STADT MANNHEIM
Der Oberbürgermeister

Dezernat IV

BESCHLUSSVORLAGE

Az. 61.26.1-57.11

03.03.2020

V082/2020

Betreff

Bebauungsplan Nr. 57.11 "Spiegelfabrik" in Mannheim-Waldhof

Hier:

Vorbereitende Untersuchungen
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Vorkaufsrechtssatzung

Betrifft Anfrage/Antrag: A042/2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Hauptausschuss / AUT	24.03.2020	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	02.04.2020	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
08 Waldhof

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: BBR Waldhof

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja

Beschlussantrag:

1. Für den in der Beschlussanlage Nr. 1 gekennzeichneten Bereich in Mannheim-Waldhof werden „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Für den in der Beschlussanlage Nr. 1 gekennzeichneten Bereich in Mannheim-Waldhof wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 57.11 „Spiegelfabrik“). Eine sich aus den städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereiches bleibt vorbehalten. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der Flächen im Umfeld der Produktionsstätten der Firma SAINT-GOBAIN.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgt durch eine zweiwöchige Auslegung der Planunterlagen im Beratungszentrum Bauen und Umwelt.
4. Die in ihrem Aufgabenbereich durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch unterrichtet und zur Äußerung

aufgefordert.

1. Um die städtebauliche Entwicklung des Areals abzusichern, wird die in Beschlussanlage Nr. 3 beigefügte „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Areal “Spiegelfabrik“ beschlossen.

BESCHLUSSVORLAGE

V082/2020

1) Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?

Mannheim bietet eine vorbildliche urbane Lebensqualität mit hoher Sicherheit als Grundlage für ein gesundes, glückliches Leben für Menschen jeden Alters und gewinnt damit mehr Menschen für sich.

Mannheim schafft als digitale und innovative Metropole die Voraussetzungen für Unter-nehmen jeder Größe, vielfältige und zukunftsfähige Wertschöpfung zu realisieren sowie Talente und Fachkräfte zu gewinnen.

Mannheim ist eine klimagerechte – perspektivisch klimaneutrale – und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist.

Begründung:

Der Bebauungsplan sichert die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Im Bebauungsplanverfahren werden die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Belange gegen- und untereinander abgewogen.

2) Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?

Leistungsziel 4: Sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erfordern, ist verbindliches Planungsrecht geschaffen.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt in verbindliches Planungsrecht um.

3) Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?

Anzahl der Vorlagen im Rahmen der Bauleitplanung

Begründung:

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

4) Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			

Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite …… dargestellt.

5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
Saldo			

Dr. Kurz Quast

Kurzfassung des Sachverhalts

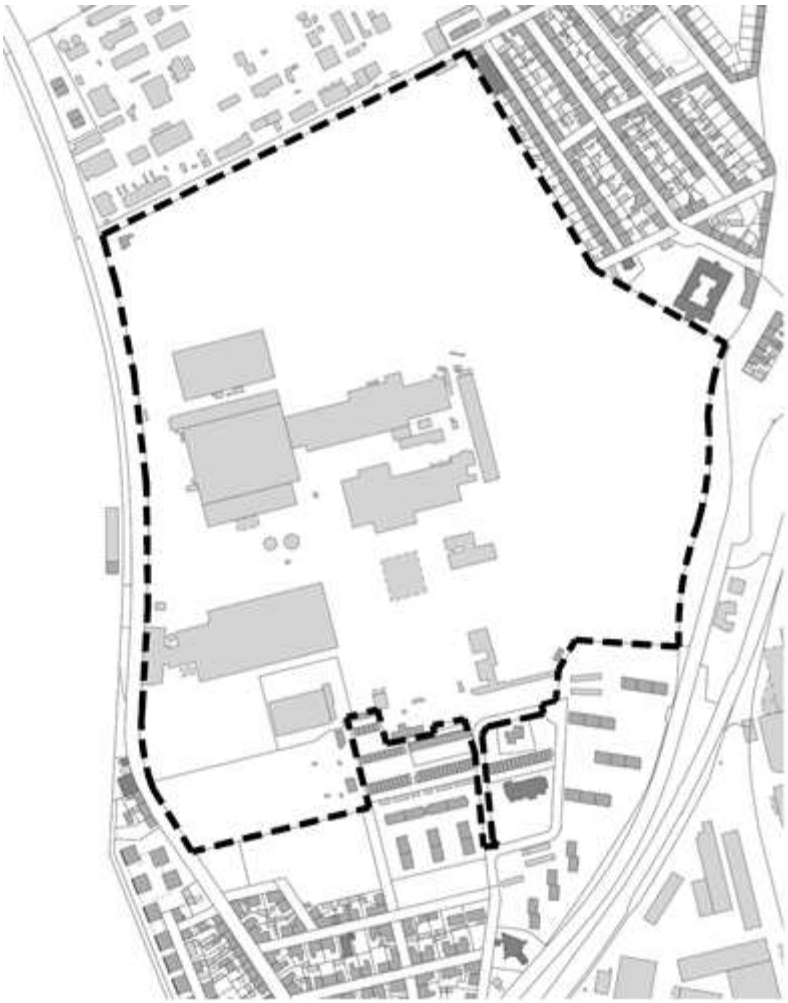


Abbildung 1: Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses und der Vorbereitenden Untersuchungen

Anlass / Ausgangsituation

Die „Spiegelfabrik“ auf dem Waldhof wurde 1853 als deutsche Niederlassung der französischen „Manufacture Royale des cristaux et de verre“ gegründet. Zusammen mit einer 1857 erworbenen Spiegelglasfabrik bei Aachen gehört die Spiegelfabrik seitdem – von kriegsbedingten Unterbrechungen abgesehen – zum Konzern SAINT-GOBAIN. Die Produktion erfolgt damit kontinuierlich seit über 150 Jahren. Das Areal lag im Jahr 1853 weit außerhalb der Stadt Mannheim. Mangels vorhandenen Facharbeitern wurden rund 400 Facharbeiter mit ihren Familien aus Elsass-Lothringen unmittelbar am Werk angesiedelt. Hierzu wurde die sogenannte Spiegelkolonie als Werkssiedlung parallel zum Produktionsstandort errichtet.

1906 schließlich begann die Gussglasfertigung, die das Mannheimer Werk im Laufe der Jahrzehnte zum größten Gussglashersteller in Europa machte. Obwohl die Spiegelproduktion in den 1930er-Jahren auslief, wird das Werk im Volksmund auch heute noch „die Spiegel“ genannt. Durch den Zusammenschluss von vier Glashütten entstand 1936 die VEGLA Vereinigte Glaswerke, Zweigniederlassung der Compagnie de SAINT-GOBAIN, mit Sitz in Aachen. Seit Oktober 2000 nennt

sich der Konzern SAINT-GOBAIN GLASS DEUTSCHLAND GmbH.

Das Gelände liegt heute innerhalb des Siedlungsgefüges. Im Süden des Werks befindet sich der Stadtteil Luzenberg. Nördlich grenzen der Stadtteil Waldhof sowie weitere Industriebetriebe entlang des Altrheins an. Östlich des Geländes verlaufen die B 44 sowie die westliche Riedbahn.

Die eigentlichen Produktionsstätten befinden sich in der Mitte des Grundstücks und umfassen nur einen Teil des Werksgrundstücks. Große Teile des Werksgeländes liegen seit Jahrzehnten brach. Auf den Flächen im Osten und Norden des Werks hat sich ein umfangreicher Bestand an Bäumen und Grünstrukturen gebildet. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich auf dem Werksgrundstück der Sportplatz „Schlammloch“ und das Areal des Kleintierzüchtervereins „Goggelrobber“.

