

BEGRÜNDUNG

(ENTWURF)

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN
- BEBAUUNGSPLAN -

ERSATZFLÄCHEN FÜR DEN KLEINGÄRTNER VEREIN e.V. MANNHEIM - RHEINAU

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 BauGB) am 25.06.1996

Öffentliche Bekanntmachung am 24.10.1997

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planauslegung vom 03.11. bis 17.11.1997

Bürgerversammlung am -

Anhörung der Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs.1 BauGB) vom 04.11. bis 01.12.1997

Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 16.06.1998

Öffentliche Bekanntmachung am 03.07.1998

Planauslegung vom 13.07. bis 14.08.1998

INHALTSVERZEICHNIS

1.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
1.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
1.2	GEGENWÄRTIGE NUTZUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES	2
1.3	NUTZUNG ANGRENZENDER FLÄCHEN	2
1.4	MODELL RÄUMLICHE ORDNUNG (MRO)	3
1.5	REGIONALPLAN UNTERER NECKAR	3
1.6	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) UND BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE (BEBAUUNGSPLAN)	3
1.7	GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE	4
2.	ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	4
3.	UMWELTBELANGE	4
3.1	NATUR/LANDSCHAFT/ERHOLUNG	5
3.1.1	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	5
3.1.2	FREIRAUMSICHERUNGSKONZEPT	5
3.2	KLIMA/LUFT	5
3.2.1	IMMISSIONSSCHUTZ	5
3.2.2	KLEINKLIMA	5
3.3	BODEN	5

3.3.1	BODENSCHUTZ	5
3.3.2	ATLASTEN	5
3.3.3	KAMPFMITTEL	6
3.4	WASSER	6
3.4.1	WASSER- UND ABFALLTECHNIK	6
3.4.2	WASSER- UND ABFALLRECHT	6
3.5	LÄRM	6
3.5.1	BESCHREIBUNG DER LÄRMSITUATION	6
3.5.2	BEURTEILUNGS- UND BERECHNUNGSGRUNDLAGEN	6
3.5.3	BEURTEILUNG	6
3.5.4	LÄRMMINDERUNGSMAßNAHMEN	7
3.5.5	ZUSAMMENFASSUNG	7
3.6	UMWELTRELEVANTE INFRASTRUKTUR	8
3.6.1	FRISCHWASSERVERSORGUNG	8
3.6.2	ABWASSERENTSORGUNG	8
4.	INHALTE DER PLANUNG	8
5.	VERKEHRERSCHLIESSUNG	8
6.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	9
6.1	ERGEBNIS	9

7.	ABWÄGUNG DER BELANGE	9
7.1	LÄRMSCHUTZ	9
7.2	STÄDTEBAULICHE GESICHTSPUNKTE	10
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG	10
9.	FLÄCHENBILANZ	10
10.	REALISIERUNGSKOSTEN	10
10.1	REINE ERSATZMAßNAHME (ANLAGE 1.1.1, NR. 1)	10
10.2	LÄRMSCHUTZ (ANLAGE 1.1.1,NR. 2)	11

Stadtplanungsamt
61.33/Schork

Mannheim, den 01.09.1998
we97v28

Bebauungsplan Nr. 86/6
Ersatzflächen für den Kleingärtnerverein e.V.
MA-Rheinau im Gewann „Im hinteren Riemen“
in MA-Rheinau

Begründung

1. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt das Grundstück Flst.-Nr. 18881 und als die eigentliche Ersatzfläche den größeren, hinteren Teil der Grundstücke Flst.-Nr. 18890/1 und 18891/1 sowie die Grundstücke Flst.-Nrn. 18892/1 bis 18897/2.

1.2 Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 18881 ist bereits Kleingartennutzung vorhanden. Während die vom Geltungsbereich miteerfaßten hinteren Bereiche der Grundstücke Flst.-Nrn. 18890/1 und 18891/1 Grabelandcharakter haben, werden alle weiteren Grundstücke Flst.-Nrn. 18892/1 bis 18897/2 landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Die den nordwestlichen Teil des Plangebietes beidseitig begrenzenden und bis zum Waldgartenweg hin sich langerstreckenden Grundstücke sind vorwiegend mit Nutzungen durchsetzt, die sich auf den mit seinem Eingangsgebäude gegenübergelegenen Friedhof beziehen. Dabei handelt es sich um Gärtnereien mit Gewächshäusern und Blumenverkauf sowie Ausstellungs- und Lagerflächen für Grabsteine. Im südlichen Bereich befinden sich zusätzlich vereinzelte Wohngebäude, die auf die Gärtnereibetriebe bezogen sind, aber auch solche ohne diesen Bezug, und für die keine Genehmigung feststellbar ist.

Der derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebietes grenzt im Süden an den befestigten Weg oberhalb der Böschung der im Einschnitt verlaufenden B 36, im Osten an einen Landwirtschaftsweg mit anschließenden Ackerflächen (Landschaftsschutzgebiet) und im Nordosten an eingefriedigte Flächen mit Freizeitnutzungen, darunter auch ein Geflügelzuchtverein.

1.4 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Die vorliegende Planung folgt den im MRO am 12.05.1992 vom Gemeinderat als kommunalpolitische Selbstbindung zustimmend zur Kenntnis genommenen Leitlinien, wonach

- Freizeitausweisungen zur Verbesserung des Wohnumfeldes als stadtteilbezogenes Angebot geschehen sollen, wozu auch ein bedarfsgerechtes Angebot an Kleingärten zählt; i.V.m. den Planungszielen (gemäß Ziff. 2) wird die Planung diesen Leitlinien gerecht,
- mit Freiräumen möglichst sparsam umgegangen werden soll, indem beabsichtigte Freizeitnutzungen als Anlagerung an schon vorhandene, gleichartige Nutzungen erfolgen sollen; bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung einer bereits bestehenden Kleingartenanlage, und sie läßt die Mitbenutzung teilweise schon vorhandener Infrastruktur zu.

1.5 Regionalplan Unterer Neckar

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der in der Raumnutzungskarte als Regionaler Grünzug festgeschrieben ist. Die Planungsabsicht zur Festsetzung von Kleingartengelände läßt sich damit vereinbaren.

1.6 Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Rechtsverhältnisse (Bebauungsplan)

In dem seit 18.03.1983 wirksamen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die jetzt für Kleingärten vorgesehene Fläche, zusammengesetzt aus Kleingartenbestand und -planung, als bestehende Landwirtschaftsfläche dargestellt, was im übrigen ebenso für die gemäß 1.3 unmittelbar angrenzenden Flächen gilt. Mit dieser Darstellung wird über den FNP das Ziel der Freiraumsicherung verfolgt. Da die Festsetzung zugunsten der mehr siedlungsbezogenen Kleingärten (gemäß 1.4) ebenfalls einen Freiraum langfristig sichert, ist die Planung aus den Zielen des FNP heraus entwickelt.

Das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Ladenburg, hatte nach erster Befragung mitgeteilt, daß gegen die Inanspruchnahme des jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Plangebietsanteils aufgrund seiner eingeschränkten landbauökologischen Nutzungseignung und des geringen Flächenumfangs von ca. 0,75 ha grundsätzliche Bedenken nicht vorgebracht werden (siehe auch Ziff. 3.1.1).

In die Fortschreibung des FNP wird die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Umstellung der Freiraumnutzung aufgenommen und durch die Ausweisung „Kleingärten“ ersetzt werden.

Ein das jetzige Plangebiet berührender Bebauungsplan besteht nicht.

1.7 Grundbesitzverhältnisse

Nur das Grundstück Flst.-Nr. 18881 mit den bereits vorhandenen Kleingärten und drei der übrigen acht Grundstücke (Ersatzfläche) sind im Besitz der Stadt.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86/4 „Friedhof Rheinau, Erweiterung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Erweiterung nach Osten geschaffen. Im Falle des Vollzuges der Friedhofserweiterung werden 36 bestehende Kleingärten des „Kleingärtnervereins e.V. Mannheim-Rheinau“ verdrängt. Für sie müssen nun ihrerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Ersatz herbeigeführt werden.

Ersatzgelände war zunächst an einem Standort in der Mallau vorgeschlagen worden, der aber von dem Verein nicht akzeptiert wurde.

Nach Abstimmung mit dem Verein und dem Bezirksbeirat Rheinau ist der einvernehmliche Ersatzstandort nunmehr eine Teilfläche des Gewannes „Im hinteren Riemen“.

