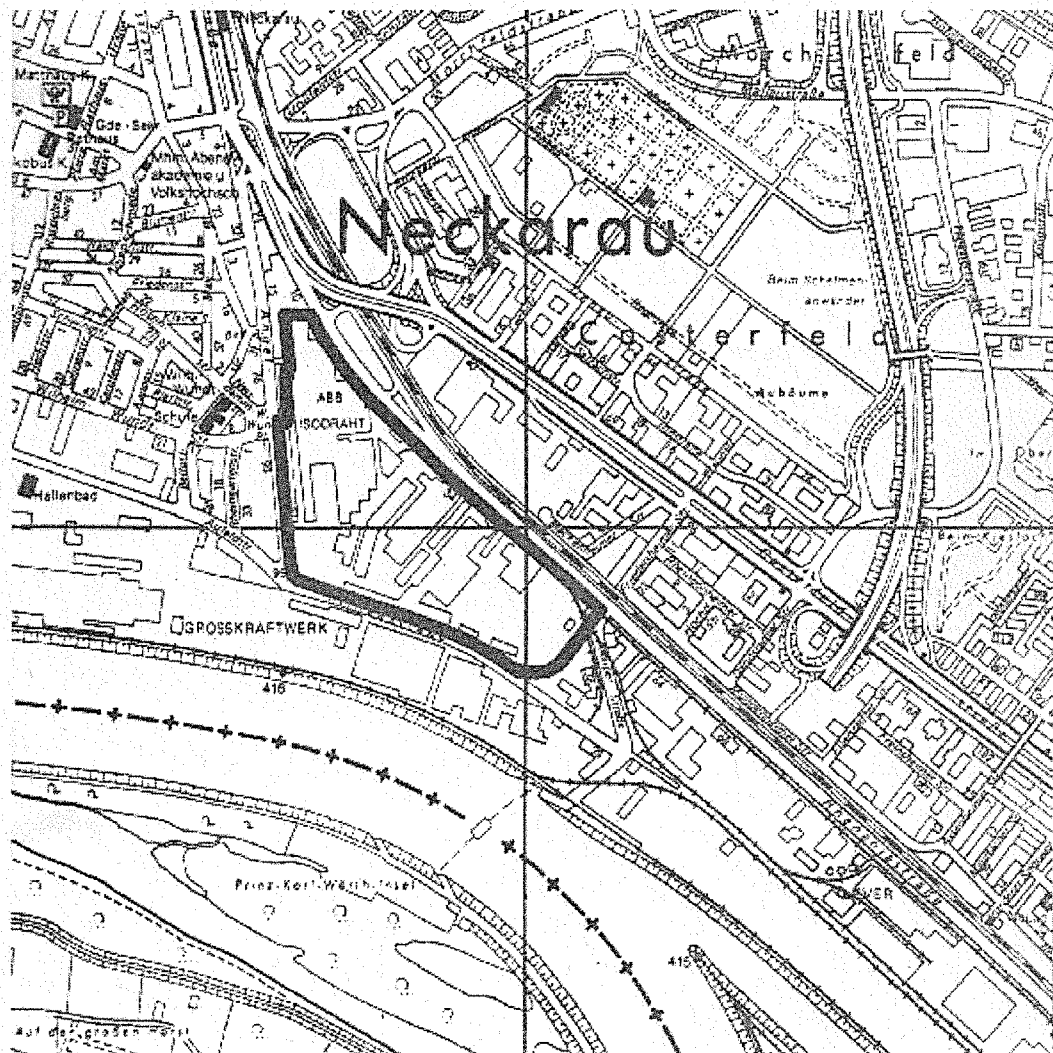


BEBAUUNGSPLAN „FÜR DAS GELÄNDE KABEL UND DRAHT“, NR. 83/41

BEGRÜNDUNG

STAND 14.10.1999



Übersichtsplan

INHALT:

- 1. Anlaß und Ziele der Planung**
- 2. Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Beschreibung des Plangebietes
 - 2.2 Flächennutzungsplan, bestehende und an das Plangebiet anschließende Bebauungspläne
 - 2.3 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangebietes, an das Plangebiet angrenzende Nutzungen
 - 2.4 Grundbesitzverhältnisse
 - 2.5 Modell Räumliche Ordnung (MRO)
- 3. UEP / UVP - Verfahren**
 - 3.1 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)
 - 3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
 - 3.2.1 Natur, Landschaft und Erholung
 - 3.2.2 Klima
 - 3.2.3 Luft
 - 3.2.3.1 Emissionen / Immissionen
 - 3.2.3.2 Geruch
 - 3.2.4 Boden
 - 3.2.4.1 Altlasten/Bodenschutz
 - 3.2.4.2 Kampfmittelrückstände
 - 3.2.5 Lärm
 - 3.2.5.1 Beurteilungsgrundlagen
 - 3.2.5.2 Heutige und zukünftige Lärmsituation der Industrieanlage der ABB Kabel und Draht Gruppe auf das vorhandene Wohngebiet der Angelstraße
 - 3.2.5.3 Lärmsituation durch Gewerbe- und Industrielärm an der Friedelsheimer Straße
 - 3.2.5.4 Lärmsituation für die vorhandene Wohn- und Mischbebauung innerhalb des südöstlichen Planbereiches des Bebauungsplanes
 - 3.2.5.5 Lärmsituation bezogen auf das nordwestlich angrenzende Plangebiet „Alte Seilerei“
 - 3.2.5.6 Verkehrslärm
 - 3.2.5.7 Lärmminderungskonzeption
 - 3.2.6 Denkmalschutz
- 4. Städtebauliche Konzeption**
 - 4.1 Zukünftige Nutzung
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)
 - 4.2.2 Verkehrsanschlüsse an Fernverkehr
 - 4.2.3 Ruhender Verkehr
 - 4.3 Grünordnung
- 5. Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.3 Eingriffsbeurteilung nach § 8a BNatSchG und § 1a BauGB