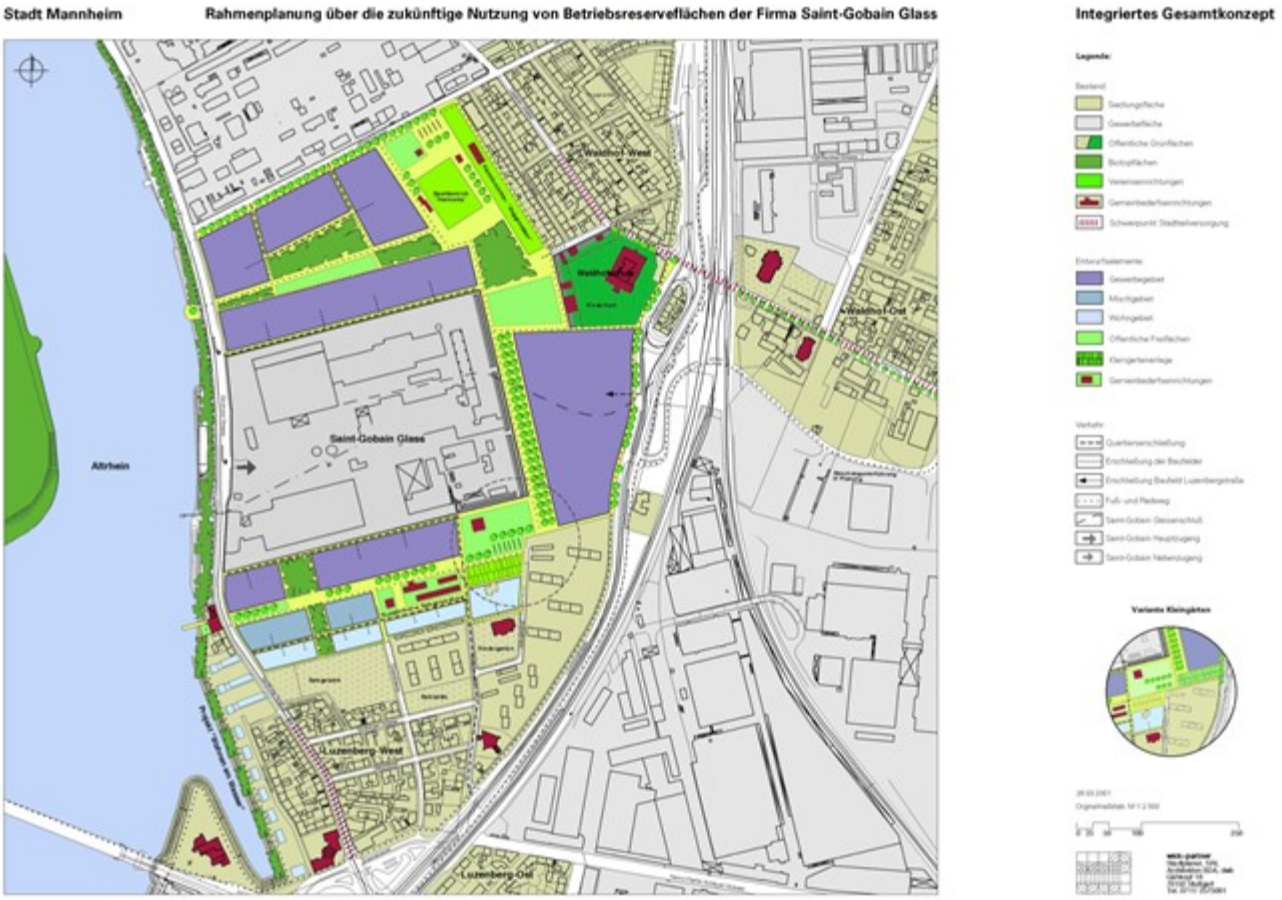


Abbildung 2: Rahmenplanung SAINT-GOBAIN 2001

Bereits im Jahr 2001 wurde in einem umfangreichen Planungsprozess unter Einbeziehung der Bürgerschaft und der politischen Vertreterinnen und Vertreter des Stadtteils untersucht, wie die brachliegenden Flächen des Standortes einer neuen Nutzung zugeführt und gleichzeitig die beiden Stadtteile Luzenberg und Waldhof-West stärker miteinander verbunden werden können. Dabei wurden kleinere Wohnflächenarrondierungen für den Stadtteil Luzenberg sowie eine Neuerschließung von Gewerbeflächen vorgesehen. Im Norden des Werksgeländes wurden der Erhalt des Sportplatzes und der Vereinsflächen und eine Erweiterungsfläche für die Waldhofschule vorgesehen. Darüber hinaus sollten wichtige Grünflächen und Grünverbindungen gesichert werden. Da der Stadtteil Luzenberg zum Grundschulbezirk der Waldhofschule gehört, kommt gerade dieser Verbindung der beiden Stadtteile

eine hohe Bedeutung zu. Der Rahmenplan wurde aufgrund anderer Ziele des Eigentümers letztlich nicht umgesetzt.

In den letzten Jahrzehnten hat sich auf den brachliegenden Flächen ein umfangreicher Grünbestand entwickelt, der mittlerweile in Teilen rechtlich als Wald einzustufen ist. Dieser umfangreiche Grünbestand und die daraus resultierenden Anforderungen führen dazu, dass die Rahmenplanung überarbeitet und an die heutigen Anforderungen angepasst werden muss.

Teile des ehemaligen Werksgeländes im Süden der eigentlichen Produktionshallen wurden in den letzten Jahren bereits veräußert. Auf einem dieser Grundstücke erfolgte kürzlich eine umfassende Rodung des dort vorhandenen Waldbestands. Darüber hinaus werden weitere Teile des brachliegenden Werksgeländes derzeit am Markt angeboten.

Die Flächen in der Umgebung des Werkes stellen einerseits Baulandreserven dar und zeichnen sich andererseits – zumindest in Teilen – durch eine hohe ökologische Wertigkeit aus. Gleichzeitig ist eine Nutzung von Flächen ohne eine entsprechende Erschließung nicht denkbar. In großen Teilen des Areals befinden sich zudem erhebliche Altlastenverdachtsflächen. Bei dem Verkauf von Einzelgrundstücken bleiben die städtebaulichen und umweltrechtlichen Fragestellungen erkennbar ungelöst. Die Entwicklung des Gesamtareals und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Gebiet erfordern eine umfassende Planung.

Um die weitere Entwicklung des Areals steuern zu können, sollen folgende Instrumente angewendet werden:

- Vorbereitende Untersuchungen § 141 Baugesetzbuch
- Aufstellung eines Bebauungsplans
- Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Ziele für die städtebauliche Entwicklung der Flächen

Der Geltungsbereich umfasst vier Grundstücke mit einer Größe von insgesamt ca. 39 ha. Den Großteil davon bildet das Grundstück der Firma SAINT-GOBAIN mit ca. 37 ha. Das Werksgelände besteht heute aus den zentralen Produktionshallen mit Nebenanlagen sowie großen ungenutzten Flächen im Norden und Osten des Produktionsstandortes. Im Süden des Werksgeländes befinden sich weitere brachliegende Flächen mit umfangreichem Baumbestand, die zum Teil veräußert wurden. Der Geltungsbereich umfasst auch den Teil der Spiegelstraße, der sich im Eigentum der Firma SAINT-GOBAIN befindet.

Durch den Einsatz der mit dieser Vorlage vorgeschlagenen städtebaulichen Instrumente sollen geeignete Maßnahmen zur geordneten Entwicklung der Flächen im Umfeld des Werkes ergriffen und gleichzeitig drohende Fehlentwicklungen unterbunden werden. Dabei bestehen insbesondere folgende Ziele der Planung:

- Die Sicherung und Qualifizierung von Grün- und Waldflächen dient dem Klimaschutz, stärkt die Aufenthaltsqualität in den Stadtteilen und unterstützt die Anpassung an den Klimawandel.

Dabei soll auch eine Verbindung des Stadtteils Waldhof an den attraktiven Landschaftsraum des Altrheins hergestellt werden.
- Die Bereitstellung von Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen (z.B. Flächen für die Waldhofschule) und andere stadtteilverträgliche Nutzungen soll geprüft werden.
- Die Herstellung einer attraktiven Wegeverbindung zwischen den Stadtteilen Luzenberg und Waldhof-West ist bereits seit langer Zeit ein wichtiges Ziel der Planungen in diesem Bereich. Dafür sind entsprechende Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
- Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen gesichert werden.
- Die unmittelbare Nähe von Industriebetrieben und Wohnquartieren erfordert insbesondere beim Heranrücken von Wohn- oder Industrienutzung an die jeweils andere Nutzung eine sorgfältige Betrachtung der Nachbarschaft und eine planerische Konfliktlösung. Dabei ist gegebenenfalls auch eine Neuerschließung von Teilen des Areals erforderlich.
- Die umfangreichen Altablagerungen auf dem Areal müssen bei einer Öffnung der Flächen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Mensch und Umwelt begutachtet werden.

Als Grundlage für die Entwicklung der Flächen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der letzte Grundstücksverkauf und die daran anschließenden Vorgänge verdeutlichen die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Steuerung der Bodennutzung in diesem Bereich. Daher soll mit den Beschlüssen die spekulative Steigerung des Grundstückswertes verhindert und der planerische Spielraum für eine am Allgemeinwohl orientierte Planung erhalten werden.

Die Stadt Mannheim legt entsprechend der strategischen Klimaschutzziele in ihrem Leitbild „Mannheim 2030“ besonderen Wert auf die Ausübung einer Vorbildrolle bei der nachhaltigen Stadtentwicklung. Daher werden bei Bebauungsplänen besondere Anforderungen zur Erfüllung des Leitbild-Zieles: „Mannheim ist eine klimagerechte – perspektivisch klimaneutrale – und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist“, gestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan soll auf die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, sodass die darin enthaltenen Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen.

Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung

Vorbereitende Untersuchung

Die Entwicklung und städtebauliche Neuordnung der Flächen hat aufgrund ihrer Größe und Lage eine große Bedeutung für die Entwicklung insbesondere der Stadtteile Luzenberg und Waldhof-West. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegen daher im öffentlichen Interesse.

Im Geltungsbereich der Anlage 1 soll daher geprüft werden, ob die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen von sogenannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB. Eine solche Voruntersuchung ist vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Voraussetzungen der Maßnahmen zu gewinnen. Der Beschluss über die Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

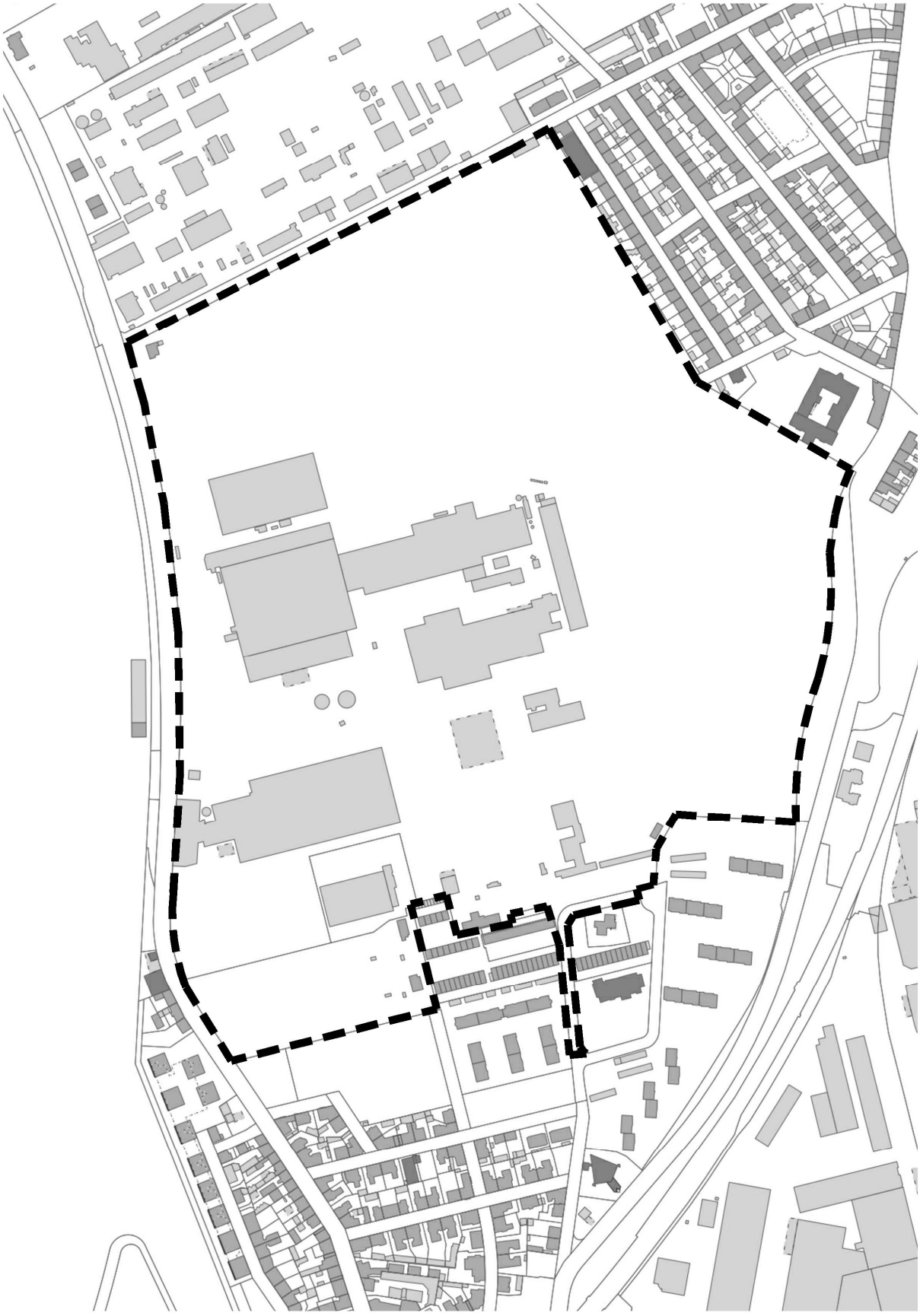
Die Stadt hat die Möglichkeit, die Ziele der Bauleitplanung durch das Zurückstellen von Baugesuchen zu sichern. Voraussetzung für die Anwendung dieser Instrumente ist ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, in dem erste Ziele der Planung formuliert werden. Die derzeit bereits feststehenden Ziele der Bauleitplanung sind in der beigefügten Begründung in Anlage 2 erläutert.

Vorkaufsrechtssatzung

Um die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Ziele abzusichern, wird eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

Beschlussanlagen

1 Geltungsbereich Vorbereitende Untersuchungen und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss
3 Vorkaufsrechtssatzung



Bebauungsplan Nr. 57.11

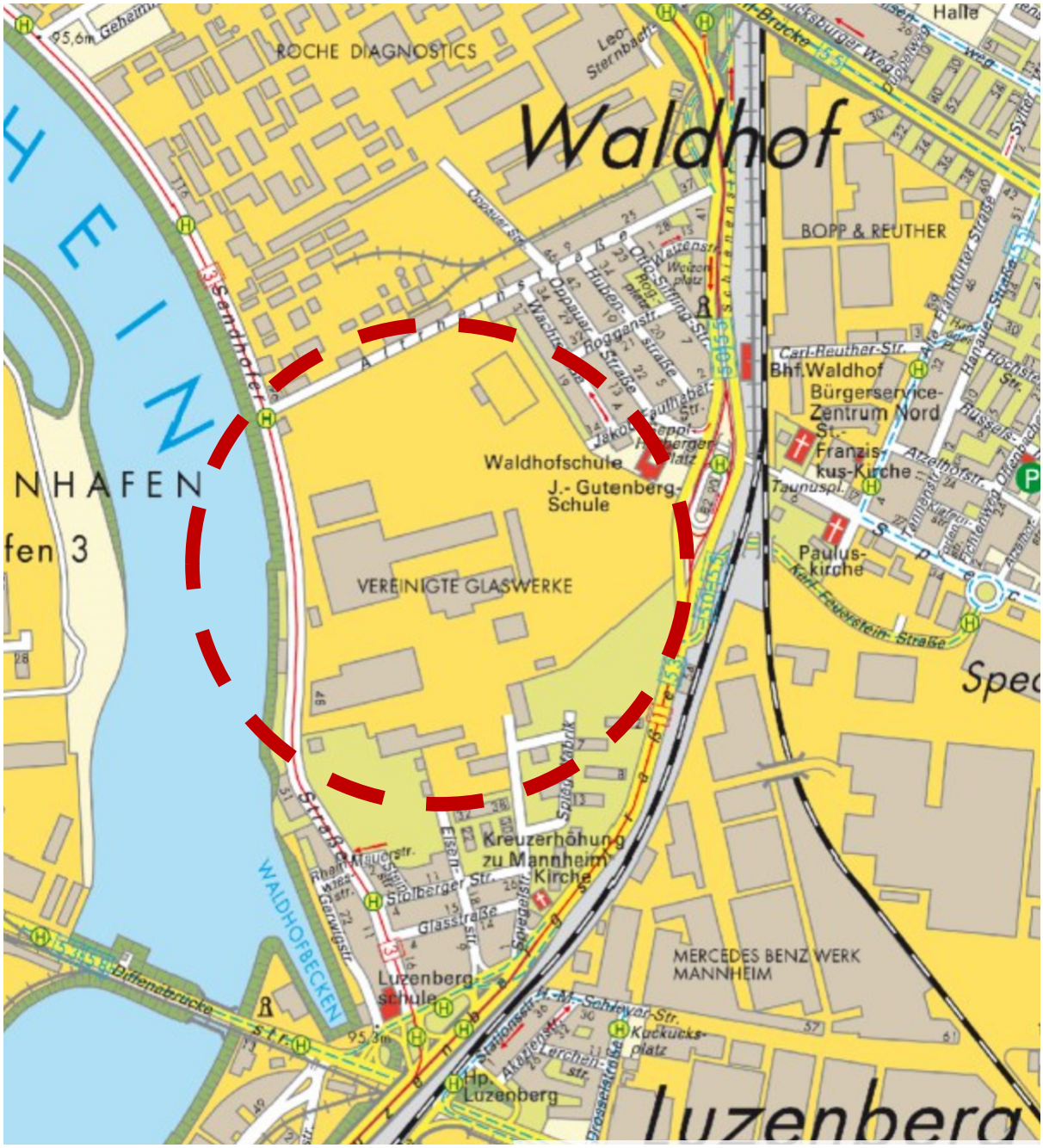
Spiegelfabrik

in Mannheim – Waldhof-West

BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss

Übersichtslageplan



INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 4
1.1 ..... Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets 4
1.2 ..... Erfordernis der Planaufstellung 5
1.3 ..... Ziele der Planung 6
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 7
2.1 ..... Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet 7
2.2 ..... Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten 8
3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FUER DAS PLANGEBIET 8
3.1 ..... Übergeordnete Planungen 8
3.2 ..... Umweltrechtliche und -fachliche Rahmenbedingungen 10

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses liegt im Norden Mannheims zwischen den beiden Stadtteilen Luzenberg und Waldhof-West. Der Aufstellungsbeschluss umfasst dabei die gesamten Flächen der Firma SAINT-GOBAIN sowie südlich angrenzend zwei weitere Grundstücke im Privatbesitz, die in der Vergangenheit bereits von der Firma SAINT-GOBAIN veräußert wurden. Der Geltungsbereich umfasst auch den Teil der Spiegelstraße, der sich im Eigentum der Firma SAINT-GOBAIN befindet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 39 ha.

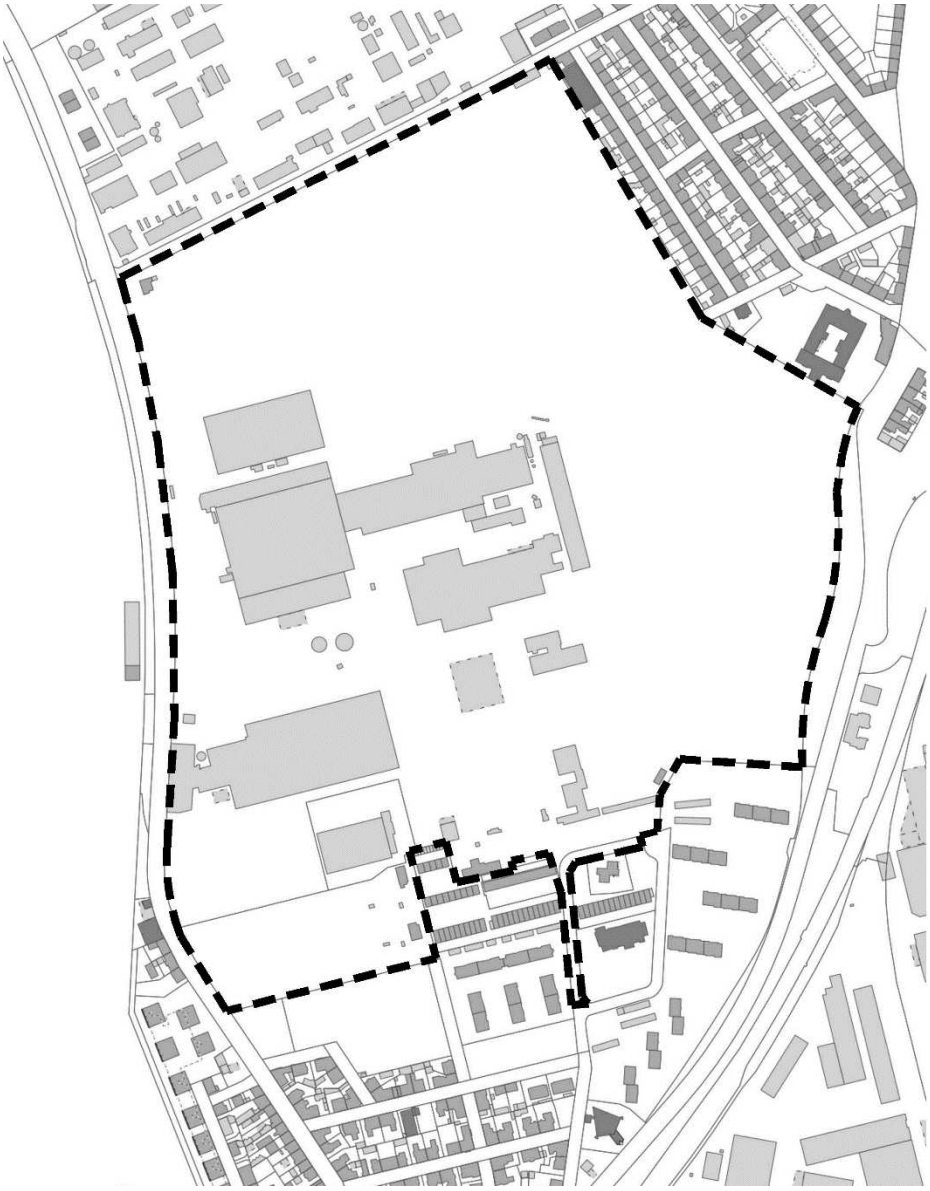


Abbildung 1: Geltungsbereich

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma SAINT-GOBAIN ist seit der Gründung der Spiegelfabrik im Jahr 1853 an diesem Standort ansässig. Die Produktion von Glas erfolgte nahezu ununterbrochen. Große Teile des Werksgeländes liegen allerdings seit Jahrzehnten brach. In Randbereichen wurden zudem verschiedene andere Nutzungen auf dem Areal angesiedelt.

Bereits im Jahr 2001 wurde in einem umfangreichen Planungsprozess unter Einbeziehung der Bürgerschaft und der politischen Vertreter des Stadtteils untersucht, wie die brachliegenden Flächen des Standortes einer neuen Nutzung zugeführt und gleichzeitig die beiden Stadtteile Luzenberg und Waldhof-West stärker miteinander verbunden werden können. Dabei wurden kleinere Wohnflächenarrondierungen für den Stadtteil Luzenberg sowie eine Neuerschließung von Gewerbeflächen vorgesehen. Im Norden des Werksgeländes wurden der Erhalt des Sportplatzes und der Vereinsflächen und eine Erweiterungsfläche für die Waldhofschule vorgesehen. Darüber hinaus sollten wichtige Grünflächen und Grünverbindungen gesichert werden. Da der Stadtteil Luzenberg zum Grundschulbezirk der Waldhofschule gehört, kommt gerade dieser Verbindung der beiden Stadtteile eine hohe Bedeutung zu. Der Rahmenplan wurde aufgrund anderer Ziele des Eigentümers in Teilbereichen des Areals letztlich nicht umgesetzt.

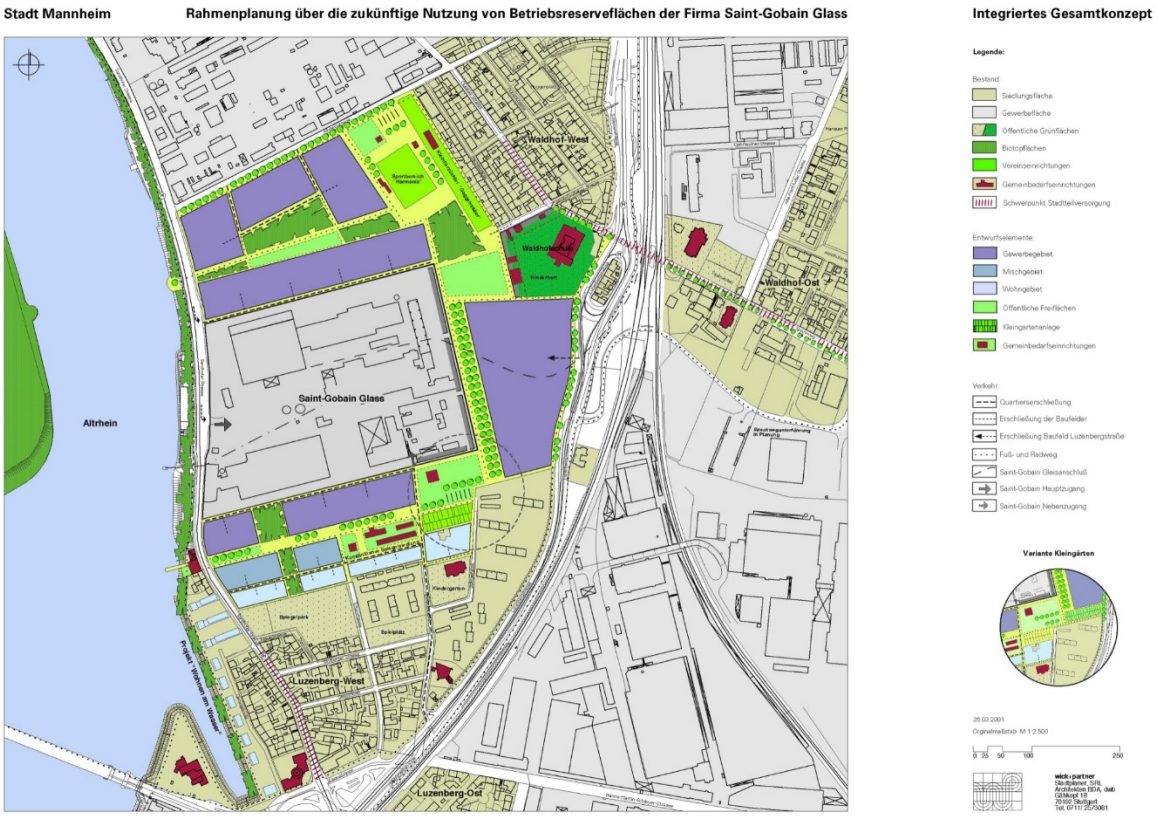


Abbildung 2: Rahmenplanung SAINT-GOBAIN 2001

In den letzten Jahrzehnten hat sich auf den brachliegenden Flächen ein umfangreicher Grünbestand entwickelt, der mittlerweile in Teilen rechtlich als Wald einzustufen ist. Dieser umfangreiche Grünbestand und die daraus resultierenden Anforderungen führen dazu, dass die Rahmenplanung überarbeitet und an die heutigen Anforderungen angepasst werden muss.

Teile des ehemaligen Werksgeländes im Süden der eigentlichen Produktionshallen wurden in den vergangenen Jahren bereits veräußert. Auf einem dieser Grundstücke erfolgte kürzlich eine umfassende Rodung des dort vorhandenen Waldbestands. Darüber hinaus werden weitere Teile des brachliegenden Werksgeländes derzeit am Markt angeboten.

Bei dem Verkauf von Einzelgrundstücken bleiben die städtebaulichen und umweltrechtlichen Fragestellungen erkennbar ungelöst. Die Entwicklung des Gesamtareals und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Gebiet erfordern eine umfassende Planung.

1.3 Ziele der Planung

Das Werksgelände der Firma SAINT-GOBAIN besteht heute aus den zentralen Produktionshallen mit Nebenanlagen sowie großen ungenutzten Flächen im Norden und Osten des Produktionsstandortes. Im Süden des Werksgeländes befinden sich weitere brachliegende Flächen mit umfangreichem Baumbestand, die zum Teil veräußert wurden. Der Geltungsbereich umfasst auch den Teil der Spiegelstraße, der sich im Eigentum der Firma SAINT-GOBAIN befindet.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen geeignete Maßnahmen zur geordneten Entwicklung der Flächen im Umfeld des Werkes ergriffen und gleichzeitig drohende Fehlentwicklungen unterbunden werden. Dabei bestehen insbesondere folgende Ziele der Planung:

- Die Sicherung und Qualifizierung von Grün- und Waldflächen dient dem Klimaschutz, stärkt die Aufenthaltsqualität in den Stadtteilen und unterstützt die Anpassung an den Klimawandel. Dabei soll auch eine Verbindung des Stadtteils Waldhof-West an den attraktiven Landschaftsraum des Altrheins hergestellt werden.
- Die Bereitstellung von Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen (z.B. Flächen für die Waldhofschule) und andere stadtteilverträgliche Nutzungen soll geprüft werden.
- Die Herstellung einer attraktiven Wegeverbindung zwischen den Stadtteilen Luzenberg und Waldhof-West ist bereits seit langer Zeit ein wichtiges Ziel der Planungen in diesem Bereich. Dafür sind entsprechende Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
- Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen gesichert werden.
- Die unmittelbare Nähe von Industriebetrieben und Wohnquartieren erfordert insbesondere beim Heranrücken von Wohn- oder Industrienutzung an die jeweils andere Nutzung eine sorgfältige Betrachtung der Nachbarschaft und eine planerische Konfliktlösung. Dabei ist gegebenenfalls auch eine Neuerschließung von Teilen des Areals erforderlich.
- Die umfangreichen Altablagerungen auf dem Areal müssen bei einer Öffnung der Flächen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Mensch und Umwelt begutachtet werden.

Als Grundlage für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Flächen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stadt Mannheim legt entsprechend der strategischen Klimaschutzziele in ihrem Leitbild „Mannheim 2030“ besonderen Wert auf die Ausübung einer Vorbildrolle bei der nachhaltigen Stadtentwicklung. Daher werden bei Bebauungsplänen besondere Anforderungen zur Erfüllung des Leitbild-Zieles: „Mannheim ist eine klimagerechte – perspektivisch klimaneutrale – und resiliente Stadt, die Vorbild für umweltbewusstes Leben und Handeln ist“, gestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan soll auf die Belange

des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ausgerichtet werden, sodass die darin enthaltenen Festsetzungen diesen Zielen nicht entgegenstehen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus dem vollständig eingezäunten Werksgelände der Firma SAINT-GOBAIN. Im Westen des Grundstücks befinden sich die eigentlichen Produktionsanlagen der Firma. Nördlich der Produktionshallen hat sich ein umfangreicher Baumbestand entwickelt. Darüber hinaus befinden sich hier der Sportplatz „Schlammloch“ des SV Harmonia Waldhof 48 und die Anlage des Kleintierzüchtervereins 1900 Waldhof e.V. „Die Goggelrobber“.

Östlich der Produktionshallen ist der ehemalige Gleisanschluss der Fabrik noch zu erkennen. Auch in diesem Bereich hat sich mittlerweile ein gewisser Grünbestand entwickelt. Südlich der Produktionshallen befinden sich zwei bereits veräußerte Grundstücke. Eines der Grundstücke ist mit einer Gewerbehalle bebaut und von der Firma KhB Maschinen- und Anlagenbau genutzt. Das andere Grundstück nördlich der öffentlichen Grünfläche war bis vor kurzem mit Waldbäumen bestanden und wurde vom Eigentümer weitgehend gerodet.



Abbildung 3: Luftbild 2019 mit Darstellung des Geltungsbereiches

2.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Südlich des Geltungsbereiches schließt der Stadtteil Luzenberg mit einer öffentlichen Parkfläche an. Aus der historischen Werkssiedlung ist lediglich ein einziges Gebäude erhalten. Die übrigen Baustrukturen reichen von Reihenhäusern in Anlehnung an die Struktur der ehemaligen Werkssiedlung über Zeilenbauten entlang der Luzenbergstraße bis hin zu den in den letzten Jahren errichteten punktförmigen Mehrfamilienhäusern am Kaiser-Wilhelm-Hafen.

Westlich schließt hinter der Sandhofer Straße und der dort verlaufenden Stadtbahnlinie der Altrhein an.

Im Nordwesten des Plangebietes schließen mit den Firmen GeminiPharm und Roche weitere Industriebetriebe an, während im Nordosten der Stadtteil Waldhof-West mit der Waldhofgrundschule angrenzt. Das Quartier ist durch eine 2-4-geschossige in großen Teilen gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt.

Nach Westen hin wird der Geltungsbereich durch die Luzenbergstraße / B44 mit der dort verlaufenden Stadtbahnlinie begrenzt. Gemeinsam mit der unmittelbar hinter der Luzenbergstraße verlaufenden westlichen Riedbahn bildet diese Verkehrsinfrastruktur eine starke Barriere im Siedlungsgefüge und trennt im Zusammenspiel mit den verschiedenen Industrieflächen die Wohnquartiere vom restlichen Teil des Stadtteils Waldhof-West östlich der Riedbahn. Eine fußläufige Verbindung besteht lediglich über die Unterführung der Bahnlinie (Passarelle), die auch einen Zugang zum Bahnhof Waldhof ermöglicht.

3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In dem seit dem 15.12.2014 verbindlichen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe / Bestand dargestellt, das durch einzelne Freiflächen gegliedert wird. Die Darstellung insbesondere der Freiflächenachsen basiert auf einer abstrahierten Darstellung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2001. Teilflächen im Osten des Geltungsbereiches sind als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.

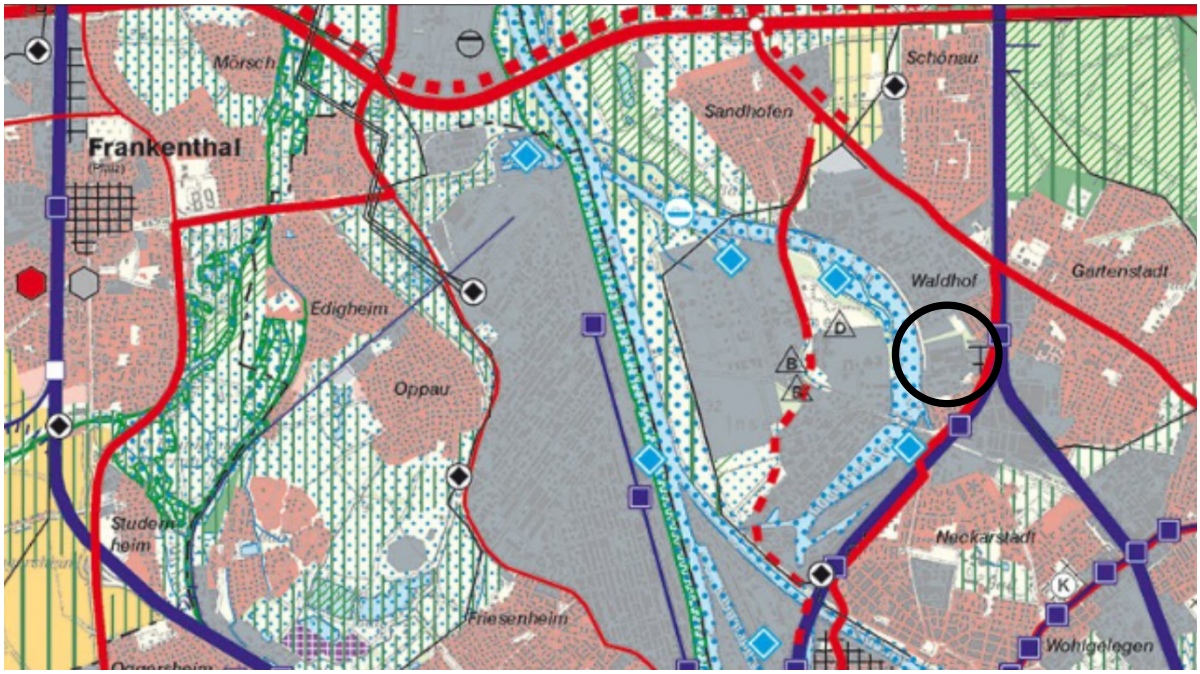


Abbildung 4: Einheitlicher Raumordnungsplan – Raumnutzungskarte West

3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/2020

In dem seit dem 15.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet teilweise als Grünfläche mit besonderen Zweckbestimmungen und in den übrigen Bereichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan basieren auf einer abstrahierten Übertragung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2001.

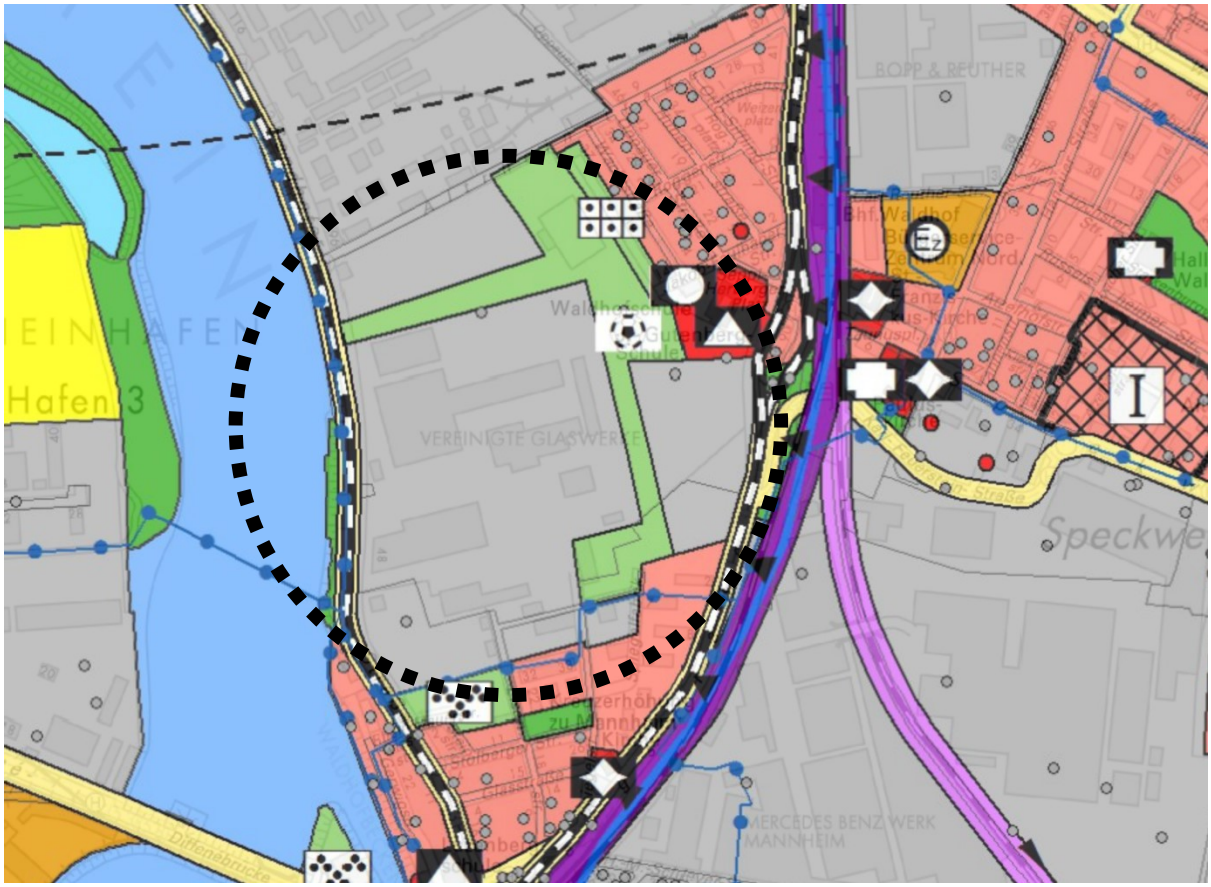


Abbildung 5: Flächennutzungsplan

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses bestehen aufgrund der langjährigen Nutzung keine Bebauungspläne.

3.2 Umweltrechtliche und -fachliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Immissionsschutz

Die historisch gewachsene unmittelbare Nähe von Industrie- und Wohngebieten ist aus heutiger Sicht eine immissionsschutzrechtliche Herausforderung. Für die weitere Planung ist dabei insbesondere von Bedeutung, dass sowohl die Firma SAINT-GOBAIN als auch mehrere nördlich angrenzende Industriebetriebe unter die Seveso-III-Richtlinie und die Umsetzung dieser Richtlinie im deutschen Immissionsschutzrecht fallen. Insbesondere bei einer Überplanung der Fläche im Geltungsbereich sind die entsprechenden Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht zu berücksichtigen und gutachterlich zu prüfen.

3.2.2 Bodenschutz/Altlasten

Bei der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen wurden im Bereich des Werksgeländes der Firma SAINT-GOBAIN insgesamt vier Altablagerungen und ein Altstandort erfasst und im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert.

Nach den Informationen aus der multitemporalen Karten- und Luftbildauswertung handelt es sich bei den Altablagerungen um ehemalige Gruben und Hohlformen, die durch Sandabbau für die Glasproduktion entstanden sind und im Anschluss an die Ausbeutung mit weitgehend

unbekannten Materialien wiederverfüllt wurden. Bei dem Altstandort handelt es sich, gemäß Aktenrecherche, um das Betriebsgelände einer Firma zur Herstellung von Transformatoren und zur Reparatur von Motoren, die dort von 1947 bis 1977 ansässig war und zeitweise über eine Betriebstankstelle verfügte. Da durch die jahrzehntelangen, umweltrelevanten Nutzungen Verunreinigungen des Untergrundes – insbesondere des Grundwassers – nicht auszuschließen sind, wurde für drei der fünf Verdachtsflächen ein Untersuchungsbedarf in Form orientierender Untergrunduntersuchungen durch die Altlastenbewertungskommission festgelegt. Im Bereich der eigentlichen Glasfabrik sind weitere altlastverdächtige Flächen zu erwarten.

Eine der Gruben im Nordosten des Werksgrundstücks diente zwischen 1934 und 1985 nachweislich als Firmendeponie, die mittels Eisenbahnwaggons mit Produktionsabfällen aus der Glas- und Spiegelproduktion verfüllt wurde. Möglicherweise wurden auch andere Stoffe benachbarter Betriebe sowie Trümmerschutt verfüllt.

Vor einer Umnutzung des Areals sind sowohl historische Recherchen als auch umfangreiche, umwelttechnische Untersuchungen des Untergrundes erforderlich.

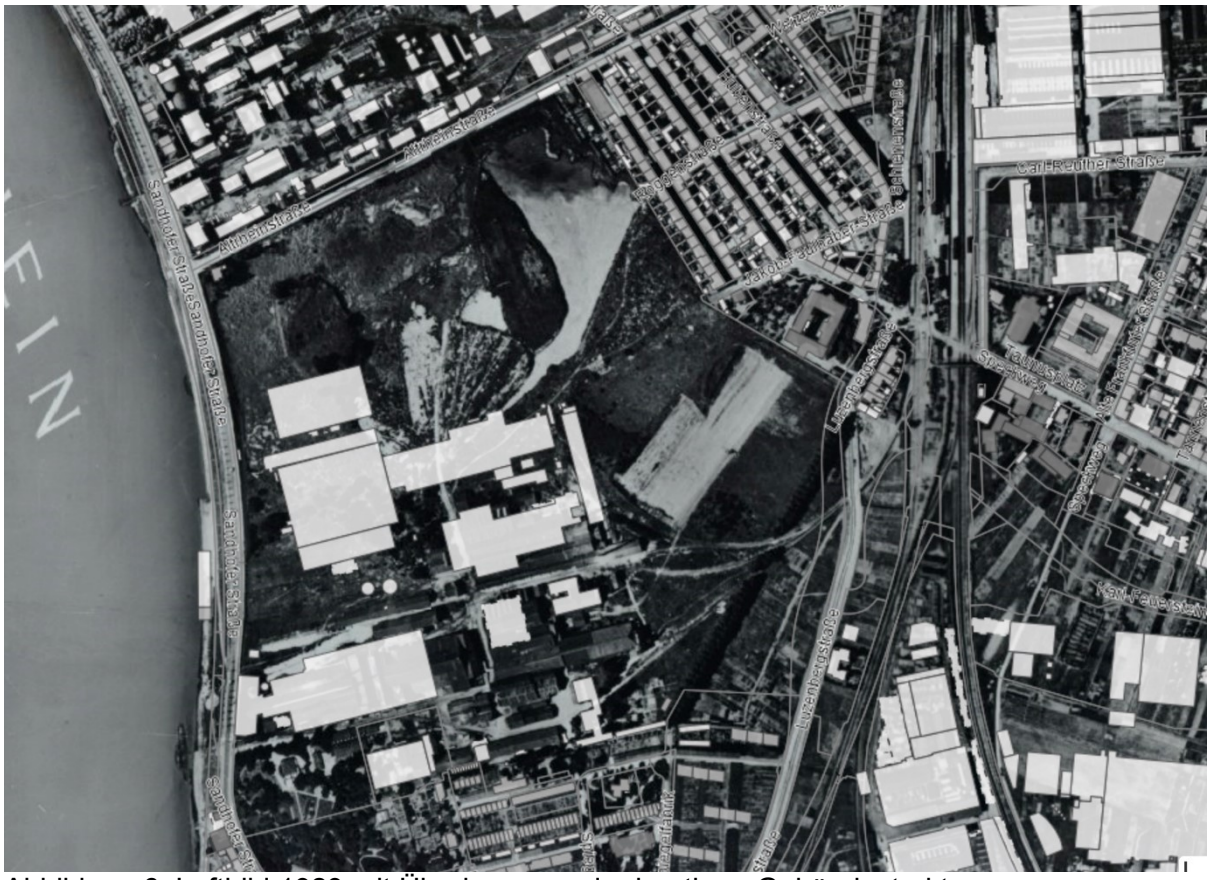


Abbildung 6: Luftbild 1929 mit Überlagerung der heutigen Gebäudestruktur

3.2.3 Arten- und Naturschutz

Da das Areal in großen Teilen über Jahrzehnte brach lag und heute über einen umfangreichen, weitgehend unberührten Grünbestand verfügt, ist mit geschützten Arten zu rechnen. Nach einer ersten Einschätzung sind Vorkommen von Eidechsen, Schlingnattern, Brutvögeln, Fledermäusen, Bilchen und holzbewohnenden Käfern im Gebiet möglich. Im Rahmen der weiteren Planung ist dies gutachterlich zu prüfen.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Mannheim wurden über einen langen Zeitraum bereits zahlreiche Flächen ornithologisch untersucht (Brutvogelkartierung), darunter auch im Jahr 2001 die nicht industriell genutzten Bereiche des Plangebiets, unterteilt in drei Kartierungsabschnitte (VEGLA Nord, VEGLA Ost und VEGLA Süd). Im Ergebnis wurden alle drei Untersuchungsgebiete in die Liste der ornithologisch wertvollsten Untersuchungsflächen Mannheims von 1984-2001 aufgenommen. Neben zahlreichen Brutvogelarten wurden dort FFH-Arten wie Grauspecht und Braunkehlchen kartiert und im Kartierungsbericht 2001 wurde die besondere Bedeutung des Flächenzusammenhangs dieser drei teilweise bewaldeten Flächen hervorgehoben. Die Brutvogelkartierung ist aufgrund des langen Zeitraums seit ihrer Entstehung nicht mehr für eine Aussage zum aktuellen Umweltzustand geeignet. Eine aktuelle Kartierung ist daher durchzuführen.

3.2.4 Wald

Durch die jahrzehntelange ungestörte Entwicklung der Brachflächen im Umfeld der Produktionshallen hat sich auf den angrenzenden Flächen in Teilen Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) entwickelt. Dies betrifft insbesondere die Flächen im Süden des Geltungsbereiches zwischen der öffentlichen Grünfläche und den eigentlichen Produktionsflächen der Firma SAINT-GOBAIN. Hier sind ca. 1,5 ha mit Wald bestockt, von denen ca. 0,9 ha aktuell kahlgeschlagen wurden.

Im Norden des Geltungsbereiches ist die Waldsukzession (überwiegend Robinien, Ahorne, verschiedene Straucharten, Neophyten) ebenfalls relativ weit fortgeschritten, sodass auch hier nach einer ersten Einschätzung zumindest in Teilen von einer Waldeigenschaft auszugehen ist. Vorbehaltlich einer genaueren Untersuchung ist davon auszugehen, dass hier ca. 10-15 ha mit Wald bestockt sind.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird die Sukzession lockerer und es dominieren Sträucher. Eine gutachterliche Kartierung der Biotoptypenkartierung ist bislang nicht erfolgt, sodass eine abschließende Abgrenzung zwischen „Gebüschen“ und „Sukzessionswäldern“ erst im Rahmen der weiteren Planung erfolgen kann.

Für den Umgang mit Waldflächen ist das Waldgesetz für Baden-Württemberg zu beachten. Sollten Waldflächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden, bedarf dies nach § 10 Landeswaldgesetz der Prüfung durch die höhere Forstbehörde.

3.2.5 Klima

Im Rahmen der Temperaturmessfahrt für die Stadtklimaanalyse 2010 wurden deutliche thermische Differenzierungen (bis zu 4 °C) auf dem Areal festgestellt. Die Isothermenkarte verdeutlicht die thermischen Positiveffekte des Grünbestands auf der Fläche selbst sowie auf den Siedlungskörper im Süden bzw. Nordosten des Plangebiets. Im Rahmen der Planung soll daher ein Zusammenwachsen der nördlich und südlich gelegenen Wärmeinseln vermieden werden.

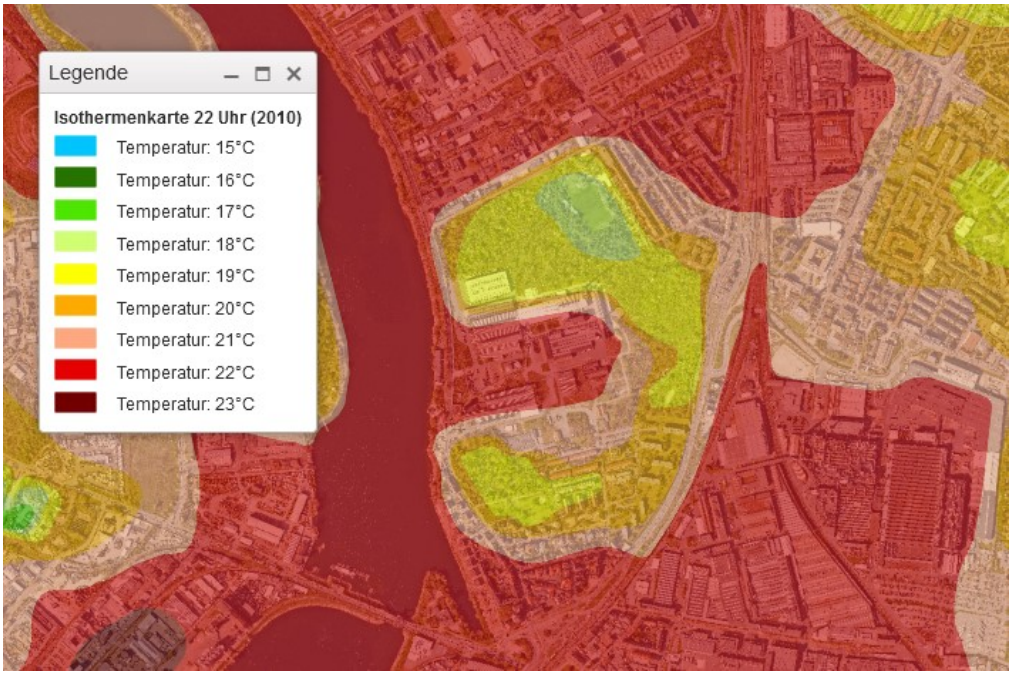


Abbildung 7: Ausschnitt Isothermenkarte, Stadtklimaanalyse 2010