# Beschlussvorlage

STADTMANNHEIM²
Der Oberbürgermeister

| Dezernat | IV | Az. | 60.14.0-84.4b | Datum | 29.12.2005 |
|---|---|---|---|---|---|

**Nr. 176 / 2006**
we03v05

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 84/4b "Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof 73" in Mannheim Rheinau, sowie zugehörige Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs.1 LBO in dessen Geltungsbereich.
-
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Satzungsbeschluss örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. Antragsteller/in:

☐ Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

| Beratungsfolge | TOP | Sitzungstermin | Öff. | N.Ö. | Empfehlung | Beschluss |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Ausschuss für Umwelt und Technik | 18 | 04.05.2006 | | X | | |
| 2. Gemeinderat | 10 | 23.05.2006 | X | | | |
| 3. | | | | | | |
| 4. | | | | | | |

☐ Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige
Rheinau

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ☒ ja ☐ ja mit Einschränkungen ☐ nein

Finanzielle Auswirkungen ? ☐ ja ☒ nein

Beschluss/Antrag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Offenlage keine Anregungen vorgebracht wurden (Beschlussanlage 1).
2. Der Bebauungsplan-Nr. 84/4b "Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof 73" mit Datum vom 29.12.2005 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschlussanlage 2).
3. Die Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 29.12.2005 (Beschlussanlage Nr. 2) werden gemäß § 74 Abs. 1 und 7 LBO als Satzung beschlossen.
4. Die Begründung zum Bebauungsplan (Beschlussanlage Nr 3.) mit Datum vom 23.11.05 wird gebilligt.
5. Der Bebauungsplan-Nr. 84/4b "Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof 73" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 84/4a "Gebiet zwischen Altriper Straße, Casterfeldstraße, Vorderer Sporwörth und Rhenaniastraße".

Finanzielle Auswirkungen:

1) **Einmalige Kosten**

| | | |
|---|---|---|
| Gesamtkosten der Maßnahme | | € |
| Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) | ./. | € |
| Kosten zu Lasten der Stadt | | € |

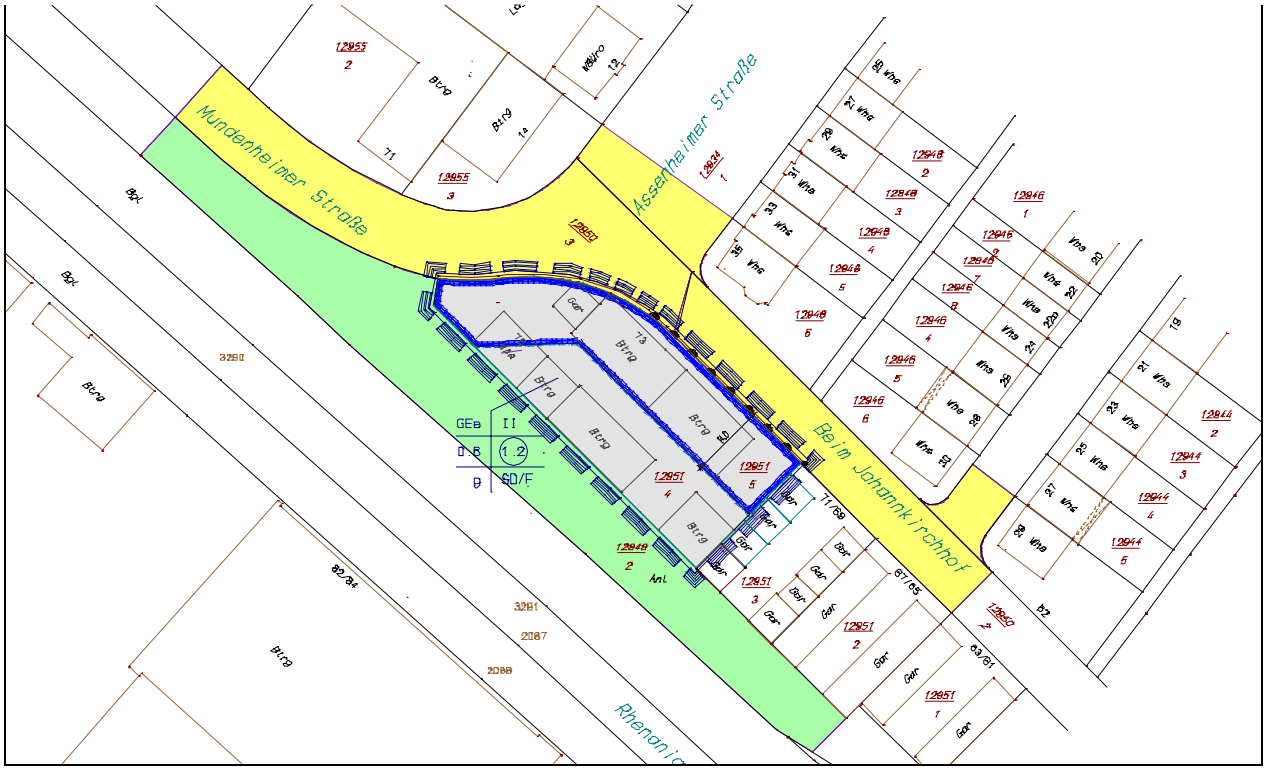
2) **Laufende Kosten**

| | | |
|---|---|---|
| Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten) | | € |
| zu erwartende Erträge | ./. | € |
| jährliche Belastung | | € |

Widder Quast

Kurzfassung des Sachverhaltes

## Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84.4b




In dem seit dem 15.09.1984 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 84/4a für das Gebiet zwischen Altriper Straße, Casterfeldstraße, Vorderer Sporwörth und Rhenaniastraße sind die Grundstücke Flst.-Nr. 12951/4 und 12951/5 als Grünfläche bzw. Sammelgaragengrundstück festgesetzt.

Die Grundstücke wurden abweichend von den planungsrechtlichen Vorschriften nach und nach bebaut. Die Gebäude wurden gewerblich, z. B. durch einen Baustoffhandel und eine Schreinerei genutzt.