6. Abwägung der Belange

- 6.1 Grundsätze der Bauleitplanung
- 6.2 Abwägung
 - 6.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 6.2.2 Belange
 - 6.2.2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - 6.2.2.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
 - 6.2.2.3 Belange des Denkmalschutzes
 - 6.2.2.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege
 - 6.2.2.5 Belange der Wirtschaft

7. Maßnahme zur Verwirklichung der Planung

8. Kosten

BEBAUUNGSPLAN „FÜR DAS GELÄNDE KABEL UND DRAHT“, NR. 83/41

1. Anlaß und Ziele der Planung

Die im Plangebiet ansässige Firma Kabel und Draht grenzt mit ihrem nördlichen Plangebietsbereich an das ehemalige Seilwolffgelände an, dessen Nutzungscharakter im südlichen Plangebietsbereich des seit dem Oktober rechtskräftigen V + E-Planes als SO-Gebiet festgesetzt ist. Im Westen, in Höhe des Wilhelm-Wundt-Platzes schließt an das Plangebiet durch die Angelstraße getrennt, ein Wohngebiet mit WA-Nutzung an, das sich bis zur Plinaustraße erstreckt. Dem Wohngebiet liegen auf dem Gelände der Firma Kabel und Draht Gebäude gegenüber, die keine Produktionsbereiche beinhalten und somit eine gewisse Abschirmung gegen Lärmimmissionen darstellen. Im Süden schließt das Großkraftwerk als Strom- und Heizmedienerzeuger an. Im Osten, durch die Rhenaniastraße getrennt, liegt eine gewerblich genutzte Fläche und eine gewerbliche Baufläche mit überwiegender Wohnbebauung.

Das seit Jahrzehnten bestehende Nutzungsgemenge führte bisher zu keinen wesentlichen Konflikten. Aufgrund dieses Nutzungsgemenges, das das Firmengelände umgibt, entsteht dennoch für die Firma Kabel und Draht ein planungsrechtlicher Absicherungsbedarf.

Von seiten der Firma besteht trotz Bestandsschutz das Grundbedürfnis, auch in Zukunft bei Änderung des Nutzungscharakters der angrenzenden Gebiete und insbesondere im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum WA-Gebiet, ihren Standort durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich absichern zu lassen.

Durch den Bebauungsplan sollen der Standort gesichert und Festlegungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffen werden.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Nutzungen, insbesondere zwischen den Nutzungen WA- und GI - Gebiet, wird die Fläche entlang der Angelstraße ab Wilhelm-Wundt-Platz bis zur Plinaustraße auf eine Tiefe von ca. 33 m als GE_x-Gebiet ausgewiesen.

Im südlichen Planbereich erfolgt eine Ausweisung als GE_x - Gebiet, da hier eine verträgliche Nutzungsabstufung zwischen dem Industriegebiet (GI), der im Plangebiet liegenden Wohnnutzung an der Altriper Straße/Rhenaniastraße und der Wohnnutzung östlich der Rhenaniastraße/Friedelsheimer Straße geschaffen werden muß.

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens wurde im Hinblick auf die Nutzungsverträglichkeit u.a. das UEP-UEP-Verfahren durchgeführt, die Ergebnisse dieser Prüfung sind in der nachfolgenden Ziffer 3. dargestellt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit polygonalem Zuschnitt wird im Norden von dem Flurstück-Nr. 12681/2 tangiert, im Osten folgt die Plangeietsgrenze dem Verlauf der Rhenaniastraße bis in Höhe der Einmündung der Plinaustraße, die südliche Grenze verläuft parallel zur Plinaustraße bis zur Einmündung in die Angelstraße, die westliche Plangeietsgrenze verläuft entlang der Angelstraße bis in Höhe des Wilhelm-Wundt-Platzes, zweigt hier nach Osten entlang des Flst.-Nr. 12681/2 ab - südl. Plangeietsgrenze des Seilwolffgeländes - und verläuft von hier nach Norden entlang der östlichen Plangeietsgrenze des Seilwolff-Plangebietes.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 18,73 ha. Es wird überwiegend industriell genutzt - Produktionsstätte für Elektrokabel -. Das Plangebiet ist nach Beurteilung des Gebietscharakters i.S.d. Baunutzungsverordnung dem § 9 Industriegebiet (GI-Gebiet) zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 12681/12, 12681/17, 12829, 12792, 12658, 12644, 12644/1, 12655/1 und 12644/2 in Eigentum der Firma Kabel und Draht.

2.2 Flächennutzungsplan, bestehende und an das Plangebiet anschließende Bebauungspläne

In dem seit dem 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die von der Planung betroffene Fläche als gewerbliche Baufläche (GI) i.S.d. § 1 BauNVO dargestellt.

Für die nördlich an das Plangebiet anschließende Fläche (Seilwolffgelände) besteht seit Oktober 1998 ein rechtskräftiger V+E-Plan. Für die östlich der Rhenaniastraße gelegenen Flächen bis zur Donaustraße besteht seit dem 12.12.1969 der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 83/17 für das Gebiet an der Casterfeld- und Rhenaniastraße, südlich der Friedrich- und Morchfeldstraße mit GI-Ausweisung der Flächen für das Seilwolff- und Aurepa-Firmengelände. Das Bauleitplanverfahren (V + E - Planverfahren) für das Seilwolffgelände mit SO-Gebietsausweisung im nördlichen und GEx-Gebietsausweisung im südlichen Plangeietsbereich wurde im Oktober 1997 rechtskräftig.

Ein Bebauungsplan für das Firmengelände Kabel und Draht besteht nicht.

