

Mannheim, 02.02.1984

Bebauungsplan Nr. 85/3, Teil 4a  
für das Gebiet der Ro-Ro-Anlage  
Dortmunder Straße mit Anbindung  
an die Essener Straße

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 1.1 Plangebiet

Das Plangebiet ist folgendermaßen begrenzt:

- Im Osten durch eine Linie, die östlich bzw. westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts der Dortmunder Straße entlangführt,
- im Süden durch eine 1,5 m südlich des geplanten Geh- und Radweges der Dortmunder Straße sowie südlich des Zufahrtsweges zum Yachtclub "Kurpfalz" entlangführenden Linie,
- im Westen durch den Rheinstrom,
- im Norden durch eine Linie, die nördlich des dort in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitts der Dortmunder Straße entlang führt, und teilweise durch das Hafenbecken 24.

#### 1.2 Nutzung angrenzender Grundstücke

Die im Norden und Osten unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls Hafengebiet und werden gewerblich genutzt.

Das südlich der Dortmunder Straße gelegene Gebiet "Schwetzinger Wiesen - Riedwiesen" ist durch Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde vom 10. Juli 1982 für die Dauer von 2 Jahren als Natur- und Landschaftsschutzgebiet sichergestellt. Die Landschaftsschutzgebietsverordnung vom Juni 1952 ist damit außer Kraft getreten. Es ist beabsichtigt, den südlich an die Ro-Ro-Anlage angrenzenden Bereich als Pufferzone unter Landschaftsschutz zu stellen, während die übrigen angrenzenden Flächen (südlich der Dortmunder Straße) Naturschutzgebiet werden sollen.

### 2. Anlaß und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine verkehrsgerechte Erschließung und der erforderlichen Ver- und Entsorgung der Ro-Ro-Anlage geschaffen werden.

Das Brachland auf der Landspitze zwischen Rheinstrom und Hafenbecken 24 soll künftig als Hafengebiet ausgewiesen werden, mit Ausnahme einer ca. 0,2 ha großen gehölzbestandenen Fläche, die zu erhalten ist.

## 2.1 Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP: Der Bebauungsplan stimmt mit dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbärschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim überein.

Bebauungspläne: Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

## 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Grundlage für die Festsetzung der Nutzung des Planungsgebietes bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Das Planungsgebiet ist in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hafen ausgewiesen.

Im Sondergebiet "Hafen" sollen solche Betriebe und Anlagen zulässig sein, die Lagerung und Umschlag von Gütern und Massengütern betreiben.

Die "Schwetzinger Wiesen - Riedwiesen" sind durch Verordnung als Naturschutzgebiet sichergestellt. Die förmliche Ausweisung als Naturschutzgebiet wird von der höheren Naturschutzbehörde vorbereitet.

Die Landspitze zwischen Rheinstrom und Hafenbecken Nr. 24 wird künftig als Containerlager- bzw. Umschlagplatz genutzt. Diese sogenannte roll-on, roll-off (Ro-Ro)-Anlage wird auch an das Schienennetz des Hafengebietes angeschlossen. Der nördliche Teil ist als Lagerfläche für Massenstückgut und Containerbehälter vorgesehen. Über eine neue Schiffsanlegestelle, zu der eine Abfahrt in das Hafenbecken Nr. 24 vorgesehen ist, können die Schwertransporter mit den Containern direkt auf die Transportschiffe fahren oder durch eine Krananlage be- oder entladen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgelegt.

### 3.1 Grünordnungsmaßnahmen

Für das gesamte Plangebiet des Rheinauer Hafens wurde im Vorfeld des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan erarbeitet, aus dem die Ziele für die Grünfestsetzungen abgeleitet werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit dem Grünordnungsplan überein. Damit soll für die Beschäftigten eine angemessene Begrünung des Plangebiets gewährleistet und zu den Riedwiesen eine "grüne Grenze" gebildet werden.

Die Übergangsbereiche zum Backofengebiet hin werden somit auch verstärkt bepflanzt.