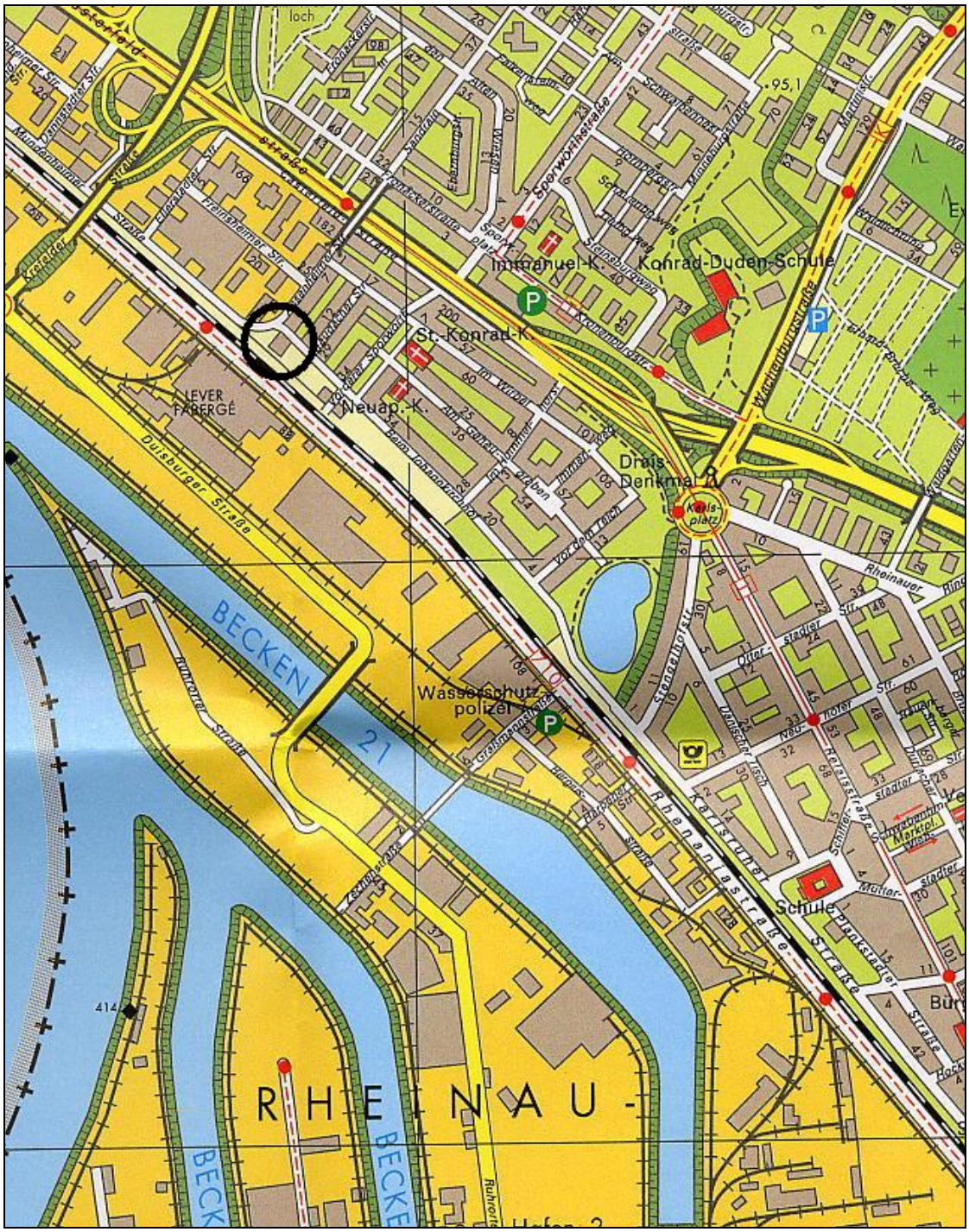
Das gegenwärtige Erscheinungsbild der beiden Flurstücke stellt aufgrund der teilweise nicht genutzten Bereiche bzw. der als Lagerfläche eines Bauunternehmens genutzten Bereiche einen städtebaulichen Missstand dar, der über eine Bebauungsplanänderung zu beseitigen ist.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung der Grundstücke sowie der die Grundstücke umgebenden Nutzung (im Norden ein WR-Gebiet) ist dem Areal eine gebietsverträgliche Nutzung gemäß BauNVO zuzuweisen.

Kurzfassung des Sachverhalts

Es ist vorgesehen, die beiden Grundstücke als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) festzusetzen, damit sich auf der Fläche dauerhaft eine städtebaulich vertretbare und umfeldverträgliche gewerbliche Nutzung etablieren kann.

**Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Stadtgebiet**



# Verfahrensverlauf

| | |
|---|---|
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 29.08. – 30.09.2002 |
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 08.10.2002 |
| Schriftliche Information des BBR | 13.11.2002 |
| Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung | 17.01.2003 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 27.01. – 07.02.2003 |
| Billigungsbeschluss AUT | 08.07.2003 |
| Öffentliche Bekanntmachung | 18.07.2003 |
| Offenlage | 28.07.2003 – 29.08.2003 |
| Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 28.07.2003 – 29.08.2003 |

Übersicht über die Beschlussanlagen

1. Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen gemäß § 3 BauGB und der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB (Beschlussanlage 1).

2. Bebauungsplan Nr. 84.4b und bauplanungsrechtliche Festsetzungen, schriftliche Hinweise und Satzung über Örtliche Bauvorschriften (Beschlussanlage 2).

3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84.4b (Beschlussanlage 3).

# Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB a.F. und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des AUT vom 08.10.2002 hat das Konzept des Bebauungsplans Nr. 84.4b, „Für das Gebiet zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof" der Stadt Mannheim im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.01.2003 bis 07.02.2003 zur Einsicht ausgelegen.

Mit Schreiben vom 29.08.2002 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Projektinformationen zum geplanten Bebauungsplan übersandt.

Über die Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Dienststellen, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen, in denen Anregungen vorgebracht wurden, wird empfohlen, wie folgt zu entscheiden.

## Bürger

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind nicht eingegangen.

## Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen

Beteiligt wurden die in folgender Tabelle aufgeführten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen. Verbunden war dies mit der Aufforderung, eine Stellungnahme bis 30.09.2002 abzugeben.

| TÖB | Anregungen | | Antwort |
|---|---|---|---|
| | ja | nein | |
| FB 62 | | x | 20.09.02 |
| EnBW | | x | 24.09.02 |
| IHK Rhein-Neckar | | x | 17.09.02 |
| Polizeipräsidium | | x | 24.09.02 |
| FB 65 | | x | 20.09.02 |
| FB 23 | | x | 04.09.02 |
| GKM | | x | 04.09.02 |
| Landesdenkmalamt Baden-Württemberg | | x | 26.09.02 |
| IB 61.2.3 | | x | 17.09.02 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Mannheim | x | | 10.10.02 |
| FB 70 | | x | 05.09.02 |
| FB 37 | | x | 10.09.02 |
| Deutsche Telekom | | x | 11.09.02 |
| SWR | | x | 11.09.02 |
| Kabel BW | | x | 16.09.02 |
| Nachbarschaftsverband HD-MA | | x | 12.09.02 |
| MVV-Energie AG | | x | 24.09.02 |

Wie aus der Tabelle hervor geht, haben die beteiligten Stellen, außer das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, keine Anregungen abgegeben, somit ist kein Beschluss erforderlich.