2.3 Gegenwärtige Nutzungen innerhalb des Plangeietsbereiches, an das Plangebiet angrenzende Nutzungen

Die Firma ABB Kabel und Draht betreibt im Mannheimer Stadtteil Neckarau umfangreiche Anlagen zur Herstellung von kunststoffummantelten Kabeln und Anlagen zur Herstellung von Lackdraht. Die Firma fertigt bereits seit über 100 Jahren an diesem Standort zuvor bezeichnete Kabel und Drähte in industriellem Maßstab.

Die fertigungsbedingte Herstellung der Produkte erfordert eine Vielzahl von kontinuierlich ineinandergreifenden Produktionsabschnitten, die unterschiedlicher Gebäudestrukturen bedarf, was einen hohen Flächenbedarf beansprucht. Bedingt durch den Herstellungsprozeß ist der Einsatz produktionsbezogener Chemikalien erforderlich, wobei bei der Verarbeitung Geruchsimmissionen entstehen, die sich zeitweise - abhängig von der Wetterlage - spürbar auf die angrenzenden Gebiete ausweiten. Zusätzlich ist die Produktion mit Lärm verbunden, der im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung spürbar ist. Die Änderung von Produktionsabläufen, sowie die Anpassung der Produktpalette an die technischen Anforderungen bedürfen der Einrichtung geänderter Produktionsstätten. Diese Neuorientierung bedarf jeweils der Genehmigung der Anlagen nach BimSchG. Die Immissionen unterliegen damit einer Beschränkung.

Im Bereich des geplanten GE x- Gebietes entlang der Angelstraße befindet sich zur Zeit ein Möbellager

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegen zwei Grundstücke des Großkraftwerkes Mannheim. Hier befinden sich zwei große Schaltanlagen.

An der Rhenaniastraße/Altriper Straße liegt eine Fläche, die zu Wohnzwecken genutzt wird, und eine Gaststätte.

An das Plangebiet schließen im Osten (Rhenaniastraße) und Süden (Altriper-Straße/Plinaustraße) - jeweils durch öffentliche Straßen getrennt - gewerbliche Bauflächen an, auf die sich die Nutzung des Firmenbetriebes nicht negativ auswirkt. Ebenfalls im Osten, zwischen Friedelsheimer Straße und Hochdorfer Straße liegt eine gewerbliche Baufläche mit überwiegender Wohnbebauung. Im Westen schließt durch die Angelstraße getrennt eine Wohnbebauung an, die sich geschlossen bis an den westlichen Ortsrand von Neckarau erstreckt. Die Wohnbebauung entlang der Angelstraße ist dem Nutzungscharakter nach als WA-Gebiet eingestuft. Im Norden schliessen an den Plangebietsbereich der Firma Kabel und Draht die als Sondergebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen des Seilwolffgeländes an.

2.4 Grundbesitzverhältnisse

Die Plangebietsfläche ist im wesentlichen Eigentum der Firma Kabel und Draht. Im Westen, entlang der Angelstraße liegt eine Privatfläche mit Gebäudebestand, die als Kutschenmuseum genutzt wird, im Süden grenzen an die südliche Plangebietsgrenze 6 weitere Privatflächen an das Gelände an. Innerhalb des Plangebietes liegen keine städtischen Flächen.

2.5 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Die Planung folgt den im "Modell Räumliche Ordnung" am 12.05.1992 vom Gemeinderat beschlossenen Leitlinien, nach denen

- die Potentiale der Innenentwicklung (Baulücken, Verdichtung, Arrondierung bestehender Gebiete) konsequent auszuschöpfen sind, bevor eine behutsame Neuanweisung erfolgt und
- durch den gezielten Ausbau von Industrie- und Gewerbeschwerpunkten sowie Dienstleistungszentren bestehende Standortpotentiale besser ausgeschöpft, Ressourcen stärker gebündelt und Synergieeffekte intensiver genutzt werden können.

Den klimatologischen Belangen/Freiraumbelangen wird entsprechend den Zielen des MRO dadurch Rechnung getragen, daß grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, um die bisher wenig begrünte Plangebietsfläche zu durchgrünen.

3. UEP-UVP-Verfahren

3.1 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Die Auswertung des UEP-Verfahrens ergab, daß von 27 angeschriebenen Fachdienststellen der weitaus überwiegende Teil mit der vorgelegten Planung konform geht (ca. 75 % der eingegangenen Stellungnahmen). 7 Stellungnahmen, in denen Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, verteilen sich gleichmäßig auf alle 6 Prüfatbestände (Natur/Landschaft/Erholung, Klima/Luft, Boden, Wasser, Lärm und Umweltrelevante Infrastruktur), so daß grundsätzlich sämtliche Umweltbelange in

Rahmen des UVP-Verfahrens abzuklären waren. Diese Anregungen sind in das weitere Planverfahren eingeflossen und wurden weitgehend berücksichtigt.

3.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

3.2.1 Natur, Landschaft und Erholung

Das Plangebiet ist auf einem Großteil der Fläche völlig unbegrünt. Im Südosten des Plangebietes sind jedoch Sukzessionsflächen, Grünflächen und Bäume vorhanden (überwiegend Pappeln verschiedener Art), die diesem Bereich eine Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna geben. Insbesondere ca. 0,5 ha große Fläche im Süden des Werksgeländes von Kabel und Draht kann als „grüne Insel“ im Industrie- und Gewerbegebiet bezeichnet werden. Es handelt sich um einen zusammenhängenden Gehölzbestand der in seinem Randbereich von größeren Bäumen umrahmt wird. Im Flächeninneren hat sich weitgehend unbeeinflusst vom angrenzenden Industriebetrieb eine Gehölzspontanvegetation entwickelt, die ein Betreten dieses Bestands weitgehend verhindert. Aufgrund der Größe und relativen Ungestörtheit der Fläche kann sie trotz Vorbelastungen wegen ihrer Nähe zum Rhein und dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Horreninsel“ auf Luwigshafener Gemarkung eine Trittsteinfunktion haben. Diese Funktion soll im Bebauungsplan so weit möglich berücksichtigt werden.