Die mit 8 Kleingärten bereits bestehende Anlage auf dem städtischen Grundstück Flst.-Nr. 18881 und die vor Kopf angelagerte Ersatzfläche mit 25 Parzellen bilden zusammen den Geltungsbereich für den Bebauungsplan bzw. das Planungsgebiet.

3. UMWELTBELANGE

- Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Zur Feststellung, ob umweltrelevante Belange vorliegen, wurde parallel zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt.

Für das Plangebiet ergab sich dabei, daß von den Prüftatbeständen

- 3.1 - Natur/Landschaft/Erholung
- 3.2 - Klima/Luft
- 3.3 - Boden
- 3.4 - Wasser
- 3.5 - Lärm
- 3.6 - Umweltrelevante Infrastruktur

der Umweltbereich 3.5 begründete Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz aufweist. Für den Umweltbereich „Lärm“ ist deshalb eine UVP in Form eines schalltechnischen Gutachtens durchzuführen (Anlage 1.1.2).

Die Abarbeitung der Prüftatbestände führte im einzelnen zu den folgenden Ergebnissen:

3.1 Natur/Landschaft/Erholung

Einwände wurden im Rahmen der UEP nicht vorgebracht. Es liegt somit auch kein Prüfatbestand für eine UVP vor.

3.1.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Die Bedenken gegen die Inanspruchnahme des jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Teiles des Plangebietes werden vom Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur (ALLB Sinsheim) zurückgestellt, allerdings unter der Voraussetzung, daß weitere Flächeninanspruchnahmen ausgeschlossen bleiben, was auch nicht beabsichtigt ist.

3.1.2 Freiraumsicherungskonzept
- Bestehende Landschaftsschutzgebiete (LSG) -

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Unterer Dossenwald“ und es liegt selbst in einem Bereich, der im Freiraumsicherungskonzept der Gruppe der „Gesicherten Freiflächen“ zugehört, die dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Die planungsrechtliche Festlegung als Kleingartenanlage wird dieser Zielsetzung gerecht.

3.2 Klima/Luft

3.2.1 Immissionsschutz

Gemäß Einschätzung der Fachstelle dürften Geruchsimmissionen, die von den Industrieanlagen im Rheinaufhafen ausgehen, im Plangebiet nur selten wahrgenommen werden.

3.2.2 Kleinklima

Von den Kleingärten dürfte eine gegenüber der vorher landwirtschaftlichen Nutzung eher positive Wirkung ausgehen.

3.3 Boden

3.3.1 Bodenschutz

Zwecks zumindest eingeschränktem Erhalt der Bodenfunktionen wird die wasserdurchlässige Ausführung aller befestigten Flächen angeregt und im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Darüberhinaus wird empfohlen, etwa anfallenden Erdaushub im Plangebiet wiederzuverwenden und für die Neuanlage der Kleingärten Kompost aus der Mannheimer Biotonne zu verwenden.

3.3.2 Altlasten

Gemäß historischer Erhebung für das Stadtgebiet Mannheim sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Altablagerungen noch Altstandorte verzeichnet.

3.3.3 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Stuttgart hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Auch andere Hinweise liegen dort nicht vor.

3.4 Wasser

3.4.1 Wasser- und Abfalltechnik

Unter Voraussetzung der Berücksichtigung der gegebenen technischen Hinweise bestehen keine Bedenken. Soweit für die Ziele des Bebauungsplanes relevant wurden die Hinweise in diesen übernommen.

3.4.2 Wasser- und Abfallrecht

Bei Erfüllung der Vorgaben gemäß 3.4.1 bestehen aus Sicht der Wasser- und Abfallrechtsbehörde keine Bedenken.

3.5 Lärm

3.5.1 Beschreibung der Lärmsituation

Hauptlärmverursacher für das Plangebiet ist der Straßenverkehr der im Einschnitt vorbeiführenden Bundesstraße 36.

Andere Lärmquellen treten hier nicht in Erscheinung.

3.5.2 Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, mit den im Beiblatt 1 aufgezählten schalltechnischen Orientierungswerten.

Aufgrund der Kleingartennutzung gilt zur Beurteilung für den vorliegenden Planungsfall ein Orientierungswert von 55 dB(A) über den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr).

Berechnungsgrundlage sind die RLS-90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -.

3.5.3 Beurteilung

Nach einer Verkehrszählung vom Juli 1996 hat die B 36 im Planbereich eine Verkehrsbelastung von rd. 48.000 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil am Tag und in der Nacht von rd. 10 %.