## Eingegangene Stellungnahme mit Anregungen:

**Schreiben des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Mannheim vom 10.10.2002**

In dem Schriftsatz wird zum Ausdruck gebracht, dass die im Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet vorgesehene Planung durch die Nachbarschaft eines nicht eingeschränkten Gewerbegebietes zu einem Reinen Wohngebiet gekennzeichnet ist. Diese Planung sah eine Untergliederung des Planbereichs in ein MI – Gebiet (Mischgebiet) – nördliche Plangebietsfläche - und ein GE- Gebiet (Gewerbegebiet) – südliche Plangebietsfläche- vor.
Um eine Nutzungsverträglichkeit zu dem nördlich an das MI- Gebiet angrenzende Reine Wohngebiet zu ermöglichen, wurde angeregt, das Planungsareal als ein gegliedertes MI – Gebiet MI 1 und MI 2 auszuweisen, da innerhalb des vorgesehenen GE-Gebietes Nutzungen zulässig wären, die sich mit dem Wohnen des Reinen Wohngebiets nicht vereinbaren.
Es wird vorgeschlagen, Festsetzungen zu treffen, die lärmemittierende Arbeiten im Freien ausschließen und die Gebäude so auszuführen, dass keine Lärmemissionen austreten können, z. B. also keine Fenster, die geöffnet werden können festzusetzen. Dies soll auch für Geruchsemissionen u. ä. gelten.

**Stellungnahme:**

Von der Untergliederung des Planareals in unterschiedliche Nutzungsbereiche wurde abgesehen, da einerseits die relativ geringe Tiefe des Plangebiets eine wirtschaftliche Bebauung erschwert und andererseits die Ausweisung eines MI - Gebiets Wohngebäude zulässt, die wegen des Umgebungslärms nicht zulässig sein sollen.
Eine vorab durchgeführte Berechnung ließe eine Wohnbebauung ohne Einschränkungen nicht zu bzw. es würden relativ hohe Kosten anfallen, um den von der TA – Lärm vorgegebenen Richtwert bezüglich des Wohnens einzuhalten.

Im Hinblick auf die Herstellung einer Nutzungsverträglichkeit zwischen Wohnen / Gewerbe wird die gesamte Plangebietsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe – Gebiet ) festgesetzt, in dem nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts, - Büro und Verwaltungsgebäude sowie als Ausnahme Wohnungen für Aufsicht-, und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

Ein Verbot lärmintensiver Nutzungen im Freien kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da hierzu die rechtlichen Grundlagen fehlen. Da nur nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen sind, ist eine spezielle Festsetzung wegen lärmschützender Fenstern, Mauern, die grundsätzlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich wäre, nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag**

Der Anregung, ein MI-Gebiet festzusetzen, wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt. Der Anregung, lärmintensive Tätigkeiten im Freien zu verbieten, kann aus rechtlichen Gründen im Bebauungsplan nicht gefolgt werden. Ein Beschluss hierzu ist nicht erforderlich.

# Ergebnisse der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB aF und der nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Am 08.07.2003 wurde der Offenlagebeschluss vom AUT gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 28.07.2003 bis 29.08.2003. In dieser Zeit wurde ebenfalls die Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen durchgeführt.

## Bürger

Die Offenlage hat, wie schon die frühzeitige Bürgerbeteiligung, keine Anregungen ergeben.

## Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen

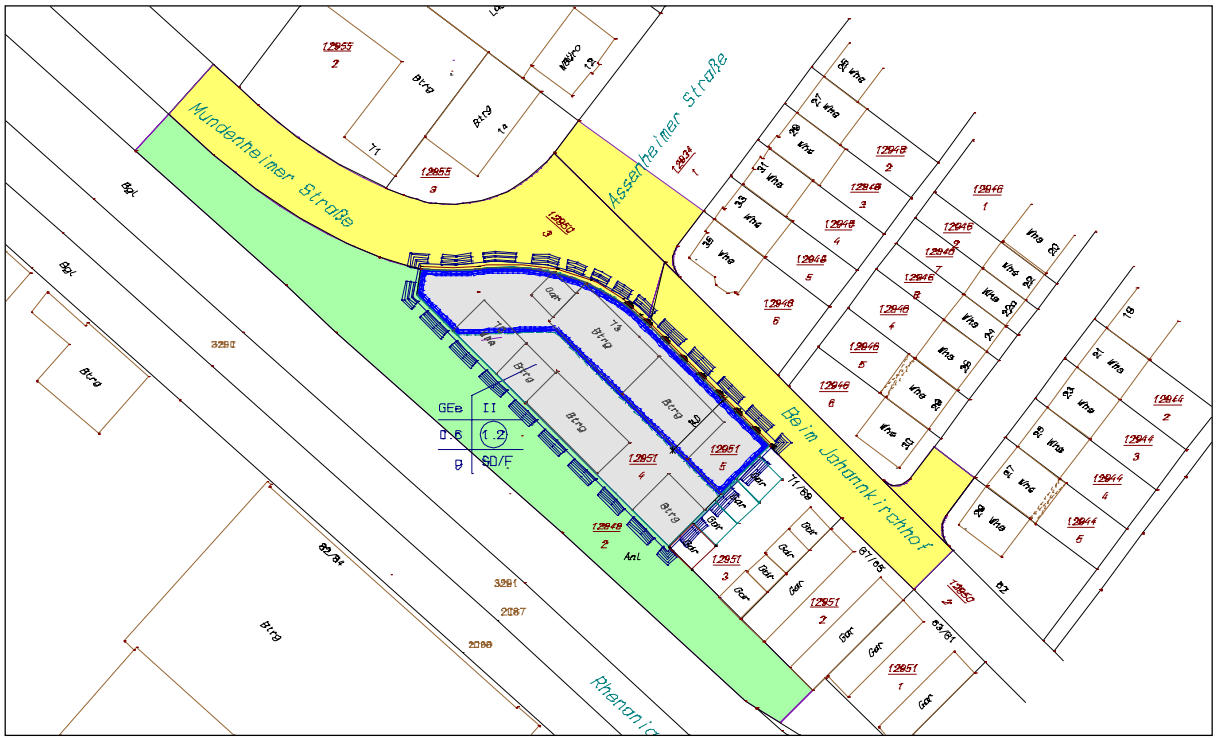
Nochmals beteiligt wurden die in folgender Tabelle aufgeführten Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen. Verbunden war dies mit der Bitte, eine Stellungnahme bis 29.08.2003 abzugeben.