3.2.2 Klima

Das Plangebiet befindet sich inmitten einer kräftigen „Wärmezunge“, die von der Innenstadt bis nach Rheinau reicht, und in die mehrere „Wärmeinseln“ eingelagert sind (Lindenhof, Neckarau, GKM, Rheinau). Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die u.a. durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, zu thermischen bzw. bioklimatischen Belastungen kommen.

Der Plangebietsbereich liegt im Übergangsbereich zweier zuvor genannter Wärmeinseln (Neckarau und GKM) mit einem, gegenüber den beiden benachbarten Wärmeinseln, bis zu 2° C niedrigerem Temperaturniveau.

Die Ursachen liegen dabei nicht so sehr in der städtebaulichen Situation des Kabel- und Draht-Geländes oder seiner näheren Umgebung begründet, sondern hängen vielmehr zusammen mit der Nähe des weitgehend unbebauten Aufeldes, der Nähe zum Rhein sowie zum Casterfeld. Über diese Freiräume hinweg findet - wie klimagutachterlich belegt - während austauscharmer Strahlungswetterlagen ein Luftaustausch statt, so daß es dort zu einer Reduktion des ansonsten sehr hohen Temperaturniveaus kommt.

Die Wärmeinseln Neckarau und Grosskraftwerk werden in der Nacht teilweise abgebaut. Da das Firmengelände planungsrechtlich als GI/Gex - Gebiet ausgewiesen wird und somit der heutige Bestand festgeschrieben wird, ändert sich an der klimatischen Situationen nahezu nichts oder nur sehr wenig.

Veränderungen an der Geländesubstanz oder die Absicht, den ohnehin sehr hohen Versiegelungsgrad noch weiter zu erhöhen, sollten jedoch, in Anbetracht der schlechten klimatischen Situation, unbedingt in Absprache mit einem Klimatologen erfolgen.

3.2.3 Luft

3.2.3.1 Emissionen / Immissionen

Von dem Industriebetrieb Kabel und Draht gehen im Rahmen der Produktherstellung trotz fortschrittlicher Luftreinhaltemaßnahmen (Nachverbrennungsanlagen) Emissionen aus,

die sich bis in die Wohngebiete Neckarau und auf weiter entfernt liegende Bereiche zeitweise auswirken.

3.2.3.2 Geruch

Vom TÜV Hessen wurde ein Gutachten zur Geruchsimmissionssituation gefertigt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, daß bei Anwendung der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Baden Württemberg in den Randzonen der an das Plangebiet anschließenden Bereiche die Immissionsswerte für ein Wohn-/Mischgebiet in einem gewissen Umfang überschritten werden.

Bedingt durch die nahegelegene Industriebetriebe, kommt es auch im Bereich der Angelstraße zu Geruchseinwirkungen. Das Gutachten zeigt auf, daß die Häufigkeit der Geruchseignisse auch hier geringfügig über denen der zulässigen Geruchs - immissionsrichtlinie des Landes Baden-Württemberg liegt.

In der Geruchsimmissionsrichtlinie heißt es aber auch, dass ein höheres Maß an Geruchseinwirkungen hinzunehmen ist, wenn die Verursacherbetriebe seit Jahren im Genehmigten Umfang emittieren und den Stand der Technik einhalten.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich zukünftig die Geruchssituation insgesamt verbessern wird, da die emittierenden Anlagen immer wieder erneuert, bzw. Produktionsprozesse so umgestellt werden, dass weniger geruchsintensive Stoffe zum Einsatz kommen.

3.2.4. Boden

3.2.4.1 Altlasten/Bodenschutz

Flächen mit Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes sind im Altlastenkataster der Stadt Mannheim verzeichnet. Eine Gefährdungsabschätzung ist erst dann durchzuführen, sobald eine konkrete Nutzungsänderung stattfindet. Die Sanierung einer Verunreinigung durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) ist abgeschlossen.

3.2.4.2 Kampfmittelrückstände

Das Plangebiet wurde im 2. Weltkrieg mehrfach bombardiert. Die Luftbilddauswertung bzw. anderweitige Unterlagen ergeben Anhaltspunkte, daß, bei Baumaßnahmen, weitere Maßnahmen durchzuführen sind. Die ehemaligen Zerstörungen und Beschädigungen sowie die Bombeneinschläge sind kartiert. Bedingt durch diese militärischen Einwirkungen wird von der Fachbehörde empfohlen, daß Neubaumaßnahmen der Fachbehörde gemeldet werden. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im gesamten Gebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Eine Überprüfung des Baugeländes bzw. der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldetektoren ist eventuell notwendig. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden - Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart einzuschalten.

3.2.5 Lärm

Allgemein:

Das Plangebiet umfaßt das im Flächennutzungsplan als Industrieflächen ausgewiesene Gelände, das zum größten Teil in Besitz der Firma ABB Kabel u. Draht Gruppe ist und die südlich angrenzenden Flächen, die sich in Besitz des Großkraftwerkes Mannheim

befinden und ebenfalls im Flächennutzungsplan als Industrieflächen ausgewiesen sind. Da im Rahmen des Bauleitverfahrens der Gesichtspunkt des Schallschutzes im Umfeld des Plangebietes zu beachten ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der derzeitigen und zukünftigen Betriebsaktivitäten der Firma ABB Kabel u. Draht von dem Gutachterbüro Fritz GmbH durchgeführt.