Des weiteren sind entlang der Dortmunder Straße am Übergang zum Naturschutzgebiet Baumpflanzungen und Sichtschutzpflanzungen vorgesehen.

Die vorhandenen Bäume östlich der Ro-Ro-Anlage (im Bereich des sogenannten "Bikini-Wäldchens") sind im Bebauungsplan als vorhandener und zu erhaltender Baumbestand ausgewiesen.

Die Bäume auf der Böschungsoberkante entlang des Rheins sind in einem Abstand von 5 m untereinander neu zu pflanzen und dürfen nur entfernt werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für hafengebundenen Umschlag zur Bundeswasserstraße vorliegt.

Wie in allen Industrie- und Gewerbegebieten Mannheims wird entlang der Straßen ein unbebaubarer Geländestreifen von 3 m Tiefe festgesetzt, der gärtnerisch zu gestalten ist. Dies, und die Forderung, auf je 5 Stellplätze einen Baum zu pflanzen, soll auch im Hafengebiet eine Mindestbegrünung gewährleisten als Beitrag zur Klimaverbesserung, Stadtbildgestaltung und Humanisierung der Arbeitswelt.

### 3.2 Verkehrerschließung

#### a) Die äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Dortmunder Straße erschlossen. Durch die Umwandlung des Brachlandes an der Landspitze zwischen Rheinstrom und Hafenbecken Nr. 24 in gewerblich nutzbare Flächen ist mit einer stärkeren Verkehrsbelastung der Dortmunder Straße zu rechnen. Ein entsprechend großzügiger Ausbau der Straße ist vorgesehen. Das Gelände der Ro-Ro-Anlage wird ferner über einen Gleisanschluß auf der Südseite der Dortmunder Straße erschlossen.

Die Lichtzeichenregelung der neuen Bahnübergänge wird zusammen mit dem Straßenbeleuchtungsplan bearbeitet.

#### b) Die innere Verkehrerschließung

Durch die Verbreiterung der Dortmunder Straße, die Schaffung von Parkspuren, Geh- und Radwegen und der Wendefläche wird der heutige Straßenzustand den Erfordernissen des modernen Schwerlastverkehrs angepaßt. Gleichzeitig erhält der Fußgänger oder Radfahrer Geh- bzw. Fahrbereiche, die durch 1,0 m breite Pflanzstreifen von der Gleistrasse optisch abgetrennt sind.

Bei der Firma Peine greift die Straßenführung geringfügig in die Riedwiesen ein. Dieser Eingriff im Kurvenbereich ist jedoch vertretbar.

#### c) Die sonstigen Verkehrsflächen

Sonstige Verkehrsflächen befinden sich auf den nicht öffentlichen, gewerblich genutzten Grundstücken in Form von Fahr- und Parkflächen.

### 3.3 Umweltbeeinflussung

Die Ro-Ro-Anlage dient ausschließlich dem Umschlag und der Lagerung von Gütern.

Erhebliche Umweltbeeinflussungen sind weder für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, noch für die außerhalb des



Geltungsbereiches liegenden Wohngebiete zu befürchten. Dies wird insbesondere dadurch deutlich, daß die Ro-Ro-Anlage keine genehmigungsbedürftige Anlage nach der 4. BImSch-VO darstellt. Eine planungsrechtliche Festsetzung, die in erster Linie zur Verbesserung von bestehenden Konfliktsituationen dient, ist nicht erforderlich. Eine wasserrechtliche Genehmigung für den Betrieb der Anlage wurde erteilt.

#### 4. Abwägung der Belange

##### 1. Belange für die Planung

- Mit der Planung soll erreicht werden, daß der notwendige Ausbau der Dortmunder Straße im Hinblick auf die Erschließung der Ro-Ro-Anlage erfolgen kann. Entsprechend wird dieser Bereich vom Teil 4 abgetrennt und als eigener Plan (Teil 4a) im Verfahren weiter betrieben.
- Die Erschließung ist mit der Gesamtkonzeption der Straßenplanung im Rheinauhafen abgestimmt.