| TÖB | Anregungen | | Antwort |
|---|---|---|---|
| | ja | nein | |
| EnBW | | x | 30.07.2003 |
| IHK Rhein-Neckar | | x | 25.08.2003 |
| Polizeipräsidium | | | |
| GKM | | | |
| Landesdenkmalamt Baden-Württemberg | | x | 24.07.2003 |
| Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Mannheim | | x | 20.08.2003 |
| Deutsche Telekom | | x | 05.08.2003 |
| SWR | | x | 05.08.2003 |
| Kabel BW | | | |
| Nachbarschaftsverband HD-MA | | | |
| MVV-Energie AG | | | 31.10.2003 |

Soweit keine Stellungnahmen abgegeben wurden, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass die von diesen Beteiligten vertretenen Belange nicht berührt werden. Ein Beschluss ist ebenfalls nicht erforderlich.

Stand 29.12.2005

# Bebauungsplan Nr. 84.4b




## Schriftliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe - Gebiet, § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO) sind zulässig:

a) Nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauNVO).

b) Als Ausnahme: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0.6
Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1.2
TH: max. 7,00 m

2.1 Bauweise

Festgesetzt wird die geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Nr.3 BauNVO)

2.2 Flachdach- und Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

a) Flachdächer sind zu begrünen.

b) Fensterlose Fassadenflächen sind zu begrünen.

3 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 12949/2 sind in einem Abstand von mindestens 3 m unter Beachtung nachbarrechtlicher Vorschriften mindestens 5 großkronige standortheimische Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, 3-4 mal verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

4 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.
Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Schriftliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Wenn es zu Bodenaufschlüssen kommt, sind die Denkmalschutzbehörden oder die Reiss-Engelhorn-Museen zu benachrichtigen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DschG).

Eventuell vorhandenen Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke, usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunst-Denkmalpflege, Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe, vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Vorhandene Erdkabel sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

3. Die Baugenehmigungsbehörde wird bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verlangen, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen oder gärtnerische Flächen anzulegen sind.

4. Bei dem Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten ist auf Bodenverunreinigungen im Untergrund zu achten. Besteht der Verdacht von Bodenverunreinigungen, ist der Fachbereich Bauen und Umweltschutz zu verständigen.

5. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
   Der höchste Grundwasserstand an der nächstgelegenen GW-Meßstelle3 M 87 wurde am 31.05.99 mit 92,45 m ü. NN gemessen.

6. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg hinzuzuziehen, da das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990
Planzeichenverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) v. 08.08.1995

Stand 29.12.2005

# Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

## § 1
## Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84.4b “Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof 73“ in Mannheim-Rheinau.

## § 2
## Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 und 4 dieser Satzung.

## § 3
## Dachformen

Als Dachformen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind zulässig:

a) Flachdächer
b) Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° - 35°

## § 4
## Einfriedigungen und Müllsammelanlagen

Einfriedigungen sind als Mauer oder Maschendrahtzaun max. 2,00 m hoch zulässig.
Anlagen für Müllsammelbehälter sind einzugrünen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

## § 5
## Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 7 LBO handelt, wer entgegen der §§ 3 und 4 dieser Satzung handelt.

## § 6
## Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch erst, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 84.4b “Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof 73“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

STADTMANNHEIM²

# BEBAUUNGSPLAN NR. 84.4b

# "GEBIET ZWISCHEN RHENANIASTRAßE UND BEIM JOHANNKIRCHHOF 73" in Mannheim – Neckarau

# Begründung zur Satzung **Stand 29.12.2005**

60.14.0.84.4b - __.__._ 61.26.1 - 83.4b

## VERFAHRENSABLAUF

| | |
|---|---|
| **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)** | 08.10.2002 |
| **Öffentliche Bekanntmachung** | 17.01.2003 |
| **Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)** (Planauslegung) | 27.01.2003 bis 07.02.2003 |
| **Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)** | 29.08.2002 bis 30.09.2002 |
| **Billigungs-/Auslegungsbeschluss** | 08.07.2003 |
| **Öffentliche Bekanntmachung** | 18.07.2003 |
| **Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)** | 28.07.2003 |
| **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)** | 23.05.2006 |
| **Inkrafttreten** | |

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Datum 29.12.2005

# 1 Grundlagen der Planung, Planungsgegenstand, Erforderlichkeit und Plangebietsbeschreibung

## 1.1 Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84.4b "Zwischen Rhenaniastraße und Beim Johannkirchhof 73" soll einem städtebaulichen Missstand abgeholfen werden, da dort teilweise Nutzungen etabliert wurden, die den derzeitigen bauplanungsrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Dies veranschaulicht die Gegenüberstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 84.4 (a) mit dem Luftbild:

Auf dieser Abbildung ( Abb. 1) des Bebauungsplans Nr. 84.4 (a) ist zu erkennen, dass die Bereiche, die jetzt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (84.4b) befindlich sind, als Grünflächen und Sammelgaragengründstücke festgesetzt sind**.**

Abb.1

Das Luftbild (Abb. 2) zeigt den tatsächlichen Zustand. Teile der Grünfläche und der Sammelgaragenfläche sind mit einer nicht bebauungsplankonformen Nutzung überbaut (das längliche Gebäude und – etwas schlechter zu erkennen- ein gewerblich genutztes Wohnhaus links daneben, siehe aber auch Abb. 3).

Abb. 2

Es sollen dort künftig gebietsverträgliche Nutzungen im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht werden.

## 1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke wurden seit der Rechtskraft (15.09.1984) des Bebauungsplanes Nr. 84/4a abweichend von den planungsrechtlichen Festsetzungen im Laufe der Zeit mit gewerblichen Einrichtungen – wie zum Beispiel einem Baustoffhandel, einer Schreinerei – nahezu vollständig bebaut. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten macht diese Situation einen wenig zufriedenstellenden Eindruck bzw. ist der Zustand als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewerten, die über einen Bebauungsplan insoweit in Bahnen geleitet werden soll, dass künftig wenigstens nur gewerbliche Nutzungen möglich sein sollen, die das Wohnen nicht stören.