3.2.5.1 Beurteilungsgrundlagen

Die von der ABB Kabel u. Draht Gruppe betriebenen Anlagen sind zum Teil im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungsbedürftig und zum Teil nicht genehmigungsbedürftig. Auch für die Anlagen, die keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, gilt, daß diese gemäß § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz so zu betreiben sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden (§ 22 Abs. 1 Ziffer 1 BImSch). Schädliche Umwelteinwirkungen sind dabei erheblich belästigende Immissionen. Hierzu zählen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Geräuschemissionen. Die Schädlichkeitsgrenze ist dabei nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und nach der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) zu ziehen.

Die TA-Lärm nennt gebietsspezifische Immissionsrichtwerte, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollen.

3.2.5.2 Heutige und zukünftige Lärmsituation der Industrieanlagen der ABB Kabel u. Draht Gruppe auf das vorhandene Wohngebiet an der Angelstraße

Der Bereich der Angelstraße, der ein Übergangsbereich zwischen einer industriell genutzten Fläche und einer Wohnbaufläche ist, stellt eine klassische Gemengelage dar. Hinsichtlich der Festsetzung der Anforderung an den Immissionsschutz, gilt hier, das aus der Rechtsprechung bekannte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Dies bedeutet, daß die historische Nachbarschaft zu einer geringeren Pflichtigkeit der Anlage, von der Geräuschemissionen ausgehen, führt. In derartigen Fällen kann die gegenseitige Pflichtigkeit im Hinblick auf den Immissionsschutz auch zur „Bildung einer Art von Mittelwert“ führen.

Dies bedeutet, daß die Immissionsrichtwerte hinsichtlich der Störanfälligkeit des die emittierende Anlage umgebenden Gebietes, von der Anlage der ABB Kabel u. Draht Gruppe nicht vollends eingehalten werden können.

Bei schalltechnischen Problemstellungen darf im Zuge der Anwendung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme der Immissionsrichtwert einer im Einwirkungsbereich einer Anlage gelegenen schützenswerten Nutzung im Regelfalle um nicht mehr als 5 dB(A) angehoben werden.

Im Fall des Betriebsgeländes der ABB Kabel u. Draht Gruppe und der Wohnnutzung westlich der Angelstraße -im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde dort eine WA-Nutzung festgelegt mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) am Tag und von 40 dB(A) in der Nacht- bedeutet dies, daß hierfür um 5 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte als für die WA-Nutzung, also die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (MI) von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zugrundegelegt werden können.

Die Ergebnispegel der durchgeführten Schallpegelmessungen in Höhe von ca. 60 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht halten diese Richtwerte ein.

Seitens der ansässigen Industriebetriebe kann gewährleistet werden, daß diese Anforderungen auch für zukünftige Nutzungen erfüllt werden. Im übrigen sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß die Anwendung dieser Immissionsrichtwerte bzw. die Anwendung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme für die gegebene

Gemengelage im Rahmen von Genehmigungsverfahren genehmigungsbedürftiger oder nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftige Anlagen Verwaltungspraxis darstellt.

3.2.5.3 Lärmsituation durch Gewerbe- und Industrielärm an der Friedelsheimer Straße

Nach dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sind in diesem Bereich „vorhandene Gewerbeflächen“ ausgewiesen. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird jedoch eine Mischgebietseinstufung zur Beurteilung der Lärmauswirkung zugrundegelegt.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete betragen 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Diese Werte werden dort auch unter Berücksichtigung der Geräuschemissionen des Großkraftwerkes Mannheim unterschritten.

3.2.5.4 Lärmsituation für die vorhandene Wohn- und Mischbebauung innerhalb des südöstlichen Planbereiches des Bebauungsplanes.

Durch die geplante Nutzungsabstufung der heute durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Industrienutzung dieser Geländefläche auf einer GEx-Nutzung werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das geplante Gewerbegebiet eingehalten.

3.2.5.5 Lärmsituation bezogen auf das nordwestlich angrenzende Plangebiet „Alte Seilerei“

Für den Geltungsbereich des V + E-Planes ergab die schalltechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros Fritz vom 20.11.96, daß die Gewerbe- und Industrielärmeinwirkungen durch die Betriebsanlagen der Firma Kabel u. Draht maximal 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen.

Damit wurden die schalltechnischen Anforderungen bezüglich der im V+E-Plan ausgewiesenen Nutzungen GE-Gebiet und SO-Gebiet mit besonderem Wohnbedarf in dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Alte Seilerei“ eingehalten.

Es entstehen durch die vorgesehenen Nutzungen keine Nachbarschaftskonflikte zwischen ABB Kabel u. Draht und dem V + E-Plan „Alte Seilerei“.

3.2.5.6 Verkehrslärm

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes - heute laut Flächennutzungsplan Industriegebiet - befinden sich wenige Wohnhäuser und eine Gaststätte im Lärmbereich der Altriper Straße, der Rhenaniastraße und der Rheintalbahn. Auf Grund der bestehenden Situation kann kein Anspruch auf Lärmschutz erhoben werden.

Diese Gebäude haben auch nach Veränderung der Nutzung in ein GE x-Gebiet weiterhin Bestandsschutz.

Allerdings muß nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, bei Neu-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen von Gebäuden, der Nachweis der Wohnruhe, gemessen an den Orientierungswerten der DIN 18005 für GE-Gebiete, bezogen auf Verkehrslärm erbracht werden.

(siehe dazu unter 3.2.5.6 Lärminderungskonzeption, b) Festsetzung zum passiven Schallschutz)

3.2.5.7 Lärminderungskonzeption

a) Festsetzungen von GEx-Flächen

Durch Festsetzungen von GEx-Flächen zur Nutzungsabstufung bei Gemengelagen wird ein Teil des Betriebsgeländes der ABB auf einem Streifen parallel zur Angelstraße als Gewerbegebiet (GEx) ausgewiesen. Gleiches gilt für den südöstlichen Bereich, wo ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEx) ausgewiesen wird. Dadurch wird dort eine Nutzungsabstufung zu dem von der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet eingestuftem Wohnbereich an der Friedelsheimer Straße erreicht.