##### 2. Gegen die Planung

- Durch den Ausbau der Dortmunder Straße erfolgt ein Eingriff in die Riedwiesen.
- Aus der Sicht des Hafenamtes ist die kleinere Lösung der Straßenführung im Bereich der Firma Peine als Nachteil zu werten.
- Es erfolgt direkt am Rheinstrom eine Einschränkung der Grünfestsetzungen.
- Die Nachbarschaft von Naturschutzgebiet und Industrieanlagen würde eine Höhenbeschränkung der Gebäude erfordern.
- Immissionsschutzfestsetzungen sind in diesem Bebauungsplan nicht enthalten.

##### 3. Abwägung der Belange

- Der im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenquerschnitt der Dortmunder Straße und der damit verbundene geringe Eingriff in die Riedwiesen ist vertretbar und ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt. Die in Vorbereitung befindliche Naturschutzverordnung wird die Ausweisung des Bebauungsplanes aufnehmen.
- Die größere Lösung der Straßenführung im Bereich der Firma Peine wird aus Gründen des Naturschutzes bewußt nicht gewählt.
- Unter Ziff. 3.4 der Grünfestsetzungen sind die Bäume auf der Böschungsoberkante (entlang des Rheins) in einem Abstand von 5 m untereinander neu zu pflanzen. Diese Bäume dürfen nur in dem Bereich entfernt werden, für den eine wasserrechtliche Genehmigung für hafengebundenen Umschlag zur Bundeswasserstraße vorliegt.

- Durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 15 m würde ein besserer Übergang zu den Riedwiesen gesichert werden. Eine Beeinträchtigung der Ro-Ro-Anlage, so wie sie derzeit geplant ist, würde dadurch nicht erfolgen. Da aber die meisten Grundstücke bereits bebaut sind (max. 15,0 m Höhe) und bei der Ro-Ro-Anlage vorerst keine Bebauung vorgesehen ist, soll auf eine Festsetzung verzichtet werden.
- Durch den Wegfall der Immissionsschutzfestsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes nicht negativ berührt. Das Vorgehen der Änderung der Plangebietsgrenzen ist daher sachgerecht und kein Präjudiz für die übrigen Pläne und den ausgeklammerten Planteil des Planes Nr. 4, auf denen nicht eine fest definierte Anlage vorgesehen ist, sondern Gewerbebetriebe allgemein.

#### 5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

#### 6. Flächenbilanz

Sondergebiet Hafen	ca. 5,76 ha
Grünf. privat	ca. 0,87 ha
Verkehrsfläche	<u>ca. 1,85 ha</u>
	8,48 ha

Wajensh

Anlage zur Begründung des  
verbindlichen Bauleitplanes

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich entstehenden Kosten:

1. Grünflächenamt

6.445 qm Grün x 35,-- DM	ca. 225.575,-- DM	
94 St. Bäume x 480,-- DM	<u>ca. 45.120,-- DM</u>	
	ca. 270.695,-- DM	ca. 271.000,-- DM

2. Tiefbauamt

Kanalbau	ca. 3.500.000,-- DM	
Straßen- und Wegebau	ca. 3.100.000,-- DM	
Beleuchtung	ca. 150.000,-- DM	ca. 6.750.000,-- DM

3. SMA

Hochspannungsumlegung	ca. 130.000,-- DM	
Niederspannungsumlegung	ca. 30.000,-- DM	ca. 160.000,-- DM

(60 % der Kosten sind von der Stadt Mannheim zu tragen).

1.200 m Wasserleitung DN 150/250 verlegen.		
Anfallende Kosten zur Versorgung mit Wasser		ca. 1.000.000,-- DM

Kosten für Verlegung der Gasübergabestation an der Dortmunder Straße		<u>ca. 50.000,-- DM</u>
--	--	-------------------------

insgesamt: ca. 8.231.000,-- DM



Übersichtsplan zum Be -  
bauungsplan Nr. 85/3  
Teil IV a "Rheinauhafen"

