

**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat IV

Az. 60.14.0-71.55

16.03.2018

V149/2018

Betreff

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 71.55 "Ehemalige Turbinenfabrik" in Mannheim-Käfertal

Hier:

- Vorbereitende Untersuchungen
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Vorkaufsrechtssatzung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	17.04.2018	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	03.05.2018	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:

12 Käfertal

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: BBR Käfertal

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja/Nein

Beschlussantrag:

1. Für den in der Beschlussanlage Nr. 1 gekennzeichneten Bereich in Mannheim-Käfertal werden „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 Baugesetzbuch beschlossen.
2. Für den in der Beschlussanlage Nr. 1 gekennzeichneten Bereich in Mannheim Käfertal wird ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. 71.55 „Ehemalige Turbinenfabrik“). 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 des bisherigen Betriebsgeländes als Gewerbegebiet sowie die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für das Nationaltheater Mannheim.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgt durch eine zweiwöchige Auslegung der Planunterlagen im Beratungszentrum Bauen und Umwelt. Zusätzlich wird im gleichen Zeitraum die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Planunterlagen gegeben.
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.

5. Um die städtebauliche Entwicklung des Areals und den städtischen Bedarf an Gemeinbedarfsflächen für das Nationaltheater Mannheim abzusichern, wird die in Beschlussanlage Nr. 4 beigefügte „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Areal „Ehemalige Turbinenfabrik“ beschlossen.

BESCHLUSSVORLAGE

V149/2018

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

Strategisches Ziel 1: Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die damit sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Großstädten.

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.

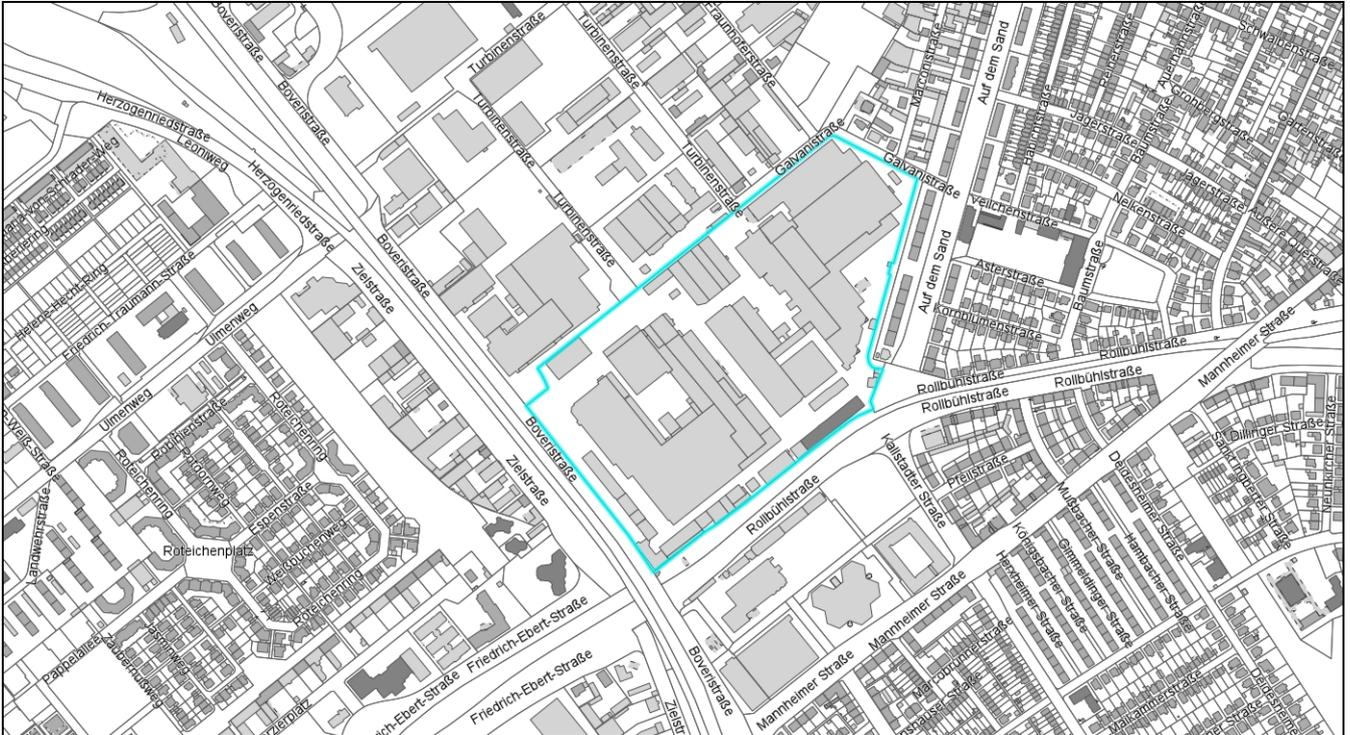
5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

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

Dr. Kurz

Quast

Kurzfassung des Sachverhalts



Anlass / Ausgangssituation

Der Werksstandort mit einer Fläche von rund 14 ha ist die Keimzelle des seit über 100 Jahren genutzten Industriegebiets des ehemaligen BBC-Werks-Mannheim. Die Firma Asea Brown Boverie (BBC) fertigte hier Turbinen, Generatoren, Motoren und Lokomotiven. Seit 1988 wurde der Standort von der Firma ABB Asea Brown Boveri Ltd (ABB) weiterbetrieben, die 1999 im Alstom-Konzern aufging. 2015 erfolgte der Verkauf an General Electrics (GE). Nach der Übernahme erfolgen derzeit die Abwicklung der Produktion und damit ein erheblicher Abbau von Arbeitsplätzen im Werk. Nach Abschluss der betrieblichen Reorganisation werden nur noch Arbeitsplätze im Bereich Service und Wartung verbleiben.

Obwohl das Gelände über eine Länge von 350 m direkt an die B 38/ Rollbühlstraße und somit an eine der wichtigsten Stadteinfahrten Mannheims angrenzt, ist das Areal durchgängig vom umgebenden städtischen Raum abgeriegelt und bietet – wie für traditionelle Industriestandorte üblich – nur wenige und unattraktive Zugangsmöglichkeiten. Erschwert wird diese Situation zusätzlich durch die Hochlage der direkt vor dem Grundstück befindlichen Trasse der Stadtbahn. Die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs, insbesondere des Schwerlastverkehrs, erfolgt über Straßenbeziehungen im rückwärtigen Bereich des Firmengeländes bzw. über die Boveristraße.

Um die weitere Entwicklung des brachgefallenen Standortes 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 des Standortes

Mit Blick auf die heutige großbetrieblich-industrielle Struktur der Werksbebauung ist davon auszugehen, dass eine Revitalisierung und Neuordnung des Geländes eine Parzellierung und eine infrastrukturelle Neuerschließung bei gleichzeitiger Öffnung zum Stadtraum erfordert. Lag das Gelände bei seiner erstmaligen Erschließung noch weitgehend auf der grünen Wiese, so ist es durch die fortschreitende Stadtentwicklung zwischenzeitlich an allen Seiten von Bebauung umgeben. Der vorhandene Gebäudebestand mit einer Vielzahl sehr großer und auf vielfältige Weise infrastrukturell miteinander verbundener Industriehallen ist aller Voraussicht nach nicht für eine gewerbliche Folgenutzung entsprechend dem aktuellen Flächenbedarf der Wirtschaft geeignet. Großflächige Hallen eignen sich zwar grundsätzlich für eine Folgenutzung durch verkehrsintensive Logistikbetriebe – jedoch würde eine solche Nutzung infolge der innerörtlichen Lage des Gebiets zur Entstehung städtebaulicher Missstände führen.

Durch das jetzt eingeleitete städtebauliche Instrumentarium sollen geeignete Maßnahmen zur geordneten Reaktivierung des Gebiets ergriffen und gleichzeitig drohende Fehlentwicklungen unterbunden werden:

- Das Gebiet soll auch weiterhin gewerblich zur Ansiedlung moderner Arbeitsplätze genutzt werden. Hierbei ist die dominante Lage an der Hauptverkehrsachse B 38/Rollbühlstraße zu beachten.
- Fehlentwicklungen, wie die Ansiedlungen von Betrieben mit hohen Emissionen sind ebenso zu unterbinden, wie das Entstehen von Brachflächen mit einhergehendem baulichem Verfall.
- Die Ansiedlung von Einzelhandel ist gemäß der Fortschreibung des Mannheimer Zentrenkonzeptes von 2018 zu reglementieren.
- Vergnügungsstätten und Bordelle sollen aufgrund der Nähe der umgebenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.
- Es wird voraussichtlich eine teilweise oder vollständige infrastrukturelle Neuerschließung erforderlich. Eine erste Vorstudie für ein mögliches Erschließungskonzept liegt vor und soll als Grundlage der weiteren Planungen dienen.
- Das Gebiet soll städtebaulich wieder in das umgebende Stadtgefüge eingegliedert werden. Dies umfasst Zugänge und Durchwegungen sowohl fußläufig als auch für den motorisierten Individualverkehr.
- Es ist zu prüfen, in welcher Weise das vorhandene Baurecht mit Blick auf die Aufgabe der industriellen Produktion an zukünftige Flächenansprüche der Wirtschaft und im Hinblick auf die umgebende Stadtstruktur anzupassen ist.
- Eine Teilfläche des Plangebiets wird bereits jetzt durch das Nationaltheater Mannheim für das „Tanzhaus“ genutzt. Die Fläche soll langfristig für diese Nutzung zur Verfügung stehen und zudem ein neu zu schaffendes Zentrallager des Nationaltheaters aufnehmen.
- Bei dem Industrieareal handelt es sich um eine derzeit nahezu vollständig versiegelte Fläche. Bei der Neuordnung der Fläche soll den Belangen des Umweltschutzes und insbesondere des Stadtklimas Rechnung getragen werden.

Eine erste Vorstudie für ein mögliches Erschließungskonzept (siehe Anlage Nr. 2) wurde vom Planungsbüro berchtoldkrass space&options im Auftrag der Stadt Mannheim erarbeitet und soll als Grundlage der weiteren Planung dienen.

Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung

Vorbereitende Untersuchung

In dem in Beschlussanlage Nr. 1 bezeichneten Gebiet soll geprüft werden, ob städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Funktionalität des Gebietes haben und damit die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens rechtfertigen und ob sie mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff Baugesetzbuch (BauGB) beseitigt werden können. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen von sogenannte „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB.

Eine solche Voruntersuchung ist vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse (Bestands- und Funktionsmängel) und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Um entsprechende Beurteilungsunterlagen und -kriterien zusammenstellen zu können, sind entsprechende Bestandsaufnahmen und Datenerhebungen erforderlich. Die Beschlussfassung über die Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt zunächst als planungsrechtliches Instrument zur Absicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung der Flächen. Entsprechende Haushaltsmittel werden zu gegebener Zeit im Rahmen des Haushaltsvollzuges 2018/2019 zur Verfügung gestellt oder im Zuge der künftigen Haushaltsplanaufstellung angemeldet.

Die Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und darauf aufbauend auch Aussagen über mögliche Kosten, werden in einem schriftlichen Abschlussbericht zusammengefasst und dienen als Grundlage für die Entscheidung über die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB.

Das Untersuchungsgebiet gemäß Beschlussanlage Nr. 1 mit einer Fläche von rund 14 ha ist zunächst engräumig auf die ehemaligen Produktionsstätten von General Electrics abgegrenzt. Sofern sich im weiteren Verfahren jedoch die Notwendigkeit ergibt, kann das Untersuchungsgebiet auch erweitert werden. Im Rahmen des Abschlussberichtes werden dann auch Aussagen über die endgültige räumliche Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes zu treffen sein sowie über die Wahl des Sanierungsverfahrens.

Der Beschluss über die Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige zum Besitz oder der Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie deren Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder deren Beauftragten Auskunft über die Tatsache zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die Ziele der Bauleitplanung durch das Zurückstellen von Baugesuchen und durch den Erlass einer Veränderungssperre zu sichern. Voraussetzung für die Anwendung dieser Instrumente ist ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, in dem die Ziele der Planung konkretisiert sind. Die derzeit bereits feststehenden Ziele der Bauleitplanung sind in der beigefügten Begründung in Anlage 3 erläutert.

Vorkaufsrechtssatzung

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

-

Beschlussanlage

- 1 Geltungsbereich Vorbereitende Untersuchungen und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- 2 Vorentwurf Erschließungskonzept
- 3 Begründung zum Aufstellungsbeschluss
- 4 Vorkaufsrechtssatzung