In Anbetracht der Lage zu dem gegenüberliegenden reinen Wohngebiet (WR) wird das Planungsareal daher als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um die planungsrechtliche Nutzungsverträglichkeit zwischen diesen beiden Bereichen herzustellen.

Abb. 3 Anblick von Nordwesten

Somit soll zum einem eine qualitätsvolle Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden und zum anderen die gewerbliche Nutzung – wenn auch in einem reduzierten Ausmaß – beibehalten werden können.

## 1.3 Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit dieses Bebauungsplans ergibt sich daraus, sicher zu stellen ist, dass künftige Nutzungen des gewerblich genutzten Plangebiets mit dem angrenzenden Wohngebiet verträglich in Einklang zu bringen sind.

## 1.4 Lage, Größe und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden von der Straße "Beim Johannkirchhof", im Osten von dem Sammelgaragengrundstück mit der Flst.-Nr. 12951/3, im Süden von dem als Grünfläche genutzten Flurstück-Nr. 12949/2, im Westen teils von der Assenheimer Straße und der

östlich gelegenen Grünfläche mit der Flst.-Nr. 12948/2 umschlossen. Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 1.725 m², somit 0,17 ha.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßensystem voll erschlossen.

# 2 Vorgaben für das Plangebiet

## 2.1 Regionalplan

Abb. 4 Ausschnitt Regionalplan

Der am 02.12.1993 genehmigte Regionalplan "Unterer Neckar" weist diesen, zwischen "mehrgleisiger Eisenbahnstrecke" und einer "Straße für den großräumigen Verkehr" gelegenen Bereich als Siedlungsfläche Wohnen aus. Diese grenzt aber in dem nicht parzellenscharfen Regionalplan unmittelbar an Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Dies trägt damit der Tatsache Rechnung, dass im Bebauungsplan Nr. 84.4a, rechtskräftig seit 15.09.1984, Sammelgaragengrundstücke, somit Nebenanlagen zum angrenzenden Wohngebiet, festgesetzt wurden. Aufgrund des Umstandes, dass das Gelände direkt an die Bahnanlage grenzt, ist aber die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) als Übergangsbereich zum jenseits der Bahnanlage industriell genutzten Gebiet sachgerecht. Denn in diesem GEe sind nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Betriebe entfalten zusätzlich auch noch eine Pufferfunktion zwischen Bahnanlage/Industriegebiet und Wohngebiet. Sie können somit sogar zur Verbesserung der Immissionssituation im angrenzenden Wohngebiet beitragen. Zudem ist die Fläche auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt (siehe auch folgenden Abschnitt).

## 2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1983

In dem seit dem 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan (FNP, Abb. 6) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim ist die von der Planung betroffene Baufläche als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Abb. 5 Ausschnitt Stadtkarte Abb. 6 Ausschnitt FNP

Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 84.4b korrespondiert somit mit dem FNP.

## 2.3 Bestehende Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne

Der neu aufzustellende Bebauungsplan liegt innerhalb des Planbereiches des seit dem 15.09.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 84/4a. Dort sind für diesen Bereich Sammelgaragen zugehörig zum WR, sowie Grünflächen festgesetzt (siehe Abb. 1). Somit also auch keine direkten Wohnnutzungen, wenn auch, im Falle der Sammelgaragen, Nebenanlagen. Dies ist unproblematisch, da Nebenanlagen auch auf einem anderen Grundstück festgesetzt werden können.[1]

## 2.4 Modell Räumliche Ordnung

Nach den Vorgaben des Modells Räumlicher Ordnung aus vom 12.05.1992 ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen ein unverzichtbarer Bestandteil kommunaler Wirtschaftsförderungspolitik. Über ein umfangreiches Angebot gewerblicher Bauflächen sollen sowohl die ortsansässigen Betriebe die Möglichkeit zur Expansion als auch neue Gewerbebetriebe die Voraussetzung zur Ansiedlung erhalten. Einer der Leitsätze des Modells Räumliche Ordnung lautet, dass die vorhandenen gewerblichen Bauflächen und die

[1] U. a. Gelzer/Bracher/Reidt, 6. Auflage Rdnr. 277

Mischgebiete grundsätzlich in ihrer Ausdehnung erhalten bleiben sollen und nach und nach flächendeckend mit Baurecht belegt werden sollen, um der Wirtschaft für künftige Investitionsvorhaben die notwendige Sicherheit zu geben. Die Fläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist zwar bisher nicht als gewerbliche Fläche festgesetzt, aber so genutzt. Es entspricht daher den Leitzielen des MRO diese Nutzung gebietsverträglich baurechtlich abzusichern. Außerdem sind die Darstellungen der Pläne auch im MRO nicht parzellenscharf und die Fläche dieses Bebauungsplans befindet sich im unmittelbaren Grenzbereich zwischen gewerblicher und Wohnnutzung, was der folgende Planausschnitt dokumentiert:

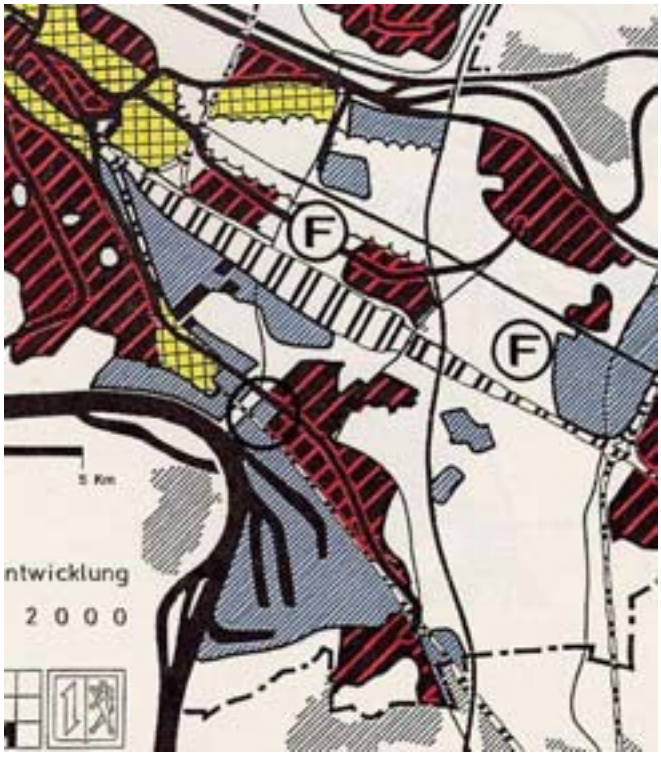



Abb. 7 Ausschnitt MRO

Im Grundsatz ist daher festzustellen, dass sich die Festsetzung des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit den Zielen des Modells Räumliche Ordnung deckt. Die in Abbildung 7 dargestellten grob schraffierten Flächen sind Wohnflächen, die fein schraffierten Gewerbeflächen.

## 2.5 UVP-Pflichtigkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird für diesen Bebauungsplan nicht durchgeführt, da das Vorhaben schon auf Grund seiner Größe nicht in dem Katalog der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist.

Die in Mannheim gemäß OB-Organisationsverfügung durchzuführende Umwelterheblichkeits- bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung ergab für die Prüftatbestände

1 bis 6 (das sind Natur/Landschaft/Erholung, Klima/Luft, Boden, Wasser, Lärm und umweltrelevante Infrastruktur), dass im Wesentlichen keine Umweltrelevanz gegeben ist. Innerhalb des Plangebietes sind keinerlei Grünbestände vorhanden.

Durch die eventuell mögliche zusätzliche Einrichtung von gewerblich genutzten Gebäuden kann das Maß der Versiegelung und damit die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft nur unwesentlich geändert werden.

Die Erfordernisse im Hinblick auf eine qualifizierte Ausgleichsregelung sowie städtebaulich angemessene Freiraumgestaltung sind durch die vorgesehene Begrünung erfüllt.

Aus der Sicht der landschaftspflegerischen Belange, nämlich der Umweltbelange „Natur und Landschaft“ ist kein weiterführendes Gutachten notwendig.

Aus naturschutz- und immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

# 3 Vorhaben, Planungskonzeption

## 3.1 Allgemein

Der Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da er lediglich Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung enthält. Ansonsten wird sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 BauGB richten, sofern nicht der weiterhin bestehende, nur teilersetzte Bebauungsplan Nr. 84.4a weiterhin Regelungen bereit hält.

## 3.2 Durch den Bebauungsplan ermöglichte bauliche Nutzung

Im Hinblick auf die derzeit vorhandene und zukünftige Nutzung der beiden Grundstücke ist eine planungsrechtliche Verträglichkeit zu dem nördlich gelegenen reinen Wohngebiet herzustellen.

Um den derzeitigen Gebietscharakter – bisher planungsrechtlich nicht gesichert – im Hinblick auf die Nutzung beibehalten zu können, sind insbesondere aus Stadtqualitätsgründen folgende Nutzungen zulässig:
Nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Als Ausnahme Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Regelung widerspricht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts[2] weder der allgemeinen Zweckbestimmung noch dem Typus eines Gewerbegebiets. Das Bundesverwaltungsgericht führt aus, dass nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die in Gewerbegebieten (und Industriegebieten) zulässigen Anlagen auf verschiedene räumliche Bereiche der Gemeinde in der Weise verteilt werden können, dass in bestimmten Gewerbe- (oder Industriegebieten) einzelne in § 8 Abs. 2 (oder § 9 Abs. 2) BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen für unzulässig oder nur für ausnahmsweise zulässig erklärt werden können. Das Gericht ist der Auffassung, es entspreche sogar durchaus noch dem Zweck eines Gewerbegebiets nur Dienstleistungsunternehmen zuzulassen und Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe" im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dagegen auszuschließen. Es obliege der Planungshoheit der Gemeinde zu entscheiden, wo sie bestimmte Anlagen und Nutzungen zulasse und wo sie diese untersage. Im vorliegenden Falle ist dies ja nicht einmal so weitgehend, denn, neben den Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, sind auch anderweitige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen.
Das Bundesverwaltungsgericht stellt weiter fest, dass § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf eine sehr offene Gebietsstruktur hindeute. Nach dieser Vorschrift seien in einem Gewerbegebiet "Gewerbebetriebe aller Art" zulässig, also vom Wortlaut her sämtliche gewerbliche Nutzungen, die nicht im Einklang stehen mit der Wohnnutzung und nicht so erheblich belästigen, dass sie nur im Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zuzulassen seien. Der Kreis der "Gewerbebetriebe aller Art" werde insbesondere in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ergänzt. Diese Systematik mache deutlich, dass zu den prägenden Elementen eines Gewerbegebiets nicht bloß das produzierende und das verarbeitende Gewerbe unter Einschluss des Handwerks gehören. Der Begriff des Gewerbebetriebs erstrecke sich vielmehr auch auf die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als besondere Kategorie geregelten Dienstleistungsbetriebe. Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets werde nicht dadurch angetastet, dass auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus dem Spektrum der nach § 8 Abs. 2 BauNVO an sich

[2] Urteil vom 08.11.04, AZ 4 BN 39.04, www.bverwg.de

zulässigen Nutzungen gewerblichen Nutzungen einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Trotz des Ausschlusses von Betrieben des produzierenden und des verarbeitenden Gewerbes behalte es sein Gepräge als ein Gebiet, das frei von allgemeiner Wohnnutzung

als Standort für Dienstleistungsbetriebe einem wesentlichen Segment der gewerblichen Nutzung vorbehalten sei. Das Bundesverwaltungsgericht vergleicht ein solches "Dienstleistungsgebiet" wegen des geringen Störpotentials mit einem "eingeschränkten Gewerbegebiet".
Und hier schließt sich der Kreis von dieser Entscheidung zum vorliegenden Bebauungsplan. Denn wenn schon ein Gebiet, das sämtliche Gewerbetriebe außer Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausschließt, noch dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets entspricht, wie dann erst ein Gebiet, wie das hier überplante, bei dem immerhin noch andere nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.
In diesem Bebauungsplan sind weiterhin die normalerweise im Gewerbegebiet zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Betriebe wie Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerplätze, öffentliche Betriebe in Anbetracht der städtebaulichen Zielvorstellungen nicht zulässig, da sie Konflikte z.B. in Form von Lärm hervorrufen können.

Mit Rücksicht auf die das Plangebiet umgebende Bebauung wird die Traufhöhe auf max. 7.00 m begrenzt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden als GRZ 0.6, als GFZ 1.2 festgesetzt. Dies stellt einen Kompromiss zwischen den sonst gem. § 17 BauNVO im Gewerbegebiet möglichen Ausnutzungen und denen des reinen Wohngebiets dar.

## 3.3 Grünordnung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 84/4a setzt lediglich Vorgartenflächen bzw. Grünflächen fest. Da das Plangebiet derzeit nahezu völlig bebaut ist, wird zur Verbesserung der klimatischen und städtebaulichen Situation auf dem freibleibenden Grundstücksbereich das Anpflanzen von großkronigen Bäumen bzw. eine Dach- oder Fassadenbegrünung festgesetzt.

### 3.4 Zustand des Plangebiets

Bodenverunreinigungen und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen des UVP- / UEP - Verfahrens keine Bodenverunreinigungen und Altlasten festgestellt.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich im bombardierten Bereich. Im Nahbereich sind laut Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg mehrere Bombentrichter erkennbar. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Lärmschutz

Die derzeitige Nutzung der beiden Grundstücke entspricht im Wesentlichen dem Nutzungscharakters eines GEe – Gebietes.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für neue Betriebe sind zum Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA-Lärm - (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998 für die jeweils maßgeblichen Einwirkungsbereiche Lärmimmissionsprognosen zu erbringen.

## 4 Abwägung der Belange

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind öffentliche und private Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch den Träger der Bauleitplanung gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, wobei bei gegensätzlichen Belangen dem einen oder anderen Belang der Vorzug zu geben ist. Gleichwohl sind die 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 sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, wobei mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

## 4.1 Art der Nutzung

Im Hinblick auf die Schaffung einer Nutzungsverträglichkeit zu den umliegenden Bereichen wird das Plangebiet als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** planungsrechtlich festgesetzt.
Grundsätzlich dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (erheblich belästigende gehören danach in Industriegebiete), wobei der Begriff "vorwiegend" zeigt, dass auch anderweitige Nutzungen in Betracht kommen, die aber nicht gebietsprägend sein dürfen. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets liegt erstrangig darin, solchen Betrieben einen Standort zu bieten, die im Hinblick auf ihre Auswirkungen zu Unzuträglichkeiten in Gebieten führen würden, in denen auch oder vorwiegend gewohnt werden soll. Aber nicht allein das Wohnen kann durch bestimmte Gewerbebetriebe gestört werden, sondern auch bestimmte störanfällige Gewerbebetriebe im Gebiet selbst können durch andere Betriebe gestört werden.
Daher haben gerade in Gewerbegebieten die Gliederungsvorschriften des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO besondere Bedeutung. Mittels dieser Gliederungsmöglichkeiten ist es möglich, Gewerbegebiete zu entwickeln, die etwa dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sind oder aber auch solche, in denen vorwiegend immissionsempfindliches Gewerbe angesiedelt werden kann.
Im vorliegenden Fall ergibt sich die Schwierigkeit dadurch, dass dem Plangebiet dieses Bebauungsplans ein reines Wohngebiet (WR) benachbart ist, was die Festsetzung eines "normalen" Gewerbegebiets unmöglich macht. Dies ergibt sich insbesondere aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), der gekürzt wiedergegeben besagt, dass für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete vermieden werden. Allerdings schränkt diese Vorschrift ein, dass dies lediglich für raumbedeutsame Planungen gilt. Die Raumbedeutsamkeit dieses Bebauungsplans mit seinen zwei Grundstücken mit insgesamt lediglich 0,17 ha könnte man mit überzeugenden Argumenten durchaus in Frage stellen.

Dies kann jedoch nicht die Leitlinie und Zielsetzung einer Bebauungsplanung sein, gilt es doch Konflikte zu vermeiden, keinesfalls sie hervor zu rufen. Dies wäre ein Abwägungsfehler. Hier würde auch eine nicht gerechte Ungleichbehandlung für die unmittelbaren Nachbarn mit Bewohnern anderer Wohngebiete erzeugt.

In einem Gewerbegebiet mit größeren Ausmaßen wäre es z. B. denkbar im Wege der Gliederung einen Pufferbereich hin zum Wohngebiet zu schaffen, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder betriebsgebundene Wohnungen zulässig sind. Das scheidet hier auf Grund der geringen Größe des Plangebiets aber aus.
Somit bleibt nur die Möglichkeit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) unter Anwendung der Gliederungsvorschriften des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgericht vom 15.04.1987[3] ist dieses Konstrukt zunächst ohne Weiteres zulässig. Hiernach ist es zulässig ein störungsarmes Gewerbegebiet dergestalt festzusetzen, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die den in Mischgebieten zulässigen Störgrad einhalten, ohne dass dies die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gefährdet. Dies sind gemäß § 6 Abs. BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wobei entsprechend der typisierenden Betrachtungsweise an deren typischen Störgrad angeknüpft wird. Dieses GEe kann jedoch, neben anderen Fällen, in Nachbarschaft von Wohngebieten nur dann festgesetzt werden, wenn dieses benachbarte Wohngebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ist. Da hier jedoch ein reines Wohngebiet, das eine deutlich höhere Gebietsempfindlichkeit besitzt, benachbart ist, ist der Ausschluss nicht wesentlich störenden Gewerbes nicht ausreichend. Das WR erlaubt lediglich der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. Dementsprechend führt dies dazu, im vorliegenden Gewerbegebiet lediglich nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen, was nach der bereits oben ausführlich dargelegten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.11.04 ebenfalls möglich ist.

## 4.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden als Grundflächenzahl (GRZ) 0.6, als Geschossflächenzahl (GFZ) 1.2 festgesetzt. Dies stellt einen Kompromiss zwischen den sonst gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im Gewerbegebiet möglichen Ausnutzungen in Höhe von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 und denen des reinen Wohngebiets in Höhe von GRZ 0,4 und GFZ

[3] AZ: 4 B 71.87, BRS 47 Nr. 55 = DVBl. 1987, 904 = NVwZ 1987, 970

1,2 dar. Hierdurch soll zum Einen verhindert werden, dass durch eine zu massige Bebauung ein zu großer Gegensatz zur benachbarten Wohnbebauung entsteht. Zum Anderen soll der derzeitigen nahezu vollständigen Überbauung des Grundstücks entgegengewirkt werden. Diese vollständige Überbauung (also eine GRZ von fast 1) besitzt den Nachteil einer starken

Versiegelung des Bodens, was wiederum zu mangelnder Versickerung und Belüftung des Bodens führt. Ein weiterer Nachteil einer hohen Versiegelung ist die vermehrte Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation. Dies sind allgemein gültige Grundsätze für einen hohen Versiegelungsgrad. Die Kleinheit des Plangebiets ändert daran nichts. Auf das Stadtgebiet gesehen ergeben viele kleine Flächen zusammen genommen auch eine hohe Belastung und hohe Versiegelung. Im Sinne einer größeren Umweltverträglichkeit ist somit einer geringeren Versiegelung der Vorzug zu geben.
Ähnlich verhält es sich mit der reduzierten GFZ. Normalerweise gilt im Gewerbegebiet eine maximale GFZ von 2,4, was je nach Grundstücksausnutzug schon eine recht massive Bebauung zulässt. Hiermit können Nachteile verbunden sein, wie erhöhte Verdichtung und dadurch erhöhtes Verkehrsaufkommen, höhere Gebäude und dadurch verminderter Licht- und Sonneneinfall, Verschattung, Veränderung des Kleinklimas und so weiter. Dies sind Nachteile, die auf Grund einer verbesserten gewerblichen Grundstückausnutzung oft in Kauf genommen werden müssen. Hier in der Nachbarschaft von Wohnbebauung ist dies jedoch nicht verträglich. Daher ist die Anpassung der GFZ des GEe an die GFZ des WR eine folgerichtige Festsetzung, die dazu beiträgt die Nachteile für das Wohnen weiter zu minimieren.

## 4.3 Anderweitige Lösungsmöglichkeit

Die vorgesehene Planung ist bauleitplanerischer Sicht erforderlich, um Rechtssicherheit für künftige Nutzungen zu schaffen, sofern die bestehende Nutzung ihren Bestand aufgeben sollte. Durch die Festsetzung der Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet wird im Grundsatz an der bestehenden Nutzung fest gehalten. Es wird dadurch auch dieser innerörtliche Gewerbestandort gefestigt. Dies entspricht, wie schon dargelegt, auch den Zielen des Modells Räumlicher Ordnung. Auf Grund der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird auch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG berücksichtigt. Das Gewerbegebiet kann sich durch seine Abschirmwirkung sogar positiv auf die Wohnbebauung auswirken,

da es den Lärm der angrenzenden Bahnstrecke und des Industriegebietes abschirmt.

Ein anderweitige Lösungsmöglichkeit ist nicht ersichtlich. Nur durch einen Bebauungsplan kann die Rechtssicherheit geschaffen werden, dass auch eine gewerbliche Folgenutzung für das Gelände möglich ist. Denn bei Bestandsaufgabe der jetzigen Nutzung würde ansonsten wieder die derzeitige Festsetzung "Sammelgaragen" Gültigkeit erlangen.

## 4.4 Konfliktfelder

Die durch die Planung aufgeworfenen Konfliktfelder betreffen im Wesentlichen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Einschränkung der Gewerbefreiheit durch Ausschluss zahlreicher im GE ansonsten möglicher Nutzungen, somit also die Belange der Wirtschaft.

### 4.4.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Aufeinandertreffen von Wohn- und Gewerbegebieten ist bei Neuplanung von Baugebieten gemäß § 50 BImSchG so weit wie möglich zu vermeiden. Im vorliegenden Fall liegt jedoch keine Neuplanung vor, sondern ein bestehender Bebauungsplan wird teilweise ersetzt. Diese Ersetzung ist erforderlich, um hier wieder einen rechtmäßigen, für die Zukunft Planungssicherheit schaffenden Zustand herzustellen, da von den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan Nr. 84.4a in diesem Teilbereich befreit wurde. Grundsätzlich wäre es selbstverständlich möglich bei Bestandsaufgabe der jetzigen Nutzung, diesen Festsetzungen wieder Geltung zu verleihen. Denn dieser ältere Bebauungsplan gilt nach wie vor und kann keineswegs

als obsolet[4] angesehen werden. Dies würde jedoch eine erhebliche Härte darstellen, da die Grundstücke dann wieder nur als Garagengrundstücke benutzt werden

können und somit einen Wertverlust erlangen. Tatsächlich wird diese Nutzung für die benachbarte Wohnbebauung auch keine Nachteile bringen, da das ins Auge gefasste nicht störende Gewerbe keine wesentlich stärkeren Emissionen hervorrufen wird, wie das Wohnen. Zusätzlich hat das GEe einen Abschirmeffekt gegen die Bahnstrecke und das daran grenzende Industriegebiet. Da ist dem belang, Rechtssicherheit für die gewerbliche Nutzung zu schaffen, der Vorrang zu geben.

#### 4.4.2 Belange der Wirtschaft

Dieser Bebauungsplan schränkt die Möglichkeiten für die gewerbliche Wirtschaft, die der § 8 BauNVO bietet, ein, dienen diese im Regelfall doch vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Einschränkung ist jedoch gerechtfertigt durch die Nachbarschaft des Wohngebiets. Letztlich ist es der Umkehrschluss zum im vorigen Kapitel Ausgeführten. Vergleichbar ist die bestehende Situation mit einer gewachsenen Gemengelage. Wegen des Rücksichtnahmegebotes können die gewerblichen Nutzungen nicht die üblichen Emissionen erzeugen, die Wohnnutzungen hingegen müssen etwas höhere Immissionen hinnehmen. Aber eben unter den Gesichtspunkten des Wohnen ist den Einschränkungen der gewerblichen Nutzung vor einer ungehinderten Gewerbeausübung der Vorrang zu geben.

#### 4.4.3 Sondergliederungsregelung für Gewerbegebiete

Die erheblichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung in diesem Gewerbegebiet sind auch vor dem Hintergrund zu rechtfertigen, dass in anderen Bereichen Mannheims das ganze Spektrum der im GE zulässigen Nutzungen

[4] im Übrigen könnte die Gemeinde die Obsolenz eines Bebauungsplans ohnehin nicht feststellen, dies können nur Gerichte, bestenfalls noch Rechtsaufsichtsbehörden.

möglich ist. Diese Gliederung auch unter Einbeziehung anderer Gewerbegebiete ist ohne Weiteres möglich. Dies ermöglicht schon die Vorschrift des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die diese Regelung nur für Gewerbe- und Industriegebiete trifft. Also ist auch unter diesem Gesichtspunkt die Festsetzung dieses eingeschränkten Gewerbegebiets sachgerecht und rechtmäßig.

## 5 Kosten

Die vorgesehene Planung erfordert keinen Ansatz städtischer Haushaltsmittel. Der Stadt entstehen danach keinerlei Kosten.