Auch die vorhandene Wohnnutzung an der Altriper Straße erfährt durch die Nutzungseinstufung GEx eine größere Schutzwürdigkeit als dies zur Zeit der Fall ist.

b) Festsetzung zum passiven Schallschutz

Aufgrund der unter 3.2.5.6 Verkehrslärm, beschriebenen Geräusche aus Straßen- und Schienenverkehrslärm wird für die GEx-Gebiete festgesetzt:

In den GEx-Gebieten sind an den Verkehrslärmquellen Angelstraße, Plinaustraße, Rhenaniastraße/Rheintalbahn und Altriper Straße zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von Außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

3.2.6 Denkmalschutz

Die repräsentative Backsteinfassade des Fabrikgebäudes Rhenaniastraße 12-26, Lgb.Nr. 13788 zur Rhenaniastraße ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG. Die Backsteinfassade ist als anschauliches Zeugnis der industriellen Baukultur der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zu sehen. Das Kulturdenkmal ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmals ist in jedem Fall eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

In dem Plangebiet befinden sich weitere kulturdenkmalverdächtige Gebäude (z.B entlang der Rhenaniastraße). Für diese wird der schriftliche Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß bei diesen Gebäuden vor einer baulichen Veränderung die Denkmalschutzbehörde einzuschalten ist.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Zukünftige Nutzung

Die Fa. ABB Kabel und Draht beabsichtigt weiterhin die Herstellung kunststoffummantelter Kabel und Lackdrahte auf diesem Gelände. Da hier keine Nutzungsänderung stattfindet, wird der Großteil des Plangebietes als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. In dem Industriegebiet erfolgt die Festsetzung, daß Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind, da diese Flächen in genügendem Maß im benachbarten Seilwolffgelände vorhanden sind.

Im Hinblick auf die Verträglichkeit der Nutzung zwischen dem Wohngebiet entlang der Angelstraße und dem Industriegebiet wird die Fläche entlang der Angelstraße ab Wilhelm-Wundt-Platz bis zur Plinaustraße auf eine Tiefe von ca. 33 m als GEx-Gebiet ausgewiesen.

Im südlichen Planbereich erfolgt ebenfalls eine Ausweisung als GEx - Gebiet, da hier eine verträgliche Nutzungsabstufung zwischen dem Industriegebiet (GI), der im Plangebiet liegenden Wohnnutzung an der Altriper Straße/Rhenaniastraße und der Wohnnutzung östlich der Rhenaniastraße geschaffen werden muß.

In den GEx - Gebieten sind nur nicht störende Betriebe zulässig, damit von diesem Gebiet selbst keine Störungen auf die Nachbarschaft ausgehen .

4.2 Verkehrserschließung

4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Plangebietsfläche ist gut an das bestehende öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Entlang der Rhenaniastraße ist das Plangebiet an zwei Bushaltestellen (Haltestellen: Kabel und Draht und Altriper Straße) angebunden, die Deutsch Bahn AG hat am Neckarauer Bahnhof einen Haltepunkt, die Stadtbahn hat einen Haltepunkt bei der Einmündung der Angelstraße in die Friedrichstraße.

4.2.2 Verkehrsanschlüsse an den Fernverkehr

Das Plangebiet ist über die Rhenaniastraße an das Fernstraßennetz (Bundesstraßen, Autobahn) angebunden. Mit der geplanten 2. Zufahrt Rheinauhafen wird die Erschließung deutlich verbessert.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Das bisherige Parkplatzangebot sowohl innerhalb des Firmengeländes als auch außerhalb kann als ausreichend angesehen werden.

4.3 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, die wenigen bisher im Plangebiet vorhandenen Landschaftselemente zu erhalten, sowie eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen.

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 Baugesetzbuch, sowie § 9 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg zu erstellende Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert.

5. Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Plangebietsfläche ist weitgehendst mit Verwaltungsgebäuden und Produktionshallen bebaut. Für den Überwiegenden Teil des Plangebietes wird Industriegebiet (GI) festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Im Industriegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, zulässig.

Der Bebauungsplan sieht im Rahmen der Festschreibung eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4, sowie eine geschlossene Bebauung vor.

In den als GE_x-Gebiet ausgewiesenen Streifen sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Unzulässig sind Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, zulässig.

Als GRZ wird 0,8, als GFZ 2,4 festgesetzt. Es ist eine geschlossene Bebauung vorgeschrieben.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen haben zum einen das Ziel, die wenigen bisher im Plangebiet vorhandenen Landschaftselemente zu erhalten, zum anderen wird entsprechend den Erkenntnissen aus der Bestandsaufnahme und der UEP / UVP das Ziel verfolgt, eine stärkere Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen. Grünordnerische Maßnahmen können jedoch nicht in bestehende Gebäude- und Flächennutzungen eingreifen. Das bedeutet, daß sie nur dort zum Tragen kommen, wo über eine beabsichtigte Bestandssicherung hinaus eine bauliche Entwicklung stattfindet.

Festgesetzt werden die Erhaltung der gebietsprägenden Bäume und die Begrünung von Parkplätzen mit Bäumen. Für An- und Neubauten wird eine extensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Für die Bestandteile des Bebauungsplanes, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, werden weitergehende Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere der Grundstücksgrenzen getroffen.

Der bedeutendste Vegetationsbestand im Plangebiet, nämlich das etwa 0,5 ha große Feldgehölz auf der Industriefläche der Firma Kabel und Draht erhält einen begrenzten Bestandsschutz innerhalb des Baufensters, welches eine industrielle Bebauung grundsätzlich zuläßt. Statt einer starren grünordnerischen Festsetzung, wird im Interesse einer flexiblen Firmenentwicklung eine Festsetzung getroffen, die es der Firma ermöglicht, beim Ausschöpfen der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 als letzte Möglichkeit auch diese Fläche zu nutzen.

