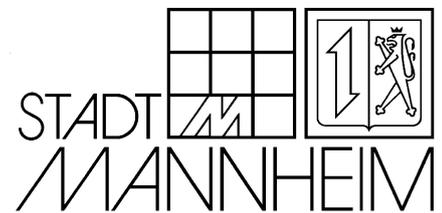


DER OBERBÜRGERMEISTER  
**Beschlussvorlage**



IV	Az.	Datum 16.10.2000
----	-----	------------------

**Nr. 527 / 2000**

Betreff:  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51/14c  
 Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Zwerchgasse in  
 Mannheim-Sandhofen  
 Abschluss des Städtebaulichen Vertrages  
 Ergebnis der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB  
 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Betrifft Antrag/zur Anfrage Nr. vom Antragsteller/in:
Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	23.00	14.11.2000	N		
2. Gemeinderat	12.00	28.11.2000	J		
3. Gemeinderat	14.1	27.03.2001	J		
4.					

XX Einladung an Bezirksbeirat Sandhofen

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet:  ja mit Einschränkungen  nein

Beschluss/Antrag:

- Der Durchführungsvertrag (Anlage 5) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51/14c wird genehmigt.  
 Die Verwaltung wird ermächtigt, andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich aus technischen, rechtlichen und sonstigen Gründen bei der vertraglichen Abwicklung Änderungen oder Ergänzungen als notwendig erweisen sollten.
- Vom Ergebnis der Offenlage wird Kenntnis genommen.
- Der Bebauungsplanentwurf Nr. 51/14c und die Begründung in der Fassung vom 09.08.2000 (Anlage 1) werden als Satzung gemäß §10 BauGB beschlossen.
- Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 51/14 (04.07.1977) und 51/14b (15.09.1984) für das Gebiet südlich der Groß-Gerauer-Straße zwischen Hoher Weg und Ausgasse- werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51/14c teilweise geändert.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 51/14 c**

### **Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Zwerchgasse in Mannheim - Sandhofen**

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Im Rahmen des Modells räumliche Ordnung / Innenentwicklung hat die Verwaltung neben der Baulückenuntersuchung auch Bereiche zur Nachverdichtung und Arrondierung von Wohngebieten untersucht. Das vorliegende Plangebiet entlang der Zwerchgasse in Mannheim-Sandhofen gehört zu diesen untersuchten Flächen, die sich für eine Arrondierung eignen.

Mit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Errichtung von 39 kostengünstigen Wohngebäuden -Reihen- und Doppelhäusern- ermöglicht werden.

#### **2. Realisierung**

Zur Realisierung des Plangebietes wurde eine Grundstücksneuordnung durchgeführt. Die Umsetzung der Planung (Wohnbebauung und Erschließung) wird von einem privaten Vorhabenträger (Städtebaulicher Vertrag) durchgeführt.

#### **3. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen ein.  
Anregungen BBR Sandhofen

#### **4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Auslegung gingen keine Anregungen ein.

#### **4. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen konnten ohne konzeptionelle Änderung in der Planung berücksichtigt werden.

#### **5. Städtebaulicher Vertrag**

Durch den Vertrag (Anlage 3) wird insbesondere die Herstellung der öffentlichen Erschließung gemäss § 124 BauGB auf einen Dritten übertragen.

In ihm verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Erschließung zu tragen und eine freiwillige Grundstückneuordnung durchführen zu lassen.

## **Sachverhalt**

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Bisheriger Verfahrensablauf
3. Information Bezirksbeirat Sandhofen
4. Ergebnis der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung
5. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
6. Ergebnis der Planauslegung
7. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Planauslegung

## **Anlagen**

### **1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51/14c**

- 1.1 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
- 1.2 Legende zum Bebauungsplan
- 1.3 Gestaltungsplan

### **2. Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

- 2.1 Anregungen BBR Sandhofen

### **3. Anregungen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

- 3.1 Polizeipräsidium Mannheim
- 3.2 Südwest Rundfunk
- 3.3 Bundesvermögensamt Karlsruhe
- 3.4 Deutsche Telekom
- 3.5 Untere Naturschutzbehörde  
Untere Wasserbehörde  
Untere Bodenschutzbehörde
- 3.6 Wehrbereichsverwaltung V
- 3.7 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

### **4. Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Planauslegung**

- 4.1 Bundesvermögensamt Karlsruhe
- 4.2 Deutsche Telekom
- 4.3 Landesdenkmalamt Baden - Württemberg
- 4.4 Evangelische Kirchengemeinde Mannheim

### **5. Städtebaulicher Vertrag**

Leider können aus Speichergründen nicht alle Anlagen in der elektronischen Fassung abgebildet werden. Sie können diese jedoch bei Bedarf bei Amt 15 anfordern.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 51/14 c**

### **Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Zwerchgasse in Mannheim - Sandhofen**

#### **1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES**

Im Rahmen des Modells Räumliche Ordnung / Innenentwicklung hat die Verwaltung neben der Baulückenuntersuchung auch Bereiche zur Nachverdichtung und Arrondierung von Wohngebieten untersucht. Das vorliegende Plangebiet entlang der Zwerchgasse in Mannheim - Sandhofen gehört zu diesen untersuchten Flächen, die sich für eine Arrondierung eignen.