Aufgrund dieser Zahlen ergibt sich für die B 36 ein Emissionspegel von 74,5 dB(A) am Tag und von 67,1 dB(A) in der Nacht. Da es sich hier um ein Kleingartengebiet handelt, erfolgt die Beurteilung über den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Infolge der Entfernung und der Tieflage der B 36 vermindert sich der Emissionspegel von 74,5 auf einen Pegel zwischen 65 und 66 dB(A) im Bereich der Häuser 2 und 4. Im Bereich der Häuser 16 und 17 werden Lärmpegel von rd. 57 dB(A) berechnet.

Das bedeutet, daß bei freier Schallausbreitung der Orientierungswert in einem Abstand von ca. 200 m von der B 36 entfernt nahezu erreicht wird (siehe Anlage 1.1.3).

Im Bereich der ersten Gartenhäuserzeile - der Abstand zur B 36 beträgt hier ca. 35 - 40 m - wird der Orientierungswert im Mittel um rd. 10 dB(A) überschritten.

3.5.4 Lärminderungsmaßnahmen

- a) Aufgrund dieser Überschreitungen wurde überprüft, welche aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Kleingärten hier sinnvoll vorgeschlagen werden können.

Die Auswirkung einer Lärmschutzwand entlang der Böschungsoberkante zur B 36 wurde in Form zweier Varianten untersucht:

Variante 1: 2 m hoch, 350 m lang;

Variante 2: 3 m hoch, 240 m lang;

Die Minderungen betragen bei beiden Varianten im vorderen, lärmkritischen Bereich (Haus 2 und Haus 4) etwa 4 - 5 dB(A).

Diese Minderungen werden mit zunehmender Entfernung von der B 36 geringer. Für das Haus Nr. 7. In der zweiten Gartenhausreihe betragen sie z.B. nur noch ca. 2 dB(A). Für diesen Bereich wirken jedoch zusätzlich noch Pegelminderungen aufgrund der größeren Entfernung zur B 36. Damit läge die Überschreitung der Orientierungswerte in den zur B 36 nahe gelegenen Bereichen nur noch bei ca. 4 - 6 dB(A).

Die weiter entfernt liegenden Gartenhäuser - etwa 60 bis 70 % der geplanten Häuschen - würden mit einem einwirkenden Pegel von rd. 56 dB(A) beschallt werden.

Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert von 55 dB(A) für Kleingärten .

Da eine klassische Lärmschutzwand sehr hohe Kosten verursachen würde, wurde zusätzlich überprüft, welche lärm mindernden Auswirkungen ein dichter doppelt beplankter Zaun entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes, der auch die Funktion einer Einfriedigung übernehmen könnte, erbringt. Ergebnis war, daß eine Zaunvariante mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 180 m die wirtschaftlichste und vergleichsweise auch effektive Lärmschutzmaßnahme darstellt.

Durch diese Maßnahme werden fast ähnlich gute Lärminderungen erzielt, wie bei der zuvor beschriebenen Lärmschutzwand, nun aber bei einem wesentlich günstigeren Kostenaufwand.

- b) Durch zusätzliche Aborientierung der Freisitzbereiche bei der Planung der Gartenhäuser können dort noch weitere Lärmpegelreduzierungen erzielt werden.

3.5.5 Zusammenfassung

Mit den vorab beschriebenen Lärminderungsmaßnahmen kann erreicht werden, daß im größten Teil des Plangebiets der Orientierungswert für ein Kleingartengebiet in Höhe von 55 dB(A) am Tag nahezu erreicht wird.

Im verbleibenden Plangebiet - betroffen sind ca. 10 - 12 Gartenhäuser - wird sich der zukünftige Lärmpegel zwischen 59 und 61 dB(A) bewegen.

Mit der zusätzlich gegebenen Empfehlung, die Freisitze so zu orientieren, daß das jeweilige Gartenhaus durch sich selbst abschirmend wirkt, sind weitere Verbesserungen speziell im Freisitzbereich möglich.

3.6 Umweltrelevante Infrastruktur

3.6.1 Frischwasserversorgung

Auf dem schon jetzt für Kleingärten genutzten Grundstück Flst.-Nr. 18881 besteht eine Wasserzuleitung zu einem Wasserschacht. Zusätzlich verläuft südlich des Ersatzgeländes zwischen diesem und der B 36 eine Wasserversorgungsleitung DN 800.

3.6.2 Abwasserentsorgung

Da gemäß Ziff. 4 die schon bestehenden Gemeinschaftsanlagen mitbenutzt werden sollen, wird eine eigene Abwasserentsorgung nicht erforderlich.

4. INHALTE DER PLANUNG

Durch die Planung werden, in Anlagerung an die 8 bereits bestehenden, 25 Kleingärten von unterschiedlicher Größe als teilweiser Ersatz für die 36 durch die anstehende Friedhofserweiterung planungsverdrängten Kleingärten ermöglicht. Die geringere Anzahl der Ersatzgärten rührt davon, daß das Ersatzgelände aufgrund örtlicher Gegebenheiten kleiner ausfallen muß als die Fläche der planungsverdrängten Altanlage.

Die zahlenmäßige Verringerung ist sowohl mit dem BBR Rheinau, als auch dem Vereinsvorstand abgestimmt und kann durch die aus Altersgründen zu erwartende Verringerung der aktiven Vereinsmitglieder aufgefangen werden.

Um die 25 Ersatzgärten nicht dennoch zu sehr verkleinern zu müssen, ist die Minimierung der Gemeinschaftsflächen notwendig. Die Kleingärtner der 25 Ersatzgärten können deshalb die Gemeinschaftsanlagen der bestehenden Kleingartenanlage mitbenutzen. Diese Zusage des Vereinsvorstandes gilt auch für das Gesellschaftshaus in Nähe der Wachenburgstraße.

Außer den erforderlichen PKW-Stellplätzen auf dem Ersatzgelände sind damit im Plangebiet keine weiteren Gemeinschaftseinrichtungen vorzusehen. Der genaue Zuschnitt der Kleingartenparzellen wird beim Fachamt ausgearbeitet.

In Übereinstimmung mit der besonderen Kleingartenordnung in Mannheim ist pro Kleingartenparzelle die Errichtung eines Gartenhauses bis zu 21 m² überbauter Fläche einschließlich eines Vordaches oder einer überdachten Terrasse zulässig (16 m² + 5 m² Überdachung).

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist über die im Plangebiet bereits bestehende Kleingartenanlage gegeben.

Erforderliche An- und Abtransporte mit dem Pkw sind über den entlang der Nordseite der B 36 vom Waldgartenweg aus verlaufenden Fahrweg möglich.

6. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT
- Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG -

Aufgrund des am 01.01.1998 in Kraft getretenen Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechtes der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - vom 18.08.1997, [BGBl. S. 2141]) wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (bislang im Bundesnaturschutzgesetz verankert) in das BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61, 2141) integriert und fortentwickelt.

Bei den neuen §§ 135 a bis c handelt es sich im wesentlichen um eine Übernahme des geltenden § 8 a Abs. 3 bis 5 BNatSchG (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 Abs. 3 bis 5 umbenannt werden soll). Die Neuordnung knüpft an die §§ 1 a Abs. 5, 5 Abs. 2 a und 9 Abs. 1 a an, wobei die Problematik der Eingriffsregelung unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 6 BauGB integriert wird.

Zur besseren Regelung laufender Baugenehmigungsverfahren enthält die Neubekanntmachung entsprechende Überleitungsvorschriften (§§ 233 ff). Die Vorschrift des § 233 Abs. 1 legt als allgemeinen Grundsatz fest, daß Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach dem bis zur Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden können. Wahlweise können aber auch künftige einzelne Schritte bereits nach dem neuen Recht durchgeführt werden.

Die Gemeinde nimmt somit das Recht wahr, das gesamte Verfahren noch nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen, zumal die gesetzlich geforderten Verfahrensschritte (beispielsweise die Bürgerbeteiligung nach § 3 und die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) bis zu diesem Zeitpunkt förmlich eingeleitet worden sind.

6.1 Ergebnis

Bereits die UEP kommt zu der Schlußfolgerung, daß kein nennenswerter Eingriff im Sinne des Prüftatbestandes „Natur, Landschaft und Erholung“ stattfindet. Somit liegt hierzu auch kein Abwägungsbedarf vor.

Es sind deshalb lediglich gestalterische Aspekte in die grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen worden, wie z. B. die Herstellung einer privaten Grünanlage mit Gehölz- und Baumpflanzungen, die Baumpflanzungen an den Stellplätzen und weitere Baumpflanzungen im Mittelpunkt der Anlage (Gemeinschaftsbereich).

7. ABWÄGUNG DER BELANGE

7.1 Lärmschutz

Für das Plangebiet war aufgrund der UVP eine schalltechnische Untersuchung gemäß Behandlung unter Ziff. 3.5 durchzuführen. Diese Untersuchung hat zum Ergebnis, daß zugunsten des Plangebietes die Lärmschutzmaßnahme, so wie unter Ziff. 3.5.4 beschrieben, unverzichtbar ist. Trotz der nachgewiesenen Effizienz dieser Lärmschutzmaßnahme bleibt aber festzuhalten, daß besonders

für die - von der B 36 her gesehen - beiden ersten Parzellenreihen am Ersatzstandort gegenüber der heutigen, äußerst ruhigen Lage beim Friedhof in bezug auf den Prüftatbestand „Lärm“ eine Verschlechterung eintreten wird.

Andererseits kann ein anderer Standort für die Ersatzmaßnahme nicht in Frage kommen, ohne dann wiederum andere wichtige Voraussetzungen zu vernachlässigen (Ziff. 7.2).

7.2 Städtebauliche Gesichtspunkte

Infolge der den jetzigen Standort großflächig umgebenden Landschaftsschutzgebiete bzw. bestehender Umgebungsnutzungen ist ein anderer Standort nicht möglich, ohne die am jetzigen Ersatzstandort gewährleistete Beibehaltung von Nutzungszusammenhängen aufzugeben, die in den für die Kleingärtner bereits vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen vorgegeben sind.

Die Verlagerung der Ersatzmaßnahme an einen nur unter Aufgabe dieser Zusammenhänge anderen Standort würde somit Folgekosten für ersatzweise zu erstellende Gemeinbedarfseinrichtungen verursachen, die sicherlich höher wären als diejenigen für den Lärmschutz am jetzigen Ersatzstandort.

Darüber hinaus ist es im Sinne des MRO, daß am jetzigen Ersatzstandort mit der Anlagerung der Ersatzkleingärten an schon bestehende Kleingärten eine flächenmäßig zusammenhängende Einheit gleicher Nutzungen geschaffen wird.

8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Da der Grundbesitz überwiegend in privater Hand ist, wird eine Bodenneuordnung erforderlich.

9. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Vorhandene Kleingärten	ca. 0,35 ha
ergänzende Ersatzflächen	ca. <u>0,75 ha</u>
Plangebiet	ca. 1,10 ha =====

10. REALISIERUNGSKOSTEN

10.1 Reine Ersatzmaßnahme (Anlage 1.1.1, Nr. 1)

Für die Herstellung der 25 Ersatzkleingärten werden vom Fachamt Kosten in Höhe von insgesamt DM 324.300,-- DM incl. 16 % MWSt. genannt.

Bei Verwirklichung der Friedhofserweiterung entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 86/4 ist die Finanzierung der Ersatzkleingartenanlage in vollem Umfang durch den Friedhofsbetrieb der Stadt Mannheim zu tragen (vergl. auch Gutachten des Rechtsamtes vom 16.12.1996).

10.2 Lärmschutz (Anlage 1.1.1,Nr. 2)

Trotz Zugrundelegung sehr kritischer Maßstäbe hat die Überprüfung der bestehenden Lärmsituation ergeben, daß Lärmschutzmaßnahmen unverzichtbar sind. In Anbetracht der Kostensituation wurde nach einer Lösung gesucht, die bei vergleichbarem Wirkungsgrad dennoch deutlich kostengünstiger ist als herkömmliche Lösungen. Anstatt einer Lärmschutzwand entlang der B 36 (H = 2 m, L = ~350 m) die Herstellungskosten von ca. DM 490.000,-- verursachen würde, wurde über optimierende Vergleichsuntersuchungen zum Lärmschutz eine solche Lösung erarbeitet. Sie sieht eine Teileinfriedung (Lärmschutz-Zaun, ~180 m lang) des Kleingartenareals mit 3 m hohen Holzelementen vor, deren Kosten mit nun ca. DM 108.000,-- erheblich niedriger sind.

Die Kosten sind vom Friedhofsbetrieb zu übernehmen.