Um den Gehölzbestand jedoch so lange wie möglich zu erhalten, wird festgesetzt, daß bei Inanspruchnahme des Gehölzes oder von Teilen des Gehölzes eine dem Biotopwert entsprechende Aufwertung des Firmengeländes erfolgen muß. Ist dies nicht möglich, so muß außerhalb des Bebauungsplanes eine geeignete Maßnahme durchgeführt werden. Damit wird dem Biotopcharakter dieses Gehölzbestands so weit dies möglich war Rechnung getragen. Die Fläche erhält zwar keine absolute Bestandssicherung, erfährt jedoch eine Aufwertung gegenüber dem heutigen unregelmäßigen Status.

5.3 Eingriffsbeurteilung nach § 8a BNatSchG und § 1a BauGB

Das Plangebiet liegt in Rheinnähe, vom Flußlauf nur getrennt durch die Plinaustraße und die technischen Anlagen des Großkraftwerks Mannheim. Von dieser flußnahen Lage ist im Plangebiet allerdings kaum etwas wahrzunehmen, weil sowohl das Kraftwerksgelände als auch das Plangebiet vollständig industriell überformt wurden und einen sehr hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad aufweisen. Bis auf wenige Baumstandorte in der Nähe der Rhenaniastraße kann der nordwestliche Teil als weitgehend versiegelt und unbegrünt bezeichnet werden.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets konnten jedoch verschiedene Biotoptypen kartiert werden, die neben gepflanzten Gehölzen im Umfeld des Gebäudebestands primär auf eine jüngere natürliche Entwicklung auf ehemals industriell oder gewerblich genutzten Flächen zurückzuführen sind. Deren Biotopwert ist relativ gering. Lediglich der zusammenhängende, bereits beschriebene Feldgehölzbestand bedarf wegen seiner Lage, Größe und seiner Entwicklungsreife einer besonderen Würdigung im Rahmen der Eingriffsbeurteilung.

Durch diesen Bebauungsplan werden vom Grundsatz her keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet, weil er in erster Linie ein bereits intensiv bebautes und genutztes Gebiet planungsrechtlich absichert. Der Verlust an spontan entwickelten Gehölzen und Schotterflächen mit lückiger, wärmeliebender Vegetation, der durch die intensivere Bebauung des südöstlichen Teils des Plangebiets im Zuge der GEx-Nutzung eintreten wird, kann durch die oben beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen voll ausgeglichen werden. Dies ist das Ergebnis einer vergleichenden Bilanzierung von Bestand und Planung anhand eines Biotopwertschlüssels.

Darin nicht berücksichtigt, ist der mögliche Verlust des großen Feldgehölzes auf der GI-Fläche, der sich aufgrund fehlender anderer bedeutender Biotope im Plangebiet prozentual sehr stark auf die Gesamtbilanz auswirken würde. Zur Vermeidung dieses Verlustes ist deshalb geprüft worden, ob das Gehölz als private Grünfläche festgesetzt und generell frei von Bebauung gehalten werden kann. Dies wurde jedoch verworfen, weil die zukünftige Firmenentwicklung dadurch eine zu starke Einschränkung erfahren hätte. Eine Beanspruchung dieser Fläche ist zur Zeit und mittelfristig zwar nicht beabsichtigt, sie kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Endergebnis ist deshalb vorgesehen, die Kompensation für den möglichen Eingriff in diesen Gehölzbestand nicht nur an die gemäß grünordnerischen Festsetzungen realisierbaren Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes zu knüpfen, sondern dem Biotopwert des Gehölzes entsprechend auch außerräumliche Maßnahmen (d.h. außerhalb des B-Plans) durchzuführen, um den Verlust des Gehölzes auszugleichen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt kann deshalb festgestellt werden, daß sämtliche Eingriffe, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu erwarten sind, voll ausgeglichen werden bzw. was den Gehölzbestand angeht, eine Regelung getroffen wurde, die eine befriedigende Kompensationslösung im Fall einer Inanspruchnahme der Fläche vorbereitet.

6. Abwägung der Belange

6.1 Grundsätze der Bauleitplanung

Entsprechend dem BauGB sind Bauleitpläne "den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen" und "sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (§ 1 Abs. 4 und 5 BauGB).

Insbesondere die in § 1 Abs. 5 Nr. 1-9 BauGB angeführten öffentlichen und privaten Belange sind "gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen".

Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

6.2 Abwägung

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurden soweit wie möglich berücksichtigt und in die Plankonzeption und die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Flächennutzungsplan und das "Modell räumlicher Ordnung" sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP und durch die Abstimmung auf die Ziele und Grundsätze des "Modells räumlicher Ordnung" entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

6.2.2 Belange

Von den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen waren nachfolgende für die Planung von Gewicht und wurden wie folgt in Abwägung eingestellt.

6.2.2.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die bestehenden Produktionsstätten, Lagerhallen und Verwaltungsgebäude innerhalb der Industriefläche, sowie die bestehende, im Plangebiet liegende Wohnnutzung im Süden des Plangebietes haben Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Festschreibung des Bestandes der Industrienutzung.

Da aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Gebot der Nutzungsabstufung) die Einstufung des gesamten Plangebietes als Industriegebiet nicht möglich ist, erfolgt im westlichen und südlichen Planbereich die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem wohngebietsverträgliche Gewerbebetriebe errichtet werden können.

Wesentliche bauliche Änderungen am Gebäudebestand bzw. die Errichtung von neuen Gebäuden sind nach derzeitigem Planungsstand nicht beabsichtigt.

Mit den getroffenen Festsetzungen (Art und Maß der Nutzung) wurde eine verträgliche Nutzungsabstufung gewählt, die den Interessen aller innerhalb dieser Gemengelage lebenden und arbeitenden Menschen zugute kommt.

Durch die Festsetzung zum Lärmschutz (passiver Lärmschutz) und durch die Ausweisung der zwei GE x - Gebiete zwischen dem Industriegebiet und der angrenzenden Wohnnutzung werden die Lärmschutzbelange erfüllt.

6.2.2.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§1 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies geschieht, da eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung der Stadt Mannheim darin liegt, die vorhandenen, gewerblich-industriell genutzten Bauflächen grundsätzlich in ihrer Ausdehnung zu erhalten und - wo noch nicht vorhanden - flächendeckend mit Baurecht

zu belegen, um der Wirtschaft für zukünftige Investitionsvorhaben, die notwendige Rechtssicherheit zu geben (vgl. Modell Räumlicher Ordnung 1992). Abweichungen von dieser grundsätzlichen Zielsetzung sollen nur dort erfolgen, wo durch den wirtschaftlichen Strukturwandel brachgefallene Industrieflächen neue Entwicklungschancen für Wohnungsbau, Einzelhandel und Dienstleistungen eröffnen. Dabei handelt es sich um Flächen, die den Wohngebieten räumlich zugeordnet sind, bzw. in zentralen Lagen von Stadtteilen liegen.

Das Plangebiet Kabel und Draht ist im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen „Seilwolff-Geländes“ zu sehen. Diese Flächen bieten aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu dem Stadtteilzentrum Neckarau (Friedrichstraße) die einmalige Chance diesen zentralen Bereich flächenmäßig zu erweitern und mit der Realisierung eines SB-Warenhauses, Fachmärkten und kleinteiligem Einzelhandel dieses Stadtteilzentrum auszubauen und zu stärken. Mit der räumlichen Konzentration dieses zusätzlichen Einzelhandels auf dieser Fläche wird es möglich, ein attraktives, regionales Einkaufszentrum für die Stadtbezirke Lindenhof, Schwetzingenstadt/Oststadt und Rheinau zu entwickeln und somit den Kaufkraftabflüssen aus dem südlichen Stadtgebiet in die angrenzenden Gemeinden entgegenzuwirken.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, das südlich an das „Seilwolff-Gelände“ angrenzt soll weiterhin vorrangig der industriellen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs.5, Nr.1 BauGB) werden durch die Festsetzungen zum Lärmschutz (passiver Lärmschutz) und durch die Ausweisung von GE x - Gebieten (Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude) vor der vorhandenen Wohnnutzung an der Angelstraße und im südlichen Bereich mit bestehender Wohnnutzung, als Nutzungsabstufung zu dem bestehenden Industriegebiet erfüllt.

6.2.2.3 Belange des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB)

Berücksichtigung durch nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals Rhenaniastraße 12-26, sowie Hinweise bezüglich möglicher archäologischer Funde und Kulturdenkmale, und auf kulturdenkmalverdächtige Gebäude.

6.2.2.4 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Durch diesen Bebauungsplan werden vom Grundsatz her keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet, weil er in erster Linie ein bereits intensiv bebautes und genutztes Gebiet planungsrechtlich absichert. Der Verlust an spontan entwickelten Gehölzen und Schotterflächen mit lückiger, wärmeliebender Vegetation, der durch die intensivere Bebauung des südöstlichen Teils des Plangebiets im Zuge der GEx-Nutzung eintreten wird, kann durch die grünordnerischen Festsetzungen voll ausgeglichen werden.

Darin nicht berücksichtigt, ist der mögliche Verlust des großen Feldgehölzes auf der GI-Fläche, der sich aufgrund fehlender anderer bedeutender Biotope im Plangebiet prozentual sehr stark auf die Gesamtbilanz auswirken würde. Zur Vermeidung dieses Verlustes ist deshalb geprüft worden, ob das Gehölz als private Grünfläche festgesetzt und generell frei von Bebauung gehalten werden kann. Dies wurde jedoch verworfen, weil die zukünftige Firmenentwicklung dadurch eine zu starke Einschränkung erfahren hätte. Eine Beanspruchung dieser Fläche ist zur Zeit und mittelfristig zwar nicht beabsichtigt, sie kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Endergebnis ist deshalb vorgesehen, die Kompensation für den möglichen Eingriff in diesen Gehölzbestand nicht nur an die gemäß grünordnerischen Festsetzungen realisierbaren Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes zu knüpfen, sondern dem Biotopwert des Gehölzes entsprechend auch außerräumliche Maßnahmen (d.h. außerhalb des B-Plans) durchzuführen, um den

Verlust des Gehölzes auszugleichen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt kann deshalb festgestellt werden, daß sämtliche Eingriffe, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zu erwarten sind, voll ausgeglichen werden bzw. was den Gehölzbestand angeht, eine Regelung getroffen wurde, die eine befriedigende Kompensationslösung im Fall einer Inanspruchnahme der Fläche vorbereitet.

6.2.2.5 Belange der Wirtschaft (§1 Abs.1 Nr. 8 BauGB)

Das Plangebiet, das bisher planungsrechtlich nicht gesichert ist, jedoch Bestandschutz hat, bekommt, nach der Rechtskraft des Planverfahrens Rechtssicherheit, die der Standortsicherung des Betriebes Kabel und Draht dient.

7. **Maßnahme zur Verwirklichung der Planung**

Die Maßnahme dient der planungsrechtlichen Bestandssicherung der Fa. Kabel und Draht, wodurch die Ausweisung von zwei GE x - Gebieten als Pufferzonen zu den Angrenzenden Wohnnutzungen notwendig wurde. Die Eigentümerverhältnisse im Plangebiet bleiben unverändert. Ein Neuordnungsverfahren ist deshalb nicht erforderlich.

8. **Kosten**

Da Veränderungen im öffentlichen Bereich (Strassenraum) nicht vorgesehen sind, entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.