#### **2. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF**

Durchführung der UEP	15.02.1999 bis 19.03.1999	
Aufstellungsbeschluss	13.07.1999	
Information Bezirksbeirat	26.07.1999	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26.07.1999 bis 09.08.1999	
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) 10.09.1999 sowie Durchführung der UVP und KFP	15.07.1999	bis
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.06.2000 bis 14.07.2000	

#### **3. INFORMATION BEZIRKSBEIRAT SANDHOFEN**

Dem Bezirksbeirat Sandhofen wurde am 26.07.1999 die Planung in einer nicht öffentlichen Sitzung vorgestellt.

Ergebnis:

**Der BBR hat grundsätzlich der Planung zugestimmt, bittet aber um Prüfung einer weiteren Zufahrtmöglichkeit (Hoher Weg) zum Plangebiet.**

Stellungnahme:

Die Grundrißplanung des Investors läßt für die Doppelhäuser keine 2. abgeschlossene Wohnung zu, deshalb reduziert sich die Anzahl der Wohneinheiten (WE) von 71 WE auf 39 WE (Stand:März 2000) und somit auch die Verkehrsbewegungen. Eine weitere Zu- und Abfahrt zum Plangebiet ist somit nicht notwendig.

#### **4. ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 26.07.1999 bis 09.08.1999 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

**5. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)**  
gemäß § 4 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden an der Planung beteiligt:

<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Antwort vom</b>	<b>Anregungen ja / nein</b>	<b>siehe Ziffer</b>
Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG	14.09.99	X	
Badenwerk AG (Enbw)	13.08.99	X	
Nachbarschaftsverband	18.11.99	X	4.1.7
Regionalverband Unterer Neckar	26.08.99	X	
Evangelische Kirchengemeinde Mannheim	-		
Katholischer Gesamtstiftungsrat	-		
Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. V.	-		
Stadtjugendring Mannheim e.V.	01.10.99		
Deutscher Kinderschutzbund Mannheim	-		
Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) ADAC Mannheim	27.07.99	X	
Bund für Umwelt- und Naturschutz			
Polizeipräsidium Mannheim - Sachgebiet Verkehr	29.07.99	X	4.1.1
Südwest Rundfunk	26.08.99	X	4.1.2
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Aus-senstelle Karlsruhe - Baudenkmalpflege	-		
Reissmuseum Mannheim	-		
Bundesvermögensamt Karlsruhe	24.08.99 15.09.99 15.10.99 11.11.99	X	4.1.3
Wehrbereichsverwaltung V	12.10.99 28.01.00	X X	4.1.6
Deutsche Telekom AG Ressort SUN Niederlassung Karlsruhe	13.08.99	X	4.1.4
Deutsche Post Immobilienservice GmbH Niederlassung Frankfurt	30.09.99	X	
63.3 Untere Naturschutzbehörde	15.10.99	X	4.1.5
63.3 Untere Wasserbehörde	15.10.99	X	4.1.5
63.3 Untere Bodenschutzbehörde	15.10.99	X	4.1.5

## 5.1. **Stellungnahme der Stadt zu den Anregungen**

### 5.1.1 Polizeipräsidium Mannheim - Sachgebiet Verkehr Schreiben vom 29.07.99, Anlage 3.1

**Das Neubaugebiet wird über eine Wohnstraße mit abgesenktem Randstein erschlossen. Dies ist aus unserer Sicht wünschenswert. Da davon auszugehen ist, daß ei-**

**ne Widmung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt, sollte der Fahrbahnbelag sich von dem der Zwerchgasse deutlich unterscheiden.**

**Stellplätze sind im öffentlichen Verkehrsraum nicht vorgesehen. Wenn man davon ausgeht, daß jeder Haushalt mindestens ein Fahrzeug besitzt, stehen Besuchern keine Stellplätze zur Verfügung.**

**Deshalb würde es begrüßt werden, wenn allgemein benutzbare Stellplätze eingeplant und zudem die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf 1,5 angehoben werden würde.**

Stellungnahme:

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und 4 Parkplätze im öffentlichen Straßenbereich eingeplant.

Bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze gelten die Bestimmungen der LBO von Baden-Württemberg.

### 5.1.2 Südwest Rundfunk Schreiben vom 26.08.99 Anlage 3.2

**Hinweis:**

**Großflächige Metallverkleidungen an Fassaden und auf den Dächern können den Hörfunk- und Fernsehempfang beeinträchtigen.**

**Je Gebäude bzw. Gebäudezeile sollte eine Außenempfangsantennenanlage zulässig sein.**

Stellungnahme:

Die Anregungen wurden berücksichtigt und unter Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.1.3 Bundesvermögensamt Karlsruhe Schreiben vom 24.08.99, Anlage 3.3.1

**In diesem Zusammenhang möchte ich feststellen, daß nach Nr. 6 der Beschreibung zum Bebauungsplan im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung bezüglich Lärm nur auf die Nähe des Planungsgebietes zur Bundesautobahn hingewiesen wird. Zu erwartende Lärmbelastigungen durch den Flugbetrieb der US-Streitkräfte werden nicht angesprochen.**

**Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung.**

Stellungnahme:

Siehe Behandlung des Schreibens vom 11.11.1999.

**Grundsätzlich dürfte es unbestritten sein, daß die beiden vorgenannten Planungen durch die vom US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen ausgehenden Lärmemissionen betroffen sind bzw. in Zukunft evtl. vermehrt sein werden.**

**Eine Einschränkung des seit Jahren bestehenden Bestandsschutzes der Anlage und des Flugbetriebes kann deshalb jedoch nicht hingenommen werden. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung ist es aus meiner Sicht, auch im Hinblick auf Ihr Schreiben vom 11.08.1999, unbedingt notwendig, daß von Ihrer Seite geeignete Maßnahmen getroffen werden, um einen uneingeschränkten Flugbetrieb auf dem US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen weiter zu gewährleisten, so daß durch die von Ihnen neu vorgenommenen Planungen keine Beeinträchtigungen entstehen. Im übrigen wäre ich Ihnen sehr dankbar, wenn Sie mir im Hinblick auf die vorgesehene Wohngebietserweiterung eine Aussage über den gegebenen Bestandsschutz für den US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen zukommen lassen könnten.**

Stellungnahme:

Die Zusicherung eines Bestandsschutzes steht in keinem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Die Verwaltung geht bei der Planung vom Vorhandensein des Flugplatzes aus.

Schreiben vom 15.09.1999, Anlage 3.3.2

**Wie mir die SÜBA Consult-Gesellschaft für Bauplanung mbH lt. Schreiben vom 08.09.99 mitteilte, ist nun beabsichtigt, die Ihnen aus einem Gutachten über die Fluglärmbewertung des Flughafens Mannheim-Sandhofen von 1991 vorliegenden Daten für die Beurteilung der Schallrelevanz dieses Flughafens für das oben genannte Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.**

**Inzwischen habe ich über das derzeitige und auch über das künftig zu erwartende Flugaufkommen Informationen angefordert, die ich selbstverständlich umgehend an Sie weiterleiten werde, sobald mir diese vorliegen. Ich gehe jedoch davon aus, daß ich Ihnen diese Daten nicht so kurzfristig zur Verfügung stellen kann, wie von der SÜBA Consult Ges. f. Bauplanung mbH erbeten (24.09.99) und bitte Sie daher, Ihre Bewertung bezüglich des Fluglärms bis zum 15.10.99 zurückzustellen.**

Stellungnahme:

Der Fristverlängerung wird zugestimmt.

Schreiben vom 15.10.1999, Anlage 3.3.3

**Mit Schreiben vom 15.09.1999 habe ich Ihnen mitgeteilt, daß ich auf Veranlassung der Fa. SÜBA Consult Gesellschaft für Bauplanung mbH Informationen über das derzeitige und künftige Flugaufkommen beim US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen angefordert habe. Zu meinem Bedauern konnten die erbetenen Auskünfte aufgrund der Komplexität des Vorgangs bisher noch nicht erteilt werden.**

**Ich darf Sie deshalb bitten, sich noch etwas zu gedulden.**

**In diesem Zusammenhang möchte ich aber nochmal darauf aufmerksam machen, daß die dem Gutachten von 1991 zu Grunde liegenden Daten m.E. für eine heute durchzuführende Lärmbetrachtung nicht mehr uneingeschränkt Anwendung finden können.**

**Sobald ich entsprechende Angaben bekommen habe, werde ich mich wieder mit Ihnen in Verbindung setzen und diese an Sie weiterleiten.**

Stellungnahme:

Fristverlängerung wird akzeptiert.

Schreiben vom 11.11.1999, Anlage 3.3.4

**Ich beziehe mich auf den bisherigen Schriftwechsel und halte an meiner Auffassung fest, daß bei der Bewertung der relevanten Lärmbelastung des o.g. Planungsgebietes auch die zu erwartenden Lärmimmissionen Berücksichtigung finden müssen, die durch den Flugbetrieb beim US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen verursacht werden.**

**Analog dem Bebauungsplan 51/29 „Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer-Str.“ bitte ich beim Abwägungsvorgang das Fluglärmgutachten des Büros IBL - Prof. Lutz aus dem Jahre 1991 (1605/91) einzubeziehen und als Begründung dem Bebