geltungsbereich steht das Interesse der Grundstückseigentümer an der Nutzung ihrer Grundstücke gegenüber. Die Stadt Mannheim hat sich unter Berücksichtigung der verschiedenen Ziele entschieden, der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der Lokalisierung von Vergnügungsstätten in Kerngebieten den Vorrang einzuräumen. Den Eigentümern im Geltungsbereich verbleibt dennoch eine große Spannweite möglicher Nutzungen.

Die genehmigten bestehenden Wohnnutzungen und eine Spielhalle, die den oben erläuterten Festsetzungen widersprechen und damit unzulässig würden, genießen zunächst Bestandsschutz im Rahmen ihrer Baugenehmigung. Allerdings könnten sie zum Beispiel nach einer Zerstörung durch Feuer nicht erneuert oder weiterbetrieben werden. In diesen Fällen wird daher den Interessen der Grundstückseigentümer und Geschäftsbetreiber an einer Weiterführung dieser Nutzungen Vorrang eingeräumt.

Den genehmigten baulichen Anlagen werden im Rahmen einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung bauliche Änderungen und Erneuerungen sowie Erweiterungen im Rahmen der geltenden Zulässigkeitsregelungen ermöglicht. Eine Vergrößerung der für die jeweiligen Nutzungen genehmigten Geschossflächen oder der genehmigten Anzahl von Spielautomaten, die im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen, ist allerdings nicht möglich. Die Regelung als Ausnahme ermöglicht insgesamt Einzelfallprüfungen durch die Baugenehmigungsbehörde und trägt damit dazu bei, die Planziele zu sichern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (Hmax) bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen sichern die Umsetzung der Planung in einem städtebaulich verträglichen Maß.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke werden im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Diese geplante Größe entspricht der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze.

Die Ausnutzung der Obergrenzen der nach BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen GRZ bzw. GFZ wurde gewählt, um einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten, eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke innerhalb zu gewährleisten. Sie berücksichtigt die Bildung von Grundstücken unterschiedlicher Größe und gewährleistet die Umsetzung einer zeitgemäßen baulichen Dichte.

Hierbei wird auch die berücksichtigt, dass es sich im vorliegenden Fall um eine zwischen öffentlichen Verkehrsflächen liegende, bereits weitgehend versiegelte Bestandsfläche handelt, die mit durchschnittlich 80 m Breite nur geringe Potenziale für zusammenhängende Grünflächen aufweist. Auch als Kompensation hierfür werden weiterhin Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen für die Grundstücksflächen festgesetzt. Mit der Festsetzung wird aber ein Mindestanteil der privaten Grundstücksflächen vor Versiegelung geschützt. Dementsprechend werden weitergehende Regelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht getroffen. Das heißt, dass Überschreitungen der festgesetzten GRZ unter Berücksichtigung der Bestimmungen in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Regel nicht zuzulassen sind.

Durch die Einhaltung der Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sind keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse zu erwarten, da ein unversiegelter Grundstücksanteil von mindestens 20 % verbleibt. Da es sich im Geltungsbereich um bewegend bereits anthropogen überformte Böden handelt, ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, da durch die GRZ die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken realisiert werden können. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Neubebauung wird anhand der maximalen Gebäudehöhe mit 12 Metern festgesetzt. Auf diese Weise werden 3-4 Vollgeschosse ermöglicht, was die Umsetzung einer Vielzahl unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen erlaubt und eine einheitliche Höhenentwicklung innerhalb Bestandsgebietes sichert.

Die Höhen der angrenzenden Bestandsbebauungen werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt, da im zu ändernden Bebauungsplan Nr. 75.1 vier Geschosse

(zwingend) festgesetzt waren und die landesrechtlichen Abstandserfordernisse zu beachten sind.

Die Werte berücksichtigen weiterhin die gewerblichen Nutzeranforderungen hinsichtlich Raumhöhen sowie die aus energetischen Aspekten resultierenden Anforderungen an Dämmung und Haustechnik.

Untergeordnete technische Aufbauten auf den Dächern wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Klimaanlage und Be- und Entlüftungseinrichtungen sind insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden üblicherweise erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen, wonach die vorgeschriebenen maximalen Gebäudehöhen durch solche Anlagen überschritten werden dürfen, wird diesem Umstand Rechnung getragen. Um die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden dadurch nicht negativ zu beeinflussen, werden diese Dachaufbauten in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Durch deren Zulässigkeit auf maximal 25% der Dachfläche wird sichergestellt, dass sie im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet sind. Durch die Regelung, dass diese Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des Gebäudes zurückversetzt sein müssen wird eine Einbindung in die Gestaltung des Gesamtgebäudes gewährleistet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Sicherung der Umsetzung einer geeigneten Baustruktur erfolgt u.a. anhand der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bauweise

Die Festsetzung einer von der offenen Bauweise dergestalt abweichenden Bauweise, das Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein sollen, dient dazu auch größere gewerbliche Betriebsstrukturen unter Berücksichtigung des Bestandes realisieren zu können.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden in ihrer Lage und Größe durch Baugrenzen definiert. Ihre Lage und Größe gewährleisten einerseits die Umsetzung einer dem künftigen Gewerbegebiet und seiner Lage angepassten Bebauung und belassen andererseits einen angemessenen Spielraum für die künftigen Bauherren. Aufgrund der gewährten Ausnutzbarkeit über die festgesetzte GRZ wird auf Überschreitungsmöglichkeiten, die über das gem. § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ohnehin zulässige Maß hinausgehen, verzichtet.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und von Garagen sowie Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Freihaltung der nicht überbaubaren, i.d.R. unversiegelten Randflächen der Grundstücke zum Zwecke der Grünhaltung, zur Verhinderung von Sichtbeeinträchtigungen der umliegenden Verkehrsflächen und zur Sicherung ausreichender Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten für die Grundstücke.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft im Bereich des Flurstücks Nr. 7208 ein Abwasserkanal der Stadtentwässerung Mannheim. In das Grundbuch ist eine Belastung mit einer Dienstbarkeit für den Betrieb einer Kanalanlage zugunsten der Stadt

Mannheim sowie von Fernmeldelinien zugunsten der Deutsche Telekom AG verbunden mit Bau- und Aufwuchsbeschränkungen aufgenommen. Die derzeitige Nutzung als Erschließungs- und Stellplatzflächen wird dadurch nicht eingeschränkt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz dienen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet. Sie entsprechen dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan.

Als Beurteilungs- und Bewertungsmaßstab werden die Orientierungswerte der einschlägigen DIN 18005 als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen des Schallschutzes an den Städtebau heran gezogen.

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 soll, wenn sich deren Orientierungswerte nicht einhalten lassen, ein Ausgleich durch andere geeignete Schallschutzmaßnahmen geschaffen werden. Daher werden aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Es wird empfohlen, dass für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte der Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird. Da die Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum die im Vergleich größere Fläche einnehmen, ist die 55 dB(A) Isophone für die Bemessung der Flächen für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen heran zu ziehen.

Dieser Empfehlung wird schließlich gefolgt, indem auf Grundlage der durch das Land Baden-Württemberg¹ als derzeit maßgebliche technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 vom Juli 2016, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für den hier maßgeblichen Lärmpegelbereich V zeichnerisch festgesetzt werden.

In diesem Teilbereich des Gebietes GEx sind danach zum Schutz vor Außenlärm innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“) und der DIN 4109-2:2016-07 („Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“), einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus dem in der Tabelle der textlichen Festsetzung aufgeführten Lärmpegelbereich. Der Schutz wird dadurch gewährleistet, dass nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszuführen sind, dass sie die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile für das jeweilige konkrete Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 nachzuweisen. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt im Sinne einer Berechnung „auf der sicheren Seite“ bei freier Schallausbreitung im Plangebiet. Mit der festgesetzten Ausnahmeregelung wird sichergestellt, dass abweichend von den festgesetzten Lärmpegelbereichen die bei Verwirklichung des

¹ Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VwV TB) vom 20. Dezember 2017 – Az.: 45-2601.1/51 (UM) und Az.: 5-2601.3 (WM)

Vorhabens vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen im Plangebiet (z.B. Eigenabschirmungen des Vorhabens) berücksichtigt werden können.

4.7 Pflanzvorschriften

4.7.1 Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke

Die Festsetzung zur Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des Baugebiets. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion der Flächen und das Siedlungsbild aus.

4.7.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.

4.7.3 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken

Die anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken gewährleisten mit den geforderten Pflanzqualitäten - zusätzlich zu den ökologischen Funktionen - die dauerhafte Durchgrünung und gestalterische Aufwertung des Baugebiets.

4.7.4 Artenauswahllisten

Die Artenauswahllisten beinhalten überwiegend standortheimische Baum- und Straucharten. Die Festschreibung ihrer Verwendung erfolgt aus ökologischen Gründen zur Förderung der einheimischen Fauna. Nicht standortheimische Arten sind lediglich soweit enthalten, als aufgrund besonderer Standortanforderungen die Verwendung standortheimischer Arten nicht sinnvoll ist.

5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Gestaltung der Dächer

Im GEx sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Damit wird an das bisherige Erscheinungsbild der Baukörper im Geltungsbereich angeknüpft. In Zusammenhang mit der vorhandenen Erschließung und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung kann damit sowohl ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes als auch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksflächen erreicht werden.

Um Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu vermeiden sind Metalldächer und sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen nur in beschichteter Ausführung zulässig. Um der Verkehrssicherheit im Gebiet Rechnung zu tragen, sind die Dacheindeckungen zudem blendfrei auszuführen.

Dachaufbauten zur energetischen Nutzung sind grundsätzlich zulässig. Durch die getroffenen Regelungen wird die Nutzung regenerativer Energien gefördert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden in die Dachgestaltung einbezogen, um eine optische Dominanz zu vermeiden.

5.2 Fassadengestaltung

Die Regelungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds des Gebietes. Um Blendwirkungen zu vermeiden, sind reflektierende Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen.

5.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung der Betriebe. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Auffinden einzelner Betriebe erschweren und das Straßen- und Stadtbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Daher wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Plangebiet beschränkt. Sie werden hinsichtlich der Art, des Anbringungsortes, der Größe, der Beleuchtung und unter Aspekten der Verkehrssicherheit geregelt.

Die für Gewerbetreibende wichtigen Aspekte der Auffindbarkeit und der Selbstdarstellung werden durch die Steuerung der Werbeanlagen nicht berührt. Im Gegenteil führt die Steuerung der Werbeanlagen zur Vermeidung von sog. „Wettrüsten“ und damit insgesamt zu einer Verminderung der Werbewirkung.

5.4 Einfriedungen

Die Regelungen zu Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Einfriedungen sind wichtige Elemente im Stadtbild. Durch die Pflanzverpflichtung von Hecken entlang von Grundstücksgrenzen, der Beschränkung der Höhen der Einfriedungen und den Ausschluss geschlossener Konstruktionen wird das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes positiv beeinflusst. Außerdem wird das Gebiet durch die Heckenpflanzungen zusätzlich begrünt, was insgesamt der gestalterischen Qualität des Gebietes zugutekommt. Die Gewerbebetriebe können sich so gegenüber Nachbarbetrieben und unerwünschten Zutritten auf ihr Grundstück ausreichend absichern ohne jedoch ihre Auffindbarkeit für die Öffentlichkeit und ihre Einsehbarkeit vom Straßenraum aus zu sehr einzuschränken.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltbelange

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 75.22.1 „Gewerbeflächen zwischen Koblenzer Straße und L 597“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden. Gleichzeitig gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i. S. d. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig; ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse über den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die durch Bestandsaufnahmen der örtlichen Situation gewonnen wurden. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden liegen keine Äußerungen mit Umweltbezug vor.

Bei der Realisierung der Planung sind auf die zu betrachtenden Umweltaspekte folgende Wirkungen zu erwarten:

- Flächenversiegelung
- Überbauung mit Hochbauten
- Bodenab- und -auftrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen.

Ausgehend von diesen Wirkungen sind Auswirkungen auf die Umwelt, die über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie unmittelbar angrenzende Bereiche hinausgehen, nicht zu erwarten.

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Plangebiets und der Nutzung vorhandener Datenquellen hinaus, eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschverhältnisse mit Blick auf Verkehrs- und Gewerbelärm durchgeführt.

Im Folgenden werden jeweils für die einzelnen Umweltaspekte die zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen aufgezeigt.

6.1.1 Umweltaspekt Boden

Bestandsaufnahme

Von den 14.035 qm des Geltungsbereichs sind heute bereits ca. 13.000 qm versiegelt. In den unversiegelten Bereichen sind die Böden durch Umlagerung und Verdichtung sowie durch das Einbringen von Fremdmaterial anthropogen überformt; natürliche oder naturnahe Böden liegen nicht vor.

Bestandsbewertung

Aufgrund der überwiegenden Versiegelung und der anthropogenen Überformung der Böden auf den nicht versiegelten Flächen kommt dem Umweltaspekt Boden innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung ist gemäß der festgesetzten GRZ von einer Versiegelung und Überbauung von ca. 11.500 qm (Versiegelung auf den Baugrundstücken einschließlich der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) auszugehen. Somit ergibt sich planerisch eine Verringerung der versiegelten Fläche um ca. 1.500 qm. Die Reduzierung resultiert daraus, dass für die Festsetzungen im Bebauungsplan die aktuelle BauNVO zugrunde zu legen ist. Danach sind - im Gegensatz zur bisher im Geltungsbereich anzuwendenden BauNVO 1953 - zur Ermittlung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und von Grundstücksunterbauungen hinzuzurechnen.

Es sind ausschließlich bereits anthropogen überformte Böden von einer möglichen Neuversiegelung oder von Umlagerung, Auftrag von Fremdmaterial oder Verdichtung betroffen, so dass diesbezüglich nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten Grundflächenzahl

Bewertung der Auswirkungen

Durch die planerische Verringerung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets und die ausschließliche Betroffenheit von bereits anthropogen überformten Böden von einer möglichen Neuversiegelung ergeben sich beim Umweltaspekt Boden insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen sondern vielmehr in geringem Umfang eine Aufwertung.

6.1.2 Umweltaspekt Wasser

Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der ca. 900 m (Luftlinie) nördlich gelegene Untere Vogelstangsee.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit quartäre/pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben. Im Untergrund liegen mächtige Porengrundwasserleiter aus Kiesen und Sanden vor, die durch Tonschichten hydraulisch voneinander getrennt sind. Innerhalb des Plangebiets ist von Grundwasserständen von mehreren Metern unter dem Geländeniveau auszugehen.

Die unter den anthropogenen Auffüllungen anstehenden, überwiegend sandigen Schichten zeichnen sich durch die hohe Durchlässigkeit aus.

Bestandsbewertung

Beim Oberrheingraben handelt es sich um eine der wichtigsten Grundwasserlandschaften in Baden-Württemberg. Im Plangebiet liegen überwiegend versiegelte Flächen vor, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht in nennenswertem Umfang stattfinden kann. Zudem sind die Flächen des Plangebiets

trotz des durchlässigen Untergrunds aufgrund der gewerblichen Nutzung für die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Insgesamt kommt den Flächen des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt zu.

Auswirkungen

Aus der Planung resultiert planerisch eine Verringerung der versiegelten Flächen, so dass insgesamt von einer geringfügigen Erhöhung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung ausgegangen werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten Grundflächenzahl
- Extensive Begrünung der Dachflächen

Bewertung der Auswirkungen

Durch die planerische Verringerung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets kann zusätzliches Niederschlagswasser versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Zudem wird auf den begrünten Dachflächen Niederschlagswasser zurückgehalten. Somit resultieren beim Umweltaspekt Wasser keine negativen Auswirkungen sondern vielmehr eine geringfügige Verbesserung.

6.1.3 Umweltaspekt Luft

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet sind nur wenige Vegetationsstrukturen in Form von einzelnen Bäumen und Sträuchern vorhanden, die durch ihre Sauerstoffproduktion und die Filterung von Staub bzw. gasförmigen Verunreinigungen aus der Luft eine lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzen.

Als potenzielle Emissionsquellen für Luftschadstoffe im Umfeld des Plangebiets sind der Hausbrand, die gewerblichen Betriebe sowie der Verkehr auf den umgebenden Straßen (u.a. B 38) zu nennen.

Bestandsbewertung

Dem Umweltaspekt Luft kommt im Plangebiet aufgrund der wenigen lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen eine geringe Bedeutung zu.

Ausgehend von der Lage des Geltungsbereichs zwischen den angrenzenden Erschließungsstraßen ist mit Luftschadstoffimmissionen zu rechnen, so dass sich hieraus eine Vorbelastung des Plangebiets ergibt.

Auswirkungen

Durch eine Neubebauung kann es zum Verlust von Teilen der vereinzelt vorhandenen Gehölze kommen. Weiter können aufgrund des kleinen Plangebiets aus einer Neubebauung nur in geringem Umfang zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen (Straßenverkehr, evtl. gewerbliche Nutzungen, evtl. Hausbrand) resultieren.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung der Dachflächen

Bewertung der Auswirkungen

Ausgehend von den wenigen vorhandenen lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen, durch die geringfügig neue lufthygienisch wirksame Elemente geschaffen werden, sind beim Umweltaspekt Luft keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.1.4 Umweltaspekt Klima

Bestandsaufnahme

Unversiegelten Bereichen kommt eine Klimawirksamkeit als Kaltluftproduktionsfläche zu. Diese sind innerhalb des Geltungsbereichs jedoch kaum vorhanden, so dass nicht von einer nennenswerten thermischen Ausgleichwirkung für die umgebenden Wohnbauflächen oder vom Entstehen von Kaltluftströmungen auszugehen ist.

Für das Plangebiet sowie die westlich anschließenden Bereiche wird in der Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2010 eine – bezogen auf das Stadtgebiet von Mannheim – leicht erhöhte bioklimatische Belastung (Stufe 5 der 8-stufigen Bewertungsskala) angegeben. Die südlich und östlich gelegenen Wohngebiete weisen eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung auf (Stufe 2-3).

Bestandsbewertung

Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, kommt dem Umweltaspekt Klima innerhalb des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Aus der Planung resultiert planerisch eine Verringerung der versiegelten Flächen, allerdings nur in einem begrenzten Ausmaß. Weiter lassen die Festsetzungen eine Bebauung mit einer Höhenentwicklung und bauliche Dichte zu, wie sie bereits gegenwärtig innerhalb des Geltungsbereichs und auch im Umfeld zu finden ist. Somit ist davon auszugehen, dass sich hinsichtlich der vorliegenden bioklimatischen Belastung im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld keine Veränderungen ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Gebäudehöhen zur Verringerung der Barrierewirkung für Luftströmungen
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung der Dachflächen

Bewertung der Auswirkungen

Die geringe Größe des Plangebiets, die Verringerung des Versiegelungsgrads und die Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen lassen keine wesentlichen siedlungsklimatischen Veränderungen erwarten, die aus der Neubebauung resultieren. Dies führt weder im Gewerbegebiet selbst noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung zu einer Veränderung des bisherigen stadtklimatischen Qualitätsniveaus. Somit resultieren beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen.

6.1.5 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebiets sind nutzungsbedingt nahezu vollständig versiegelt bzw. überbaut. Es liegen lediglich einzelne Bäume sowie – insbesondere in den Randbereichen - Rasenflächen und Strauchpflanzungen vor.

Ausgehend von den im Geltungsbereich vorhandenen Habitatstrukturen, der intensiven Inanspruchnahme der Flächen durch gewerbliche Nutzungen und Verkehre sowie der inselartigen Lage des Geltungsbereichs zwischen großen Verkehrsflächen ist nur mit dem Vorkommen von ubiquitären Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten vor.

Bestandsbewertung

Den nur vereinzelt Bäumen im Plangebiet kommt aufgrund ihrer potenziellen Funktion als Lebensraum für Tierarten eine mittlere Wertigkeit zu. Die übrigen unversiegelten Flächen besitzen aufgrund von Lage, Größe und Zustand für den Umweltaspekt Tiere und Pflanzen lediglich eine geringe Wertigkeit.

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ist aufgrund der heute bereits nahezu vollständigen Versiegelung nicht mit einer Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen zu rechnen. Ein Verlust von ist Bäumen möglich. Sofern diese der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen (ab 60 cm Stammumfang), ist hierfür ein Fällantrag zu stellen. In diesem Zusammenhang werden dann Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichpflanzungen geregelt.

Mit der Fällung von Gehölzen ist grundsätzlich die Gefahr verbunden, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Vogelarten zu zerstören bzw. Individuen selbst zu gefährden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung der Dachflächen
- Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar

Bewertung der Auswirkungen

Durch die o.g. Maßnahmen werden grundsätzlich neue Lebensraumstrukturen geschaffen, die der Fauna zugutekommen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen nicht ausgelöst. Da lediglich ubiquitäre Arten betroffen sind, können diese kleinräumig auf andere Habitate ausweichen.

Es ist davon auszugehen, dass ein möglicher Verlust von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, durch die Neuanpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken kompensiert werden kann.

Insgesamt verbleiben beim Umweltaspekt Tiere und Pflanzen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

6.1.6 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits überwiegend baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Dabei wird das Siedlungsbild von den Baustrukturen geprägt. Lediglich am Rande zu den Verkehrsflächen im Osten befinden sich einzelne Bäume und Sträucher.

Bestandsbewertung

Ortsbildprägend sind die Baustrukturen mit Gebäuden und versiegelten Flächen, v.a. Parkplätze, welche in der Wahrnehmung nahezu den gesamten Geltungsbereich einnehmen. Die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen und die Verkehrsgrünflächen entlang der L 597 besitzen eine nur untergeordnete Bedeutung.

Auswirkungen

Durch Realisierung einer Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es ggf. zu Eingriffen in Gehölzstrukturen. Grundsätzlich sind im Vergleich zur bestehenden Situation kaum Änderungen des Ortsbilds durch die künftige bauliche Entwicklung auf der bestehenden Siedlungsfläche zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Orientierung der Gebäudehöhen und der Baustruktur am Bestand und am Umfeld
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken
- Extensive Begrünung der Dachflächen

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Planung erfolgt die Umstrukturierung zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet, das sich hinsichtlich Baustruktur und Gebäudehöhe nicht wesentlich von der Bestandsbebauung unterscheidet noch wesentlich vom Charakter der Umgebungsbebauung abweicht. Für das Plangebiet werden Regelungen zur Begrünung, insbesondere zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Insgesamt resultieren für den Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Das Ortsbild im Plangebiet wird in geringem Umfang aufgewertet.

6.1.7 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Denkmalgeschützte Objekte liegen im Plangebiet nicht vor. Weiterhin sind in dem Gebiet keine vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen bekannt.

Bestandsbewertung

Die Flächen des Plangebiets besitzen eine geringe Empfindlichkeit gegen Eingriffe in den Untergrund bzw. eine Bebauung.

Auswirkungen

Bei der weiteren baulichen Nutzung sind Verluste bzw. Zerstörungen von archäologischen Strukturen nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Anzeige von archäologischen Funden oder Befunden im Rahmen von Baumaßnahmen bei der Denkmalschutzbehörde

Bewertung der Auswirkungen

Durch die o.g. Maßnahme können evtl. dennoch vorhandene archäologische Fundstellen vor einer möglichen Zerstörung festgestellt und gesichert werden. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen.

6.1.8 Umweltaspekt Mensch

Bestandsaufnahme

Wohnen

Im Plangebiet findet derzeit eine untergeordnete Wohnnutzung vorwiegend durch kleinflächige Appartements und betriebsbezogene Wohnungen statt. Im Umfeld befinden sich sowohl Wohn- wie auch Gewerbegebiete.

Erholung

Der Geltungsbereich weist keine Einrichtungen und Anlagen für die Erholungsfunktion auf.

Geräusche

Im Geltungsbereich sind Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sowie durch die vorhandenen Gewerbebetriebe zu verzeichnen.

Kampfmittel

Aufgrund der umfänglichen Weltkriegseinwirkungen in Mannheim ist das Plangebiet als potenziell bombardierter Bereich einzustufen, in dem das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann.

Bestandsbewertung

Das Plangebiet besitzt gegenwärtig aufgrund der Lage zwischen lärmemittierenden Flächen eine sehr geringe Bedeutung und Eignung für die Wohn- bzw. Wohnumfeldfunktion sowie für die Erholungsfunktion.

Für das gesamte Plangebiet liegt eine potenzielle Vorbelastung durch Kampfmittel im Untergrund vor.

Auswirkungen

Relevante Auswirkungen durch Lärmimmissionen (Gewerbelärm und Verkehrslärm, der aus gewerblicher Nutzung resultiert) auf bestehende Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs und auf die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld ergeben sich nicht, da der Störgrad eines Mischgebietes – wie bisher festgesetzt – beibehalten wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEx) mit dem emissionsseitigen Störgrad eines Mischgebietes statt eines Gewerbegebietes (GE)
- schalltechnischen Untersuchung der Geräuschsituation und Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen
- flächenhafte Vorortüberprüfung im Hinblick auf mögliche Kampfmittel im Untergrund im Rahmen von Baumaßnahmen

Bewertung der Auswirkungen

Ausgehend von der nutzungsseitigen Einschränkung des Gewerbegebiets dahingehend, dass es dem Störgrad eines Mischgebietes entspricht und der Beschränkung der Wohnnutzung, ist nicht von einer relevanten Belastung der künftigen Nutzungen im Geltungsbereich und der umgebenden Bestandsgebiete durch zu erwartende Gewerbe- oder Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen.

Durch die Untersuchung des Untergrunds im Hinblick auf mögliche Kampfmittel werden nachteilige Auswirkungen vermieden.

Insgesamt ist beim Umweltaspekt Mensch nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

6.1.9 Zusammenfassung der Umweltbelange

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Planungsrechts keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Bei den Umweltaspekten Boden, Wasser, Orts-/Landschaftsbild sowie Mensch ergibt sich sogar in geringem Umfang eine Aufwertung bzw. Verbesserung der Situation.

6.2 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung sollen die Belange vor allem von Kindern, Jugendlichen, Senioren und mobilitätseingeschränkten Menschen erfasst werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden aus Sicht der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung keine wesentlichen Einwände oder Bedenken vorgebracht.

Aus der geplanten Nutzung resultiert kein Bedarf an Kinderbetreuungs-, Jugendfreizeit und Senioreneinrichtungen oder öffentlichen Grünanlagen. Öffentlichen Flächen, die barrierefreie und altersgerecht zu gestalten wären, sind nicht vorhanden.

6.3 Verkehr

Ausgehend vom Umfang der zulässigen und grundstücksabhängig zu verwirklichenden Nutzungen ist nicht mit einer nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Insbesondere sind keine Nutzungen mit einem zu erwartenden hohem Verkehrsaufkommen zulässig.

Alle Grundstücke sind durch vorhandenen Zu- und Abfahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Bauliche Veränderungen von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Die für die zulässigen Nutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Bedarf an öffentlichem Parkraum besteht nicht.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung bezogen auf Verkehr sind nicht zu befürchten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom und evtl. Gas erfolgt – wie bereits im Bestand - vom bestehenden Leitungsnetz aus. Die Versorgung ist folglich gesichert.

Aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet und mangels geeigneter Flächen erfolgt keine Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsstraßen und von den privaten Baugrundstücken (insbesondere Dachflächen der Gebäude) innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgung erfolgt daher wie bisher zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser in das städtische Kanalsystem. Die Einleitung erfolgt dabei in den Mischwasserkanal in der Sudetenstraße, der ausreichende Kapazitäten aufweist.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung, etwa durch Ver- oder Entsorgungsengpässe, sind nicht zu befürchten.

7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN

7.1 Realisierung

Die Herstellung neuer öffentlicher Grün- oder Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

7.2 Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksneuordnungen erfolgen durch einen Fortführungsnachweis.

7.3 Kosten

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans sowie die Kosten der im Zuge des Verfahrens erforderlichen Arbeiten.

Folgekosten, z.B. für Unterhaltungsmaßnahmen entstehen nicht.

8. FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche [qm]	
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx)	14.035	100,0 %
öffentliche Grünflächen	0	0,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0	0,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	0	0,0 %
Gesamt	14.035	100,0 %

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

10. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN / FACHBEITRÄGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der folgende Fachbeitrag erarbeitet bzw. verwendet:

- Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Nr. 75.22.1 „Gewerbeflächen zwischen Koblenzer Straße und L597“ in Mannheim Vogelstang, Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung - Sachgebiet Lärmschutz, Mannheim Februar 2017