

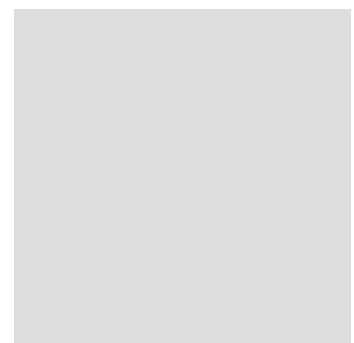
Bebauungsplan Nr. 43.21

**Schwarzwaldviertel**

in Mannheim – Lindenhof

**BEGRÜNDUNG**

Satzung



## Übersichtslageplan



## Verfahrensablauf

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	19.07.2016
Öffentliche Bekanntmachung	04.08.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	29.08.2016 – 12.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	22.08.2016 – 30.09.2016
<b>Billigungs-/Auslegungsbeschluss</b>	27.09.2018
Öffentliche Bekanntmachung	11.10.2018
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	19.10.2018 – 19.11.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	19.10.2018 – 19.11.2018
<b>Erneute Planauslegung</b>	
Öffentliche Bekanntmachung	28.03.2019
Erneute Planauslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	05.04.2019 – 23.04.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	05.04.2019 – 23.04.2019
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	09.07.2019
<b>Inkrafttreten</b>	22.08.2019

## Bearbeitung

Projektleitung Stadt Mannheim:  
Herr Tölk, FB Stadtplanung, jochen.toelk@mannheim.de  
Frau Müller, FB Stadtplanung, pia.mueller@mannheim.de  
Herr Becker, FB Stadtplanung, wolfgang.becker@mannheim.de

## INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>5</b>
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets .....	5
1.2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....	6
1.3	Verfahren nach § 13 BauGB.....	6
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>7</b>
2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet.....	7
2.2	Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten.....	7
<b>3.</b>	<b>PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>8</b>
3.1	Übergeordnete Planungen.....	8
3.2	Bestehende Bebauungspläne.....	9
3.3	Rechtliche Planungsvorgaben .....	11
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....</b>	<b>14</b>
4.1	Charakteristik des Schwarzwaldviertels .....	14
4.2	Städtebauliches Leitbild für die weitere Gebietsentwicklung .....	16
<b>5.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>17</b>
5.1	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
5.3	Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke .....	20
5.4	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	21
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	22
5.6	Verkehrsflächen.....	22
5.7	Grünflächen .....	23
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
5.9	Flächen für Versorgungsanlagen.....	23
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>25</b>
6.1	Gestaltung der Dächer.....	25
6.2	Werbeanlagen .....	25
6.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	25
6.4	Einfriedungen .....	25
6.5	Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter .....	25
6.6	Tiefe der Abstandsflächen .....	26
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>27</b>
7.1	Umweltbelange.....	27

7.2	Verkehr.....	34
7.3	Ver- und Entsorgung.....	34
<b>8.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN .....</b>	<b>35</b>
8.1	Realisierung.....	35
8.2	Bodenordnung .....	35
8.3	Vertragliche Regelungen .....	35
8.4	Kosten .....	35
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>36</b>
<b>10.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>37</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab).....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 3: Bau- und Straßenfluchtenplan Nr. 82/1 „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten Im Grüngewann, südlich der Speyerer Straße“ (links) und zugehöriger Aufbauplan (rechts) (beide genordet, ohne Maßstab).....	10
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 82/6 „für das Sport- und Erholungsgebiet südlich der Schauinslandstraße“ (ohne Maßstab) .....	11

## 1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

### 1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Lindenhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 19,7 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Speyerer Straße,
- im Osten durch die Belchenstraße, das Moll-Gymnasium sowie eine Grünanlage (Flst. Nr. 11892/6) zwischen der Wohnbebauung der Belchenstraße und der Wilhelm-Leuschner-Straße,
- im Süden durch die Grünflächen und Sportanlagen am Promenadenweg sowie
- im Westen durch das Wegegrundstück (Flst. Nr. 16809/2) am Rand des Waldparks.

Das Plangebiet umfasst das sog. Schwarzwaldviertel. Hierzu gehören die Wohnbaugrundstücke der Speyerer Straße (nur Südseite), der Schwarzwaldstraße (nur südlich der Speyerer Straße), der Ortenaustraße, der Kniebisstraße, der Schliffkopfstraße, der Hornisgründestraße, der Belchenstraße, der Titiseestraße, der Hochfirststraße und der Schauinslandstraße. Hinzu kommen Teilflächen der Parkau, die sich als Grünzug vom Waldpark nach Osten erstreckt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung bestimmt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

## 1.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das Schwarzwaldviertel ist durch eine großzügige Villen- bzw. Bungalowbebauung auf großen Grundstücken mit hohem Grünanteil geprägt. Durch die regelmäßige Stellung der hauptsächlichlichen Ein- bis Zweifamilienhäuser entlang der Straßen sind durchgängige breite, unbebaute Gartenzonen entstanden.

Gegenwärtig werden – u.a. infolge des sich vollziehenden Generationenwechsels – vermehrt Um- und Neubaumaßnahmen durchgeführt. Zu nennen sind:

- Gebäudeabriss und Grundstücksteilung mit Neubau von Doppelhäusern mit zum Teil mehreren Wohneinheiten oder Gebäudeabriss und Neubau von Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten,
- Ausbau von Dachgeschossen mit unterschiedlichen, z.T. massiven Dachaufbauten,
- Parkierung in Vorgärten,
- Verzicht auf geneigte Dächer, stattdessen Staffelgeschosse oder zum Teil über das Erdgeschoss hinausragende Flachdachgeschosse,
- in die Gartenzone hineinragende Sockelgeschosse.

Diese baulichen Veränderungen sind einerseits Teil einer lebendigen Entwicklung des Quartiers. Andererseits besteht teilweise die Gefahr, dass hierdurch der besondere Charakter des Gebiets beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Hinzu kommt die Erhöhung der Verkehrsbelastung und des Parkdrucks in den Straßen durch eine Nachverdichtung.

Städtebauliches Ziel ist es daher, den Gebietscharakter des Schwarzwaldviertel zu erhalten und zu sichern und gleichzeitig eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Änderung des bisherigen Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 1.3 Verfahren nach § 13 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen sind gegeben, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Grundzüge des bisherigen Planungsrechts nicht berührt werden. Zudem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Belange der Umwelt im Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird von Wohnbaugrundstücken eingenommen, die allesamt bebaut sind. Es handelt sich überwiegend um Ein- oder Zweifamilienhäuser, die entlang der Straßen stehen. Die Gärten befinden sich in den hinteren Grundstücksbereichen.

Bei den Flächen der Parkau handelt es sich um eine Grünanlage, die für die Öffentlichkeit zugänglich ist und den Waldpark mit den Stadtteilen Lindenhof und Niederfeld verbindet.

### **2.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten**

Im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich:

- im Norden die Speyerer Straße und die daran anschließende Wohnbebauung des Stadtteils Lindenhof,
- im Osten das Diakonissen-Krankenhaus, eine städtische Kinderkrippe, das Moll-Gymnasium sowie die Wohnbebauung des Niederfelds,
- im Süden Grünflächen und Sportanlagen sowie daran anschließend Kleingartenanlagen,
- im Westen der Waldpark und der daran anschließende Rhein.

### 3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ ausgewiesen.

##### 3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/2020

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2015/2020 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

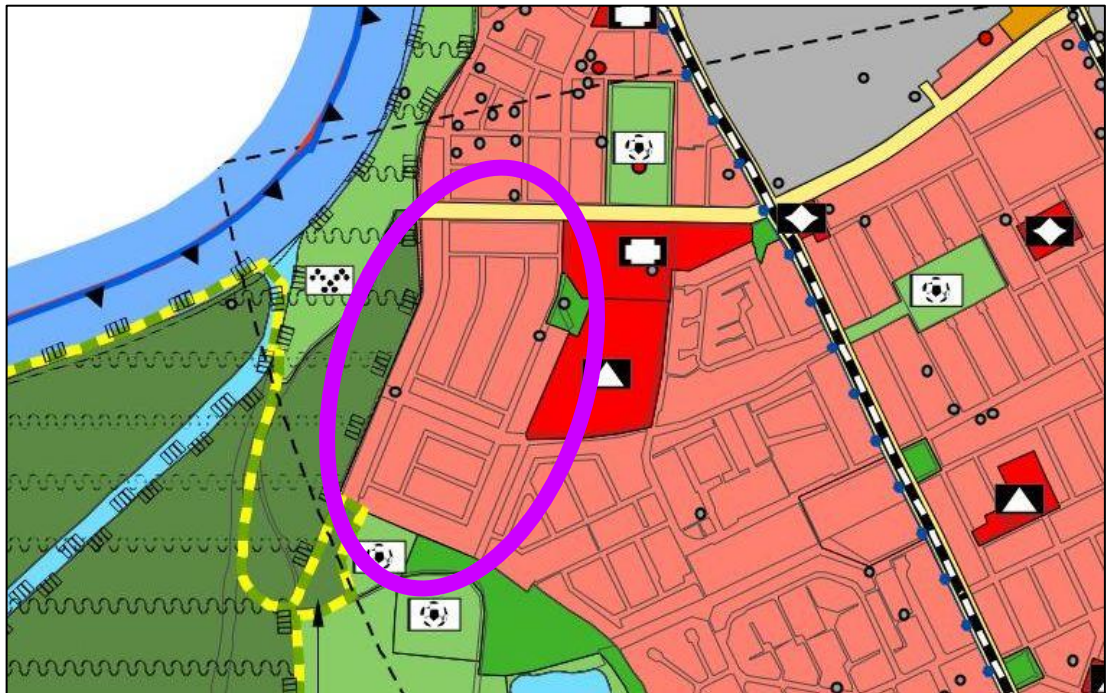


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab)

##### 3.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/2020

Der Landschaftsplan stellt als ökologische Fachplanung eine Grundlage für den Flächennutzungsplan dar. Die landschaftsplanerischen Ziele sind allerdings nur dann verbindlich, sofern sie in den Flächennutzungsplan integriert sind. Da der Flächennutzungsplan derzeit keine entsprechenden Aussagen aufweist, sind der Landschaftsplan und seine Inhalte nur als informelle Planung anzusehen.

Das **Fachkonzept zum Landschaftsplan** stellt die bebauten Flächen des Schwarzwaldviertels als „Baufläche und technische Infrastruktur“ dar. Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen für diese Siedlungskategorie werden der spar-



same und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Minimierung von Beeinträchtigungen der abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima, die landschaftsgerechte Einbindung sowie die bioökologische Verzahnung genannt.

Die Bereiche der Parkau sind als öffentliche Grünflächen dargestellt. Hierzu werden als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen die Integration in ein Freiraumsystem gestufter Nutzungsintensität, die Minimierung der überbauten und befestigten Fläche, der Erhalt prägender Landschaftselemente, eine möglichst extensive, mit der Zweckbestimmung vereinbare Pflege und Unterhaltung sowie eine allgemeine Nutzbarkeit und Durchgängigkeit für die Kurzzeiterholung genannt.

Im **Konfliktplan zum Landschaftsplan** werden die bebauten Bereiche des Plangebiets als „Baufläche“ dargestellt, die Flächen der Parkau als „Grünflächen“. Darüber hinaus werden keine Aussagen getroffen oder Maßnahmen formuliert.

Der Geltungsbereich liegt abseits von im **Rahmenkonzept Biotopverbund** definierten Biotopverbundflächen oder –maßnahmen.

### 3.2 **Bestehende Bebauungspläne**

#### **Polizeiverordnung für die Ostseite der Belchenstraße**

Für die Grundstücke auf der Ostseite der Belchenstraße liegt eine Polizeiverordnung aus dem Jahr 1958 vor, die für diesen Bereich eine 1½-geschossige Bebauung vorsieht.

#### **Plan Nr. 82/1 „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten Im Grüngewann, südlich der Speyerer Straße“**

Als bisher geltendes Planungsrecht ist der Plan Nr. 82/1 „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten Im Grüngewann, südlich der Speyerer Straße“ mit zugehörigem Aufbauplan, in Kraft getreten am 24.11.1960 (siehe Abbildung 3), zu nennen.

Der Bau- und Straßenfluchtenplan setzt das heute bestehende Straßen- und Wegenetz fest. Eine Ausnahme bildet die in diesem Plan enthaltene Verlängerung der Schwarzwaldstraße nach Süden, die so nicht realisiert wurde. Darüber hinaus sind entlang der Straßenflächen Vorgartenflächen festgesetzt, die eine Tiefe von 4,0 m und lediglich auf der Südseite der Speyerer Straße eine Tiefe von 5,0 m aufweisen.

Der Aufbauplan gibt für die bis zum Jahr 1960 noch nicht vorhandene Bebauung nördlich der Parkau eine Zweigeschossigkeit vor. Ausgenommen hiervon ist lediglich die Zeile auf der Ostseite der Belchenstraße, für die - wie auch für den gesamten Bereich südlich der Parkau - eine eingeschossige Bebauung vorgeschrieben wird.

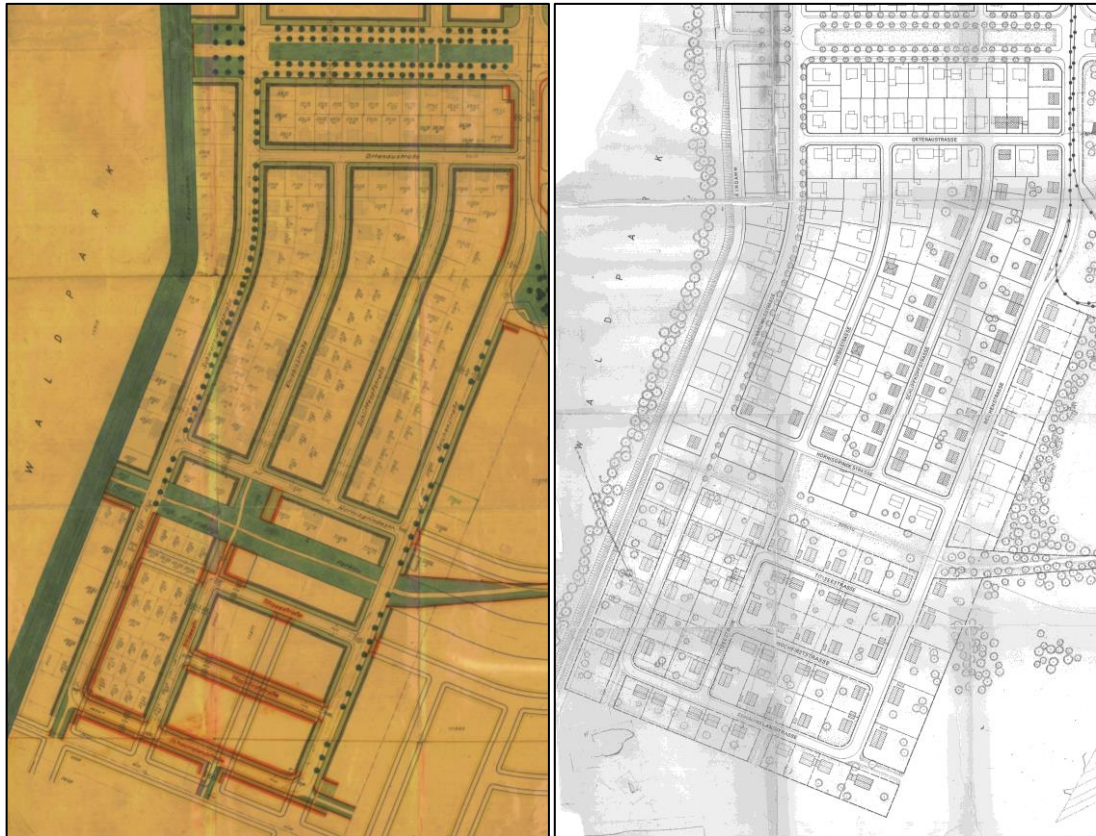


Abbildung 3: Bau- und Straßenfluchtenplan Nr. 82/1 „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten Im Grüngewann, südlich der Speyerer Straße“ (links) und zugehöriger Aufbauplan (rechts) (beide genordet, ohne Maßstab)

### **Bebauungsplan Nr. 82/6 „für das Sport- und Erholungsgebiet südlich der Schauinslandstraße“**

Ein Bereich von ca. 25 m Tiefe am südlichen Rand des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/6 „für das Sport- und Erholungsgebiet südlich der Schauinslandstraße“, in Kraft getreten am 16.08.1976 (siehe Abbildung 4). Dieser setzt die hinteren Bereiche der Bebauung auf der Südseite der Schauinslandstraße als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ fest. Die im Bau- und Straßenfluchtenplan Nr. 82/1 enthaltene Verlängerung der Schwarzwaldstraße nach Süden ist nicht mehr enthalten und durch die Festsetzung als Baufläche und nicht überbaubare Grundstücksfläche überplant.

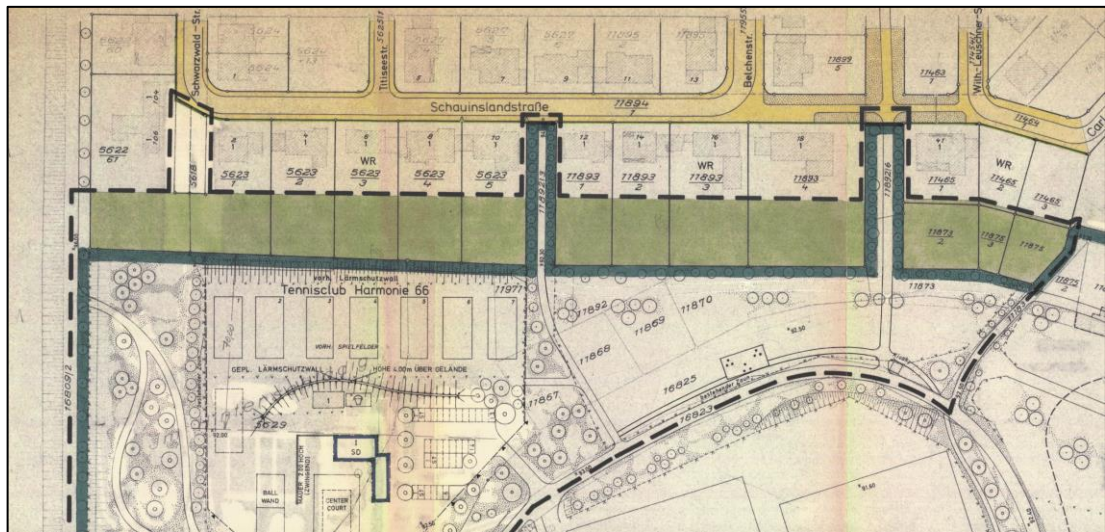


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 82/6 „für das Sport- und Erholungsgebiet südlich der Schauinslandstraße“ (ohne Maßstab)

### 3.3 Rechtliche Planungsvorgaben

#### 3.3.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung vor.

#### 3.3.2 Überschwemmungsgebiete

Im Westen schließt sich das „Überschwemmungsgebiet Rhein in Mannheim (mit Neckar)“ (ÜSG-Nr. 570.222.000.004) an das Plangebiet an. Es ist lediglich durch den Rheinhochwasserdamm von der Wohnbebauung getrennt.

#### 3.3.3 Dammschutzverordnung

Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft der Rheinhochwasserdamm (RHWD) XXXIX. Teile des Dammkörpers reichen gegenwärtig bis in die Gartenflächen der Wohnbaugrundstücke auf der Westseite der Schwarzwaldstraße, d.h. der Dammfuß verläuft innerhalb dieser Grundstücke.

Für diesen Damm und sein Umfeld gilt die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zur Sicherung und Erhaltung der Schutzdämme am Rhein und an der Mündungsstrecke des Neckars (Dammschutzverordnung) vom 12. Mai 1993, die insbesondere die folgenden Regelungen umfasst:

- Auf dem Damm und im Dammschutzstreifen, der am Dammfuß beginnt und dessen Breite 4 m beträgt, gilt ein Verbot von allen Handlungen, die den Bestand oder die Sicherheit des Damms gefährden (vgl. § 5). Im vorliegenden Fall wird insbesondere auf das Verbot von Grabungen, Bohrungen, Rammungen, des Verlegens unterirdischer Leitungen, sonstiger Erdarbeiten und baulicher Maßnahmen, das Verbot des Beschädigens der Grasnarbe und des Bepflanzens mit Bäumen und Sträuchern, das Verbot des Einsetzens von Zäunen, Einfriedungen und

dergleichen sowie das Verbot des Abstellens von Fahrzeugen und des Lagerns von Geräten und Material hingewiesen.

- Im Anschluss an den Dammschutzstreifen ist eine Dammschutzzone von 35 m Breite festgesetzt. Innerhalb dieser sind Eingriffe in den Untergrund von mehr als 0,5 m Tiefe verboten bzw. bedürfen einer Befreiung von der Dammschutzverordnung.
- Eigentümer und Nutzungsberechtigte der an den Damm angrenzenden, d.h. an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke haben Duldungspflichten im Hinblick auf die Unterhaltung des Damms (vgl. § 8).

### **3.3.4 Naturschutzgebiete**

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Naturschutzgebiet „Reißinsel“ (Schutzgebiets-Nr. 2.012) in ca. 250 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets.

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, und der genannten Entfernungen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

### **3.3.5 Landschaftsschutzgebiete**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Landschaftsschutzgebiete vor.

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Waldpark“ (Gebiets-Nr. 2.22.006) unmittelbar an das Plangebiet an.

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, ist aber keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

### **3.3.6 Geschützte Biotope**

Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW liegen weder direkt im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegenen geschützten Offenlandbiotop sind drei Teilflächen des Biotops „Uferweidengebüsche am Stephanienufer I“ (Gebiets-Nr. 165162220012) in ca. 170 - 250 m Entfernung (Luftlinie) nordwestlich und westlich des Plangebiets. Bei den nächstgelegenen geschützten Waldbiotopen handelt es sich um die Biotop „Schlauch im Waldpark Mannheim“ (Gebiets-Nr. 265162220177) und „Hartholzau Waldpark Mannheim“ (Gebiets-Nr. 265162220176), die beide ca. 200 m (Luftlinie) westlich des Plangebiets liegen.

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, und den genannten Entfernungen ist keine Beeinträchtigung der Biotop zu erwarten.

### **3.3.7 NATURA 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gemeldeten Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Im Westen und an die Südwestecke schließt sich das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim - Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6616441) unmittelbar an das Plangebiet an. Die an die Südwestecke des Plangebiets angrenzenden Flächen gehören außerdem zum FFH-Gebiet „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6716341).

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

### **3.3.8 Denkmalschutz**

Die Gebäude Schwarzwaldstraße 104/106 (Flst. Nr. 5622/61) und Hochfirststraße 5 (Flst. Nr. 5627/3) unterliegen dem Denkmalschutz (Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz DSchG).

Weitere Schutzausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht liegen weder im Plangebiet selbst noch in planungsrelevanter Umgebung vor.

## **4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### **4.1 Charakteristik des Schwarzwaldviertels**

Das Schwarzwaldviertel ist vollständig bebaut. Es ist durch eine großzügige Villen- und Bungalowbebauung auf großen Grundstücken mit hohem Grünanteil geprägt. Der Teilbereich nördlich der Parkau wurde seit den 1930er Jahren aufgesiedelt. Der südlich der Parkau gelegene Teil ist überwiegend in den 1960er Jahren entstanden. Seit den 1990er Jahren und insbesondere ab 2000 wurden an verschiedenen Stellen die ursprünglichen Gebäude durch Neubauten ersetzt.

#### **Baustruktur**

Die Bebauung des Schwarzwaldviertels folgt dem Prinzip einer offenen Blockrandbebauung, bei der die Gebäude in der Regel einen beidseitigen Bauwuch aufweisen. Es handelt sich überwiegend um freistehende Einzelhäuser. Vereinzelt (v.a. im nördlichen Bereich) sind auch Doppelhäuser zu finden; hierbei handelt es sich sowohl um Doppelhäuser der Ursprungsbebauung mit einem Alter von mehreren Jahrzehnten als auch um solche, die erst in jüngerer Vergangenheit im Zuge der Nachverdichtung nach einer Grundstücksteilung entstanden sind und meist nur eine geringe Breite aufweisen. Die Gebäude des Schwarzwaldviertels halten zu den Straßenkanten regelmäßig einen Abstand von i.d.R. 4 m ein. Die seitlichen Bauwiche entsprechen meist in etwa den erforderlichen Abstandsflächen und sind nur in wenigen Ausnahmefällen deutlich größer oder sogar räumlich wirksam.

Hinsichtlich der Geschossigkeit und der Kubatur der Gebäude kann zwischen den Bereichen nördlich und südlich der Parkau unterschieden werden. So liegen im Norden straßenseitig ein- oder zweigeschossige Gebäude vor, im Süden straßenseitig überwiegend eingeschossige Gebäude. Je nach Dachform ist zusätzlich ein Dach- bzw. Staffelgeschoss vorhanden. Da die Erschließungsstraßen eine Dammlage aufweisen und damit um ca. 2-3 m höher als die straßenabgewandten Grundstücksflächen liegen, haben die Gebäude auf der Gartenseite meist ein weiteres belichtetes Geschoss (Unter-/Gartengeschoss).

Im nördlichen Teil variieren Dachform und Dachneigung sehr stark. Kleinteilig lassen sich für die jeweilige Entstehungszeit typische Kubaturen feststellen (z.B. zweigeschossige Gebäude mit steilem Walmdach). Dagegen lassen sich die Gebäude im Süden meist als sog. Bungalows mit einer Kombination aus geringen Gebäudehöhen, großen Grundrissflächen und flach geneigten Sattel- oder Walmdächern bzw. Flachdächern charakterisieren.

Bei den Gebäuden des Schwarzwaldviertels handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser mit großzügigen Wohnungsgrößen. Bei zweigeschossigen Gebäuden kommen teilweise auch zwei große Wohnungen vor. Ansonsten weist die zweite Wohneinheit meist eine deutlich untergeordnete Größe auf. Hinzu kommen vereinzelt Mehrfamilienhäuser; hierbei handelt es sich meist um Gebäude, die erst in der jüngeren Vergangenheit nach Abbruch der ursprünglich vorhandenen Gebäude errichtet wurden oder bei denen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen die Anzahl der Wohneinheiten erhöht wurde.

Die Garagen sind – soweit sie nicht in die Gebäude integriert sind – meist in den seitlichen Bauwischen und nur in wenigen Fällen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet. In einigen Straßenabschnitten ist eine offene Wirkung von Einzelbaukörpern noch ablesbar, während in anderen Bereichen Hauptgebäude und Garagen zur Straße hin kettenartige, räumlich geschlossene Strukturen ausbilden.

### **Architektur / Gestaltung**

Die Architektur der Gebäude spiegelt den Geschmack der jeweiligen Entstehungszeit in Bezug auf spezifische Dachformen, Proportionen und Fassadenmaterialien wider. Viele der bestehenden Einfamilienhäuser zeichnen sich durch einen erkennbaren individuellen Gestaltungswillen aus, was einen Teil des Gebietscharakters ausmacht. Andere Gebäude sind eher unscheinbar und könnten in vielen Einfamilienhausgebieten stehen. Innerhalb des Schwarzwaldviertels lassen sich kleine Teilbereiche mit je nach Entstehungszeit bzw. deren Zeitgeschmack einheitlichem Baustil feststellen. Die Dachflächen sind meist nur durch wenige Dachaufbauten unterbrochen oder gänzlich geschlossen.

### **Erschließung**

Das Straßennetz besteht überwiegend aus von Nordost nach Südwest verlaufenden Straßen, die an den Gebietsrändern und entlang der Parkau durch senkrecht dazu laufende Straßen verbunden werden. Dies führt – mit Ausnahmen an den Rändern - zu weitgehend ähnlichen Grundstückstiefen im gesamten Quartier. Die Straßenprofile bestehen aus Fahrbahnen mit beidseitig relativ schmalen Gehwegen, die in Teilbereichen halbseitig beparkt werden.

### **Grünstrukturen**

Das Schwarzwaldviertel ist dadurch gekennzeichnet, dass es allseitig von Grünstrukturen umgeben ist. Diese bilden eine Abgrenzung zu den benachbarten Stadtvierteln. Zu nennen sind im Norden der Grünzug der baumbestandenen Speyerer Straße, im Osten die Grünflächen am Diakonissen-Krankenhaus und am Moll-Gymnasium, im Süden die Sportanlagen am Promenadenweg und im Westen der weitläufige Waldpark.

Auch im Gebietsinneren wird das Schwarzwaldviertel durch einen hohen Grünanteil geprägt. Zu nennen ist zunächst der Grünzug der Parkau, der das Viertel in einen nördlichen und einen südlichen Teil gliedert.

Hinzu kommen die meist 4 m tiefen Vorgartenflächen der Baugrundstücke (an der Speyerer Straße 5 m tief), die als gebietstypisch zu bewerten sind, auch wenn die Tiefe stellenweise durch Gebäudevorsprünge reduziert wird. Sie sind bis auf Garagenzufahrten und Zugänge meist als Vorgärten ausgelegt und prägen mit ihrer Bepflanzung den Straßenraum.

Bedingt durch das Erschließungssystem und die regelmäßige Stellung der Gebäude entlang der Straßen liegen in den hinteren Grundstücksbereichen große, zusammenhängende Gartenzonen vor, die sich ca. 2-3 m unter dem Niveau der vorderen Grundstücksbereiche befinden. Sie weisen vielfach große, erhaltenswerte Bäume auf.

## 4.2 Städtebauliches Leitbild für die weitere Gebietsentwicklung

Städtebauliches Ziel für das Schwarzwaldviertel ist der Erhalt und die Sicherung des Gebietscharakters als hochwertiges Wohnviertel mit großzügiger Villen- bzw. Bungalowbebauung und hohem Grünanteil. Dazu sollen die bauliche Weiterentwicklung geregelt und insbesondere die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung begrenzt werden. Gleichzeitig ist den seit Beginn der Aufsiedlung veränderten Wohnanforderungen in angemessenem Umfang Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind in einem gebietsverträglichen Rahmen auch Freiheiten für unterschiedliche architektonische Lösungen offenzuhalten, um weiter ein hohes Maß an Individualität hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Hieraus resultiert ein städtebauliches Leitbild, das sich durch die folgenden Eigenschaften auszeichnet:

- Bebauung mit offener Struktur,
- begrünte Vorgartenzone ohne Bebauung und Versiegelung,
- Freihaltung der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche von Bebauung (auch von Garagen),
- räumlich differenzierte Begrenzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe (Zweigeschossigkeit nördlich der Parkau und Eingeschossigkeit südlich der Parkau sowie östlich der Belchenstraße, jeweils zusätzlich Dach- bzw. Staffelgeschoss sowie Unter-/Gartengeschoss),
- Beschränkung auf Ein- und (untergeordnet) Zweifamilienhäuser, Ausschluss von Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser,
- Bebauung aus Einzelhäusern mit seitlichen Grenzabständen, Doppelhäuser nur untergeordnet und bei ausreichender Grundstücksbreite bzw. -größe,
- Dachlandschaft mit ruhigem Charakter bei unterschiedlichen Dachformen,
- hohes Maß an architektonischer und gestalterischer Freiheit.

Mit der Umsetzung dieses städtebaulichen Leitbilds wird eine Nachverdichtung innerhalb des Schwarzwaldviertels auf solche Maßnahmen reduziert, die der gewünschten städtebaulichen Struktur entsprechen; strukturell unpassende Maßnahmen werden ausgeschlossen. Diese Einschränkung wird gesehen und hingenommen, weil an dieser Stelle des Stadtgebiets dem Erhalt des Gebietscharakters Vorrang vor einer möglichen Nachverdichtung eingeräumt wird. Begründen lässt sich dies damit, dass vergleichbare hochwertige Wohnquartiere mit großzügiger Bebauung und hohem Grünanteil nur an wenigen Stellen im Stadtgebiet vorkommen. Der Erhalt des Schwarzwaldviertels in seinem bisherigen Gebietscharakter trägt somit dazu bei, dass auch künftig ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnqualitäten innerhalb des Stadtgebiets von Mannheim zur Verfügung steht. Der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – auch in Form einer verdichteten Bebauung und in preisgünstigeren Segmenten – trägt die Stadt Mannheim durch die Entwicklung oder Nachverdichtung von verschiedenen Flächen an anderer Stelle des Stadtgebiets Rechnung.



## **5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt anhand der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Grundflächenzahl.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen der Sicherung einer differenzierten Höhenentwicklung und Geschossigkeit der Bebauung innerhalb des Plangebiets. Sie basieren im Wesentlichen auf den bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen (siehe Ziffer 3.2, Plan Nr. 82/1 „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten Im Grüngewann, südlich der Speyerer Straße“) und der daraus resultierenden Bestandssituation. Dies beinhaltet eine straßenseitige Zweigeschossigkeit im Bereich nördlich der Parkau (Gebiet A) sowie eine straßenseitige Eingeschossigkeit im Bereich südlich der Parkau (Gebiet B) und auf der Ostseite der Belchenstraße (Gebiet C). Hinzu kommen ein Dachgeschoss, das bei Flachdächern auch in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet werden kann, sowie ein Unter-/Gartengeschoss. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden daher nicht nur gebietsspezifisch sondern auch differenziert für Gebäude mit Flachdach (Dachneigung 0° bis 10°) und für Gebäude mit anderen Dachformen getroffen.

Für Gebäude mit Flachdach werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die im Gebiet A straßenseitig zweigeschossige Gebäude und in den Gebieten B und C straßenseitig eingeschossige Gebäude zulassen. Die Werte lassen einerseits einen ausreichenden Spielraum für die Ausbildung großzügiger Geschosshöhen und schließen andererseits die Realisierung zusätzlicher Geschosse aus. Eine Überschreitung dieser maximalen Gebäudehöhen durch ein zusätzliches Staffelgeschoss wird nur dann ausnahmsweise zugelassen, wenn dieses allseitig einen Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses aufweist. Eine solche Bedingung ist erforderlich, um den Charakter eines Staffelgeschosses zu betonen, eine optische Wirkung als zusätzliches (Voll-)Geschoss zu verhindern und insgesamt die wahrnehmbare Gebäudehöhe zu reduzieren. Auch Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) werden mit der Bedingung verknüpft, dass sie von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein müssen. Dies ist erforderlich, um ihre optische Wirkung zu minimieren und so eine vertragliche Einbindung in die städtebauliche Situation zu gewährleisten.

Für Gebäude mit vom Flachdach abweichenden Dachformen werden für die Gebiete A, B und C jeweils maximale Wandhöhen und maximale Firshöhen festgesetzt, um die Einhaltung der o.g. Geschossigkeiten (einschließlich Dachgeschoss) zu gewährleisten. Im Gebiet C liegen die zulässigen Höhen um 1,2 m höher als im Gebiet B. Damit wird die Ausbildung eines Kniestocks und eine höhere bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht. Dies ist städtebaulich verträglich und trägt der Polizeiverordnung aus dem Jahr 1958 für die Ostseite der Belchenstraße (siehe Ziffer 3.2) Rechnung, die dort eine – nicht näher definierte - 1½-geschossige Bebauung

zulässt. Auch hier lassen die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen einerseits einen ausreichenden Spielraum für die Ausbildung großzügiger Geschosshöhen und schließen andererseits die Realisierung zusätzlicher Geschosse aus.

Innerhalb des Plangebiets liegen Bestandsgebäude vor, die die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen überschreiten. Diese sind jedoch nicht gebietsprägend, da nur ein untergeordneter Anteil der Gebäude im Geltungsbereich hiervon betroffen ist. Eine planerische Berücksichtigung ist somit nicht erforderlich. Zudem gilt für sie der Bestandsschutz. Im Falle eines gewollten Abbruchs ist für einen Neubau eine gegenüber dem Bestandsgebäude geringere zulässige Höhe baulicher Anlagen zumutbar. Bei ungewolltem Gebäudeabgang (z.B. Brand) liegen möglicherweise die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und damit für einen Neubau innerhalb der bisherigen Gebäudekubatur vor; dies liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde. Damit ist eine Berücksichtigung individueller Belange im jeweiligen Einzelfall möglich.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung einer maximalen GRZ dient – zusammen mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen - dem Ziel, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen.

Die differenzierte Festsetzung innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt die unterschiedliche Tiefe der Baugrundstücke bei gleicher Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. So wird in den Gebieten A und B mit überwiegend 30 m tiefen Baugrundstücken ein GRZ-Wert von 0,3 festgesetzt. Dagegen wird im Gebiet C die größere Tiefe der Baugrundstücke von 40 m durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 berücksichtigt.

Die festgesetzten GRZ-Werte berücksichtigen die Bestandssituation. Sie gewährleisten i.d.R. einen angemessenen Spielraum für eine bauliche Weiterentwicklung und verhindern – im Zusammenspiel mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen – eine Nachverdichtung, die dem zu erhaltenden Gebietscharakter beeinträchtigen würde.

Innerhalb des Plangebiets liegen Baugrundstücke vor, auf denen bereits die vorhandene Bebauung die festgesetzten GRZ-Werte überschreitet. Es handelt sich jedoch nur um einen untergeordneten Anteil; zudem sind überwiegend solche Grundstücke betroffen, auf denen die Bestandssituation aufgrund einer deutlichen Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, einer Unterschreitung der Mindestgröße für Baugrundstücke oder mehr als zwei Wohneinheiten nicht den städtebaulichen Zielen entspricht. Diese Bebauung unterliegt dem Bestandsschutz. Darüber hinaus ist keine planerische Berücksichtigung erforderlich. Im Falle eines Abbruchs ist für eine Neubebauung eine gegenüber der Bestandssituation geringere zulässige GRZ zumutbar. Bei ungewolltem Gebäudeabgang (z.B. Brand) liegen möglicherweise die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen zur GRZ vor; dies liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde. Damit ist eine Berücksichtigung individueller Belange im jeweiligen Einzelfall möglich.

## 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Sicherung der städtebaulich gewünschten Baustruktur („Körnung“), der Gliederung der Freibereiche und der Gebäudetypologie erfolgt u.a. anhand der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen.

### Bauweise

Die Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser dient der Sicherung des Gebietscharakters, der durch Einzelhäuser und in untergeordnetem Umfang Doppelhäuser bestimmt wird. Nicht gebietstypische und – unter städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten (z.B. Stellplatzbedarf) - auch zukünftig nicht gewünschte Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) werden ausgeschlossen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden in ihrer Lage und Größe durch Baugrenzen definiert.

Sie sichern die straßenbegleitende Bebauungsstruktur und die Freihaltung einer Vorgartenzone von Bebauung. Deren Tiefe wird mit 4 m bzw. – an der Speyerer Straße – 5 m festgesetzt. Dies entspricht weitestgehend einer Übernahme der im Plan Nr. 82/1 „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten Im Grüngewann, südlich der Speyerer Straße“ bereits enthaltenen Vorgartenflächen. Darüber hinaus sichern die überbaubaren Grundstücksflächen die Freihaltung der großzügigen rückwärtigen Gartenbereiche von einer Bebauung.

Die mit einer Tiefe von 12 m festgesetzten Baufenster bieten einen angemessenen Spielraum für eine großzügige Einfamilienhausbebauung. Zudem wird die Möglichkeit einer Überschreitung im rückwärtigen Bereich um 3 m zugelassen, wodurch sich eine Gesamttiefe von 15 m ergibt. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird jedoch auf Terrassen, Balkone und Unter-/Gartengeschosse beschränkt. Auf diese Weise wird die von der Gartenseite aus wahrnehmbare Gebäudehöhe gemindert und eine einengende Wirkung auf die rückwärtigen Freibereiche vermieden. Darüber hinaus werden bei Einzelhäusern auch Erdgeschosse in diesem Bereich zugelassen, wenn sie sich über weniger als die halbe Gebäudebreite erstrecken; für Doppelhäuser wird dies nicht zugelassen, um mögliche nachbarliche Beeinträchtigungen durch auf der Grundstücksgrenze stehende Gebäudeteile zu vermeiden.

Westlich der Schwarzwaldstraße gewährleisten die überbaubaren Grundstücksflächen, dass der gemäß der Dammschutzverordnung (siehe Ziffer 3.3) festgesetzte und innerhalb der Baugrundstücke liegende Dammschutzstreifen des Rheinhochwasersedamms nicht durch eine Überbauung in Anspruch genommen wird.

Innerhalb des Plangebiets liegen Bestandsgebäude vor, auf denen die festgesetzten hinteren Baugrenzen durch Gebäudeteile überschritten werden. Eine planerische Berücksichtigung ist nicht erforderlich, da dies den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würde und der überwiegende Anteil der Gebäude im Geltungsbereich hiervon nicht betroffen ist. Zudem unterliegen auch die betroffenen Gebäude dem Bestandschutz. Im Falle eines Abbruchs ist für einen Neubau die Einhaltung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zumutbar, zumal dies nicht generell mit einem ge-

ringeren realisierbaren Gebäudevolumen verbunden ist. Bei ungewolltem Gebäudeabgang (z.B. Brand) oder genehmigungspflichtigen Änderungen oder Erneuerungen liegen möglicherweise die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche vor; dies liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde. Damit ist eine Berücksichtigung individueller Belange im jeweiligen Einzelfall möglich.

### 5.3 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke

Die Festsetzung von Mindestmaßen für die Größe der Baugrundstücke dient der Sicherung des großzügigen, aufgelockerten Charakters des Wohngebiets. Die Möglichkeit für künftige Grundstücksteilungen mit dem Ziel einer baulichen Verdichtung wird auf wenige große Grundstücke beschränkt. Die in der Vergangenheit an verschiedenen Stellen erfolgte Grundstücksteilung mit einer gebietsunverträglichen Verdichtung auf schmalen Grundstücken wird verhindert.

Für die Gebiete A und B wird die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 480 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hier liegen die Grundstückstiefen überwiegend bei 30 m, so dass sich aus der festgesetzten Mindestgröße eine Grundstücksbreite von mindestens 16 m ergibt. Dieses Maß sichert sowohl bei Einzelhaus- als auch bei Doppelhausbebauung nach erfolgter Grundstücksteilung den planerisch gewünschten großzügigen Gebietscharakter.

Stellenweise liegen in den Gebieten A und B auch Grundstücke mit Tiefen von mehr als 30 m vor, so dass hier theoretisch auch Grundstücke mit Breiten von unter 16 m möglich wären. Zu nennen sind die Westseite der Schwarzwaldstraße (zwischen Nr. 56 und 72) und ein Bereich zwischen Kniebis- und Schliffkopfstraße (Kniebisstraße 3 und 5, Schliffkopfstraße 4 bis 8). Da die dort vorliegenden Bestandsgrundstücke alle Größen von deutlich unter 960 m<sup>2</sup> aufweisen und damit für eine Grundstücksteilung nicht in Frage kommen, sind jedoch auch keine schmaleren Grundstücke zu erwarten. Zu nennen ist weiter ein Teil der Grundstücke auf der Südseite der Schauinslandstraße; hier ist jedoch durch die Festsetzung der hinteren Grundstücksbereiche als private Grünfläche gesichert, dass der als Baugrundstück zu betrachtende Grundstücksteil nur eine Tiefe von 30 m aufweist.

Für das Gebiet C, das die Ostseite der Belchenstraße umfasst, wird die Mindestgröße mit 640 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hier weisen die Grundstücke allesamt eine Tiefe von 40 m auf, so dass sich aus der festgesetzten Mindestgröße eine Grundstücksbreite von mindestens 16 m ergibt, die zur Sicherung des gewünschten großzügigen Gebietscharakters geeignet ist.

Innerhalb des Plangebiets liegen bereits Baugrundstücke vor, deren Größen die festgesetzten Maße unterschreiten. Diesen wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Unterschreitung der Mindestgröße für solche Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bereits gebildet waren, ein erweiterter Bestandsschutz zugebilligt. Es handelt sich um die folgenden Grundstücke:

Speyerer Str. 117	Flst. Nr. 5636/9
Speyerer Str. 119	Flst. Nr. 5636/8
Ortenaustr. 5	Flst. Nr. 5636/42

Ortenaustr. 7	Flst. Nr. 5636/41
Ortenaustr. 17	Flst. Nr. 5639/7
Ortenaustr. 17a	Flst. Nr. 5639/6
Schwarzwaldstr. 74	Flst. Nr. 5618/15
Schwarzwaldstr. 74a	Flst. Nr. 5618/10
Schwarzwaldstr. 75	Flst. Nr. 5637/6
Schwarzwaldstr. 77	Flst. Nr. 5637/7
Schwarzwaldstr. 89	Flst. Nr. 5619/1
Schwarzwaldstr. 91	Flst. Nr. 5619/2
Schwarzwaldstr. 93	Flst. Nr. 5619/3
Schwarzwaldstr. 95	Flst. Nr. 5619/4
Schwarzwaldstr. 113	Flst. Nr. 5624/1
Schwarzwaldstr. 115	Flst. Nr. 5624/14
Kniebisstr. 6	Flst. Nr. 5620/4
Kniebisstr. 6a	Flst. Nr. 5620/9
Kniebisstr. 20	Flst. Nr. 5621/5
Schliffkopfstr. 6	Flst. Nr. 5638/16
Schliffkopfstr. 6a	Flst. Nr. 5638/30
Schliffkopfstr. 8	Flst. Nr. 5638/31
Schliffkopfstr. 8a	Flst. Nr. 5638/32
Schliffkopfstr. 18	Flst. Nr. 5638/21
Schliffkopfstr. 29	Flst. Nr. 11952/4
Schliffkopfstr. 31	Flst. Nr. 11952/7
Schliffkopfstr. 33	Flst. Nr. 11952/5
Schliffkopfstr. 35	Flst. Nr. 11952/6
Belchenstr. 22	Flst. Nr. 11954/2
Belchenstr. 24	Flst. Nr. 11954/7
Belchenstr. 42	Flst. Nr. 11953/1
Belchenstr. 44	Flst. Nr. 11953/7
Hornisgrindestr. 6	Flst. Nr. 11970/6
Hornisgrindestr. 6a	Flst. Nr. 11970/1
Hochfirststr. 6	Flst. Nr. 5626/6
Hochfirststr. 6a	Flst. Nr. 5626/8

#### 5.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude, die an öffentliche Grünflächen grenzen, dient der Freihaltung der gebietsprägenden Vorgartenzonen von diesen baulichen Anlagen und der Schaffung eines geordneten Erscheinungsbilds im Bereich der öffentlichen Straßenräume des hochwertigen Wohngebiets. Weiter wird eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenflächen verhindert. Der Versiegelungsgrad wird begrenzt, da lange Zufahrten vermieden werden.

Innerhalb des Plangebiets liegen bereits Garagen oder Stellplätze vor, die sich außerhalb der festgesetzten Bereiche befinden; es handelt sich jedoch nur um eine geringe Anzahl. Diese unterliegen dem Bestandsschutz. Eine planerische Berücksichtigung ist vor dem Hintergrund des planerischen Ziels der Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche nicht erforderlich, zumal aufgrund der begrenzten Größe dieser

Anlagen davon ausgegangen werden kann, dass diese i.d.R. auch innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche errichtet werden könnten.

## **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden dient der Sicherung des Plangebiets als hochwertiges Wohnviertel mit großzügiger Villen- bzw. Bungalowbebauung, das durch Ein- und wenige Zweifamilienhäuser und nicht durch Mehrfamilienhausbebauung gekennzeichnet ist.

Die Differenzierung bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen trägt den unterschiedlichen Zulässigkeitsmaßstäben innerhalb des Gebiets Rechnung.

Im Gebiet A, in dem ausgehend von den Höhenfestsetzungen zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dach- bzw. Staffelgeschoss zulässig sind, werden bei Einzelhäusern zwei Wohnungen zugelassen. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig, da diese Häuser meist eine kleinere Grundfläche und damit auch eine geringere Wohnfläche aufweisen.

In den Gebieten B und C, in denen ausgehend von den Höhenfestsetzungen nur eingeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dach- bzw. Staffelgeschoss zulässig sind, wird sowohl bei Einzel- als auch bei Doppelhäusern lediglich eine Wohnung zugelassen.

Darüber hinaus wird für Doppelhäuser im Gebiet A sowie für die Gebiete B und C eine zweite Wohnung als gebietsverträglich bewertet, wenn sie eine untergeordnete Größe aufweist bzw. den Charakter einer Einliegerwohnung besitzt. Dies umfasst auch eine abgeschlossene Wohneinheit z.B. für alleinstehende Familienangehörige oder für Betreuungs- bzw. Pflegekräfte. Aus diesem Grund wird eine zweite Wohnung ausnahmsweise zugelassen, wenn deren Wohnfläche 60 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, was ungefähr der Größe einer 2-Zimmer-Wohnung entspricht. Dies wird im Hinblick auf den betrachteten Nutzerkreis (s.o., d.h. eine oder zwei Personen, i.d.R. keine Familien) und auf die großzügigen Wohnverhältnisse im Schwarzwaldviertel als angemessen bewertet.

Innerhalb des Plangebiets liegen bereits Wohngebäude vor, die die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen überschreiten. Es handelt sich jedoch nur um einen untergeordneten Anteil. Diesen wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der höchstzulässigen Wohnungszahl bis zu der Anzahl, die zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bereits baurechtlich genehmigt war, ein erweiterter Bestandsschutz zubilligt. Die Entstehung von weiteren Mehrfamilienhäusern wird jedoch verhindert.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßen und Wege werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Damit wird die auch künftig erforderliche Erschließung innerhalb des Gebiets planungsrechtlich gesichert. Ausgehend vom planerischen Ziel der Sicherung des Gebietscharakters ist die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

## **5.7 Grünflächen**

Der Bereich der Parkau (einschl. des unbebauten Grundstücks in Verlängerung der Kniebisstraße) ist bereits im Plan Nr. 82/1 „Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten Im Grüngewann, südlich der Speyerer Straße“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen, um die wichtige Grünverbindung auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern.

Der Bereich zwischen den Grundstücken Schauinslandstraße 10 und 14, der als Verbindung zum südlich des Plangebiets anschließenden Sport- und Erholungsgebiet dient, wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert und von einer Bebaubarkeit ausgenommen. Damit wird die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/6 „für das Sport- und Erholungsgebiet südlich der Schauinslandstraße“ übernommen.

Auf der Südseite der Schauinslandstraße werden die Bauflächen auf eine Tiefe von 30 m begrenzt. Der südlich anschließende Bereich wird als private Grünfläche ausgewiesen und so die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/6 „für das Sport- und Erholungsgebiet südlich der Schauinslandstraße“ übernommen. Somit sind die Flächen weder überbaubar, noch können sie bei der Ermittlung der Grundflächenzahl GRZ mit angerechnet werden. Dies dient dem Ziel, die rückwärtigen Gartenbereiche von einer Bebauung freizuhalten. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung ist nicht damit verbunden, da - analog zum überwiegenden Teil des Geltungsbereichs - Baugrundstücke mit einer Tiefe von 30 m verbleiben. Auf den Bodenwert der Grundstücke ergeben sich keine Auswirkungen, da mit der Festsetzung als private Grünfläche keine Veränderung gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation verbunden ist.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken dient der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf diese Weise wird Niederschlagswasser zurückgehalten, die Grundwasserneubildung gefördert und die Kanalisation entlastet. Die geforderte Mindestleistung zur Versickerung von 270 l/(s x ha) entspricht den einschlägigen Anforderungen (FGSV-Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen) für die wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen.

## **5.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

Bei den beiden festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen in der Ortenaustraße Nr. 21 (Flst. Nr. 5639/5) und in der Titiseestraße Nr. 16 (Flst. Nr. 5624/9) handelt es sich die Grundstücke von bestehenden Trafostationen. Die beiden Standorte sind auch künftig erforderlich und werden deshalb planungsrechtlich gesichert.

## **5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **5.10.1 Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke**

Die Festsetzung zur Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke dient der Sicherung des durchgrüneten Charakters des Schwarzwaldviertels. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion der Freiflächen und das Siedlungsbild aus.

### **5.10.2 Begrünung der Vorgartenzone der Baugrundstücke**

Die Festsetzung zur Begrünung der Vorgartenzone der Baugrundstücke dient der Sicherung dieses gebietstypischen Charakteristikums. Auf diese Weise kann die prägende Wirkung der Bepflanzung dieser Bereiche für die Straßenräume erhalten werden.

### **5.10.3 Dachbegrünung**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen kann so entgegengewirkt werden; das Kanalsystem wird entlastet. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.



## **6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Gestaltung der Dächer**

Da aufgrund der Vielfalt an Dachformen im Bestand und der gewünschten architektonischen Freiheit keine Einschränkung der zulässigen Dachformen und –neigungen vorgenommen wird, ist eine Regelung zur Lage des Firsts erforderlich. Indem dieser um mindestens 3,0 m von den in Firstrichtung verlaufenden Außenwänden zurückversetzt werden muss, wird gewährleistet, dass asymmetrisch geneigte Dächer bzw. Pultdächer als Dachgeschoss wahrgenommen werden; Außenwände, die bis zum First reichen, werden verhindert.

Die Regelungen zur Begrenzung von Dachaufbauten sowie zur Unzulässigkeit von Zwerchgiebeln dienen der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft. Der Realisierung einer ausreichenden Wohnfläche steht dies nicht entgegen.

### **6.2 Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen sichern den gewünschten Charakter des Schwarzwaldviertels als hochwertiges, vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet. Der Eigenwerbung bei zulässigen Nichtwohnnutzungen (z.B. freie Berufe) wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

### **6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Regelungen zur Begrenzung von Geländemodellierungen sichern ein harmonisches Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche. Sie trägt der topografischen Situation mit den in Dammlage befindlichen Straßen und den ca. 2-3 m tiefer liegenden rückwärtigen Gartenbereichen Rechnung.

### **6.4 Einfriedungen**

Die Regelungen zu Höhe von Einfriedungen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Sie dienen der Sicherung eines ansprechenden und einheitlichen Erscheinungsbilds des hochwertigen Wohnviertels. Gleichzeitig berücksichtigen sie das Bedürfnis nach Privatheit in den Freibereichen der Baugrundstücke.

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes werden Regelungen zur Größe von Sichtblenden zwischen Terrassen getroffen. Dem Bedürfnis nach einer Privatheit auf den häufig bis zur Grundstücksgrenze reichenden Terrassen von Doppelhäusern wird in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Bei Einzelhäusern sind solche Sichtblenden nicht erforderlich, da ausreichende Abstände zum Nachbargrundstück problemlos eingehalten werden können.

### **6.5 Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter**

Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern wird eine störende optische Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des hochwertigen Wohnviertels positiv beeinflusst.

## 6.6 Tiefe der Abstandsflächen

Entsprechend § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m<sup>2</sup> in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Infolge des Höhenunterschieds zwischen den in Dammlage befindlichen Straßen und den ca. 2-3 m tiefer liegenden rückwärtigen Gartenbereichen der Baugrundstücke ist es nicht auszuschließen, dass bei Garagen die Einhaltung einer Wandflächengröße von 25 m<sup>2</sup> aufgrund der erforderlichen Stützmauern o.ä. nicht möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass die im § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße der Tiefe der Abstandsflächen zur Anwendung kämen und daher die Errichtung von Garagen in den Abstandsflächen bzw. eine Grenzbebauung mit Garagen nicht zulässig wäre. Dies würde jedoch zu einer wesentlichen Erschwerung der Nutzung der Baugrundstücke führen, da Garagen aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind, um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenbereiche zu verhindern.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass abweichend von § 5 Abs. 7 LBO Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die eine Wandlänge von 8 m, eine Wandhöhe von 3 m und eine Dachneigung von 45° nicht überschreiten, unabhängig von ihrer Wandfläche in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Die Wandhöhe wird dabei auf die Höhenlage der Straßen bezogen, da von hier die Zufahrt erfolgt und diese Höhenlage maßgeblich für die erforderliche Höhe der Garage bzw. des Gebäudes ist. Zudem wird verhindert, dass im Bereich der Garage bzw. des Gebäudes das Gelände wesentlich über das Straßenniveau aufgeschüttet wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen bereits an vielen Stellen – baurechtlich genehmigte - Grenzgaragen vor. Im Nachgang zur Novellierung der Landesbauordnung (LBO) im Jahr 2015 und aufgrund der daraus resultierenden neueren Rechtsprechung haben sich jedoch für die Voraussetzungen für eine Genehmigung solcher Gebäude dahin verändert, dass viele der in der Vergangenheit genehmigten Grenzgaragen heute nicht mehr genehmigungsfähig wären. Dies macht diese örtliche Bauvorschrift zur Tiefe der Abstandsflächen erforderlich.

Insgesamt wird mit dieser Regelung die Voraussetzung geschaffen, dass die grenzständigen Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die in der Vergangenheit genehmigungsfähig waren und genehmigt wurden, auch künftig wieder genehmigt werden können. Mit der Begrenzung der Wandfläche auf 8 m und der Begrenzung des maximalen Abstands der Garagen bzw. Gebäude ohne Aufenthaltsräume von den Straßen auf maximal 5 m wird verhindert, dass diese grenzständigen Gebäude übermäßig weit nach hinten ins Grundstück geschoben werden können und entsprechend große Wandflächen zum Nachbargrundstück erforderlich machen. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke minimiert werden. Dem dienen auch die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 45° und die Festlegung des oberen Bezugspunkts zur Ermittlung der Wandhöhe als höchsten Punkt an der Garagen- bzw. Gebäudeseite, die dem Nachbargrundstück zugewandt ist.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Umweltbelange**

#### **Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 43.21 „Schwarzwaldviertel“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Damit kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden.

#### **Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes**

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse über den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die durch Bestandsaufnahmen der örtlichen Situation gewonnen wurden.

Allgemein sind bei der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb eines Wohngebiets auf die zu betrachtenden Umweltaspekte folgende Wirkungen zu erwarten:

- Flächenversiegelung
- Überbauung mit Hochbauten
- Bodenab- und -auftrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen

Ausgehend von diesen Wirkungen lässt sich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ein mögliches Untersuchungsgebiet auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränken.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung reduziert.

Daher war es nicht erforderlich, zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Plangebiets und von weiteren vorhandenen Datenquellen hinaus zusätzliche Gutachten auszuarbeiten.

Im Folgenden werden jeweils für die einzelnen Umweltaspekte die zu erwartenden Auswirkungen, die aus der Planung resultieren, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen aufgezeigt.

## 7.1.1 **Umweltaspekt Boden**

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Rheinniederung. Die ursprünglichen Au-  
enböden sind durch die Eindeichung in der Vergangenheit der Auendynamik entzo-  
gen.

Infolge der erfolgten Aufsiedlung sind die Böden des Plangebiets durch Umlagerung  
und Verdichtung von Boden sowie durch das Einbringen von Fremdmaterial anthro-  
pogen überformt. Zudem sind bereits Teile des Plangebiets versiegelt.

### Bestandsbewertung

Aufgrund der anthropogenen Überformung und der teilweisen Versiegelung kommt  
dem Umweltaspekt Boden innerhalb des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung zu.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Aus- wirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten Grundflä-  
chenzahlen
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und ihre Freihaltung von  
einer Bebauung

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen ge-  
schaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zuläs-  
sigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung  
reduziert. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Boden insgesamt keine erhebli-  
chen negativen Auswirkungen, zumal innerhalb des Plangebiets ausschließlich be-  
reits anthropogen überformte Böden von einer möglichen Neuversiegelung bzw. Um-  
lagerung betroffen sind.

## 7.1.2 **Umweltaspekt Wasser**

### Bestandsaufnahme

#### *Oberflächengewässer:*

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegenes  
Oberflächengewässer ist der Rhein, der ca. 200 m (Luftlinie) entfernt im Westen ver-  
läuft.

Das „Überschwemmungsgebiet Rhein in Mannheim (mit Neckar)“ reicht bis an den  
Rheinhochwasserdamm RHWD XXXIX, der im Bereich der Westgrenze des Gel-  
tungsbereichs verläuft. Dessen Dammfuß sowie der gemäß Dammschutzverordnung  
daran landseitig anschließende Dammschutzstreifen gemäß Dammschutzverord-  
nung (siehe Ziffer 3.3.3) befinden sich innerhalb der Baugrundstücke auf der West-  
seite der Schwarzwaldstraße.

#### *Grundwasser:*

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit quartäre/pliozäne Sande und  
Kiese im Oberrheingraben. Im Untergrund liegen mächtige Porengrundwasserleiter

aus Kiesen und Sanden vor, die durch Tonschichten hydraulisch voneinander getrennt sind.

Die unter den anthropogenen Auffüllungen anstehenden tonigen Schichten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur bedingt geeignet.

#### Bestandsbewertung

Beim Oberrheingraben handelt es sich um eine der wichtigsten Grundwasserlandschaften in Baden-Württemberg. Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrads kommt dem Plangebiet jedoch nur eine mittlere Bedeutung für den Wasserhaushalt zu.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Freihaltung von größeren öffentlichen und privaten Grünflächen von einer Bebauung und Versiegelung
- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten Grundflächenzahlen
- Freihaltung des Dammschutzstreifens von einer Bebauung
- Extensive Begrünung von Flachdächern

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung reduziert. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Wasser insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern wirkt sich positiv aus. Die Regelungen der Dammschutzverordnung werden entsprechend berücksichtigt.

### **7.1.3 Umweltaspekt Luft**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet weist einen hohen Freiflächenanteil auf mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern, die durch ihre Sauerstoffproduktion und die Filterung von Staub bzw. gasförmigen Verunreinigungen aus der Luft eine lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzen.

Als Emissionsquelle für Luftschadstoffe im Umfeld des Plangebiets sind der Hausbrand sowie der Verkehr auf den umgebenden Straßen zu nennen.

#### Bestandsbewertung

Dem Umweltaspekt Luft kommt im Plangebiet aufgrund der vorhandenen lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen eine mittlere Bedeutung zu.

Ausgehend von der aufgelockerten Struktur der bestehenden Bebauung, der ausschließlichen Wohnnutzung im Umfeld und der geringen bis mäßigen Verkehrsstär-

ken der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen ist nicht mit größeren Luftschadstoffimmissionen zu rechnen, so dass sich lediglich eine geringe Vorbelastung des Plangebiets ergibt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung und Beseitigung von lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen reduziert. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Luft insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern wirkt sich positiv aus.

### **7.1.4 Umweltaspekt Klima**

#### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets kommt den unversiegelten Bereichen eine Klimawirksamkeit als Kaltluftproduktionsfläche zu. Aufgrund ihrer geringen Flächengröße ist jedoch nicht von einer nennenswerten thermischen Ausgleichwirkung für die umgebenden Wohnbauflächen oder vom Entstehen von Kaltluftströmungen auszugehen.

Für das Plangebiet wird in der Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2010 eine – bezogen auf das Stadtgebiet von Mannheim - geringe bioklimatische Belastung (Stufe 2 der 8-stufigen Bewertungsskala) angegeben.

#### Bestandsbewertung

Da große Teile des Plangebiets versiegelt sind und von den klimawirksamen unversiegelten Flächen keine weitreichenden thermischen Ausgleichleistungen ausgehen, kommt dem Umweltaspekt Klima innerhalb des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung zu.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen

- Extensive Begrünung von Flachdächern

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung und Beseitigung von lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen reduziert. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern wirkt sich positiv aus. Insgesamt ist weder im Plangebiet selbst noch in seinem Umfeld eine Veränderung des bisherigen stadtklimatischen Qualitätsniveaus (bioklimatische Belastungsstufe) zu erwarten. Somit resultieren beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen.

### **7.1.5 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung sowie durch Ziergärten und öffentliche Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand und Ziergehölzen geprägt. Die privaten Gartenflächen weisen in den meisten Fällen eine intensive Nutzung auf.

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Kleinbiotope wie Gartenteiche oder Trockenmauern sowie ältere Gebäude (Dachstühlen, Mauerritzen etc.) können aber durchaus als Lebensräume oder (Winter-)Quartiere für entsprechende Arten dienen.

#### Bestandsbewertung

Den Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie den öffentlichen Grünflächen (Parkau) kommt aufgrund ihrer Funktion als Lebensraum für viele Tierarten eine mittlere Wertigkeit zu. Die übrigen unversiegelten Flächen besitzen aufgrund ihrer intensiven Nutzung für den Umweltaspekt Tiere und Pflanzen lediglich eine geringe Wertigkeit.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung reduziert. Die öffentlichen Grünflächen der Parkau werden gesichert. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern wirkt sich positiv aus. Im Hinblick auf den umfangreichen Baumbestand mit teilweise alten Exemplaren wird auf die städtische

Baumschutzsatzung verwiesen, die bei einer möglichen Beseitigung im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen anzuwenden ist.

Sofern bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Einzelfall besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind, gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG unmittelbar. Die Regelungen sind durch den Bauherrn zu beachten. Bei nachgewiesener Betroffenheit sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu planen und umzusetzen sowie erforderliche Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zu stellen.

Insgesamt beim Umweltaspekt Tiere und Pflanzen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **7.1.6 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild**

#### Bestandsaufnahme

Das Schwarzwaldviertel ist als hochwertiges Wohnviertel mit großzügiger Villen- bzw. Bungalowbebauung auf großen Grundstücken mit hohem Grünanteil und teilweise alten Bäumen gekennzeichnet. Es ist von Grünstrukturen mit umfangreichen Baumbeständen umgeben. Zusätzlich verläuft mit der Parkau eine solche Grünstruktur in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet.

#### Bestandsbewertung

Der Parkau sowie den randlichen Grünstrukturen kommen beim Umweltaspekt Orts- und Landschaftsbild als ortsbildprägende Elemente eine hohe Bedeutung zu. Die bebauten Grundstücke mit ihren großzügigen Freibereichen besitzen eine mittlere Bedeutung.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Lage von Garagen
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Die ortsbildprägende Struktur der Parkau wird planerisch gesichert. Auch der Charakter der bebauten Bereiche des Plangebiets wird durch die Festsetzungen gesichert. Somit resultieren beim Umweltaspekt Ort- und Landschaftsbild keine erheblichen negativen Auswirkungen.



### **7.1.7 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter**

#### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets liegen zwei denkmalgeschützte Gebäude vor.

#### Bestandsbewertung

Die Grundstücke mit den denkmalgeschützten Gebäuden besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegen Eingriffe z.B. durch Abbruch und Neubebauung.

#### Bewertung der Auswirkungen

Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes DSchG gelten unmittelbar, so dass im Bebauungsplan keine expliziten Festsetzungen zum Schutz der beiden denkmalgeschützten Gebäude erforderlich sind. Insgesamt sind beim Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **7.1.8 Umweltaspekt Mensch**

#### Bestandsaufnahme

##### *Wohnen*

Im überwiegenden Teil des Plangebiets findet derzeit eine Wohnnutzung statt.

##### *Erholung*

Der Bereich der Parkau sowie die an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen dienen der Erholung.

#### Bestandsbewertung

Das Plangebiet besitzt gegenwärtig eine hohe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion. Der Bereich der Parkau besitzt – insbesondere aufgrund seiner Verbindungsfunktion von den Wohnquartieren des Almenhofs und des Niederfelds zum Rheinpark - eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Gebietscharakter des Schwarzwaldviertels gesichert. Gleichzeitig wird eine verträgliche Weiterentwicklung als Wohngebiet gewährleistet. Die Parkau wird ebenso gesichert und von einer Bebauung ausgenommen. Insgesamt resultieren beim Umweltaspekt Mensch keine erheblichen negativen Auswirkungen.

### **7.1.9 Zusammenfassung der Umweltbelange**

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Da gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht und die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung reduziert werden, ergibt sich längerfristig sogar bei den betrachteten Umweltaspekten – im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht - eine Verbesserung der Situation. Im Hinblick auf die Dammschutzverordnung (siehe Ziffer 3.3.3) resultieren durch die Planung keine zusätzlichen Konflikte.

### **7.1.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung reduziert.

Somit werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffstatbestände vorbereitet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **7.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Schwarzwaldviertel ist durch das vorhandene Straßennetz in ausreichendem Umfang gesichert.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht wird, ist auch nicht von einer planungsbedingten Verkehrszunahme auszugehen. Somit sind durch die Überplanung des Gebiets bezogen auf den Verkehr keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch das vorhandene Leitungsnetz und die zugehörigen Anlagen gesichert.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht wird, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen - etwa in Form von Ver- oder Entsorgungsempässen - zu befürchten.

## **8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN**

### **8.1 Realisierung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bereits vollständig erschlossen. Da der vorliegende Bebauungsplan außerdem der Sicherung des Charakters eines bestehenden Baugebiets dient, resultieren daraus unmittelbar keine konkreten Baumaßnahmen – weder auf den privaten Grundstücken noch auf öffentlichen Flächen.

### **8.2 Bodenordnung**

Da der vorliegende Bebauungsplan der Sicherung des Charakters eines bestehenden Baugebiets dient, ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen können durch Fortführungsnachweise erfolgen.

### **8.3 Vertragliche Regelungen**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine vertraglichen Regelungen erforderlich.

### **8.4 Kosten**

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans. Darüber hinaus fallen für die Stadt keine weiteren Kosten an.

## 9. FLÄCHENBILANZ

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche [m²]</b>	
Bauflächen	148.708	75,5 %
private Grünflächen	7.121	3,6 %
öffentliche Grünflächen	9.334	4,7 %
Flächen für Versorgungsanlagen	119	0,1 %
Straßenverkehrsfläche	31.622	16,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>196.904</b>	<b>100,0 %</b>

### Bestand:

Anzahl Baugrundstücke	215	(287 m² bis 1.742 m²)
Anzahl Wohngebäude	217	(überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser)

### Planung:

Da die Aufstellung des Bebauungsplans nicht das Ziel einer baulichen Nachverdichtung verfolgt sondern den Erhalt des bestehenden Gebietscharakters sichern und die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung begrenzen soll, ist durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden künftig eine Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern (d.h. mit mehr als zwei Wohneinheiten) nicht zulässig. Darüber hinaus sind - ausgehend von den festgesetzten Mindestmaßen für die Größe der Baugrundstücke - künftig Grundstücksteilungen mit dem Ziel einer baulichen Verdichtung nur in begrenztem Umfang möglich.

Anzahl möglicher zusätzlicher Baugrundstücke (durch Grundstücksteilung)	14
Anzahl möglicher zusätzlicher Wohngebäude	14
Anzahl möglicher zusätzlicher Wohneinheiten (maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude)	28

## 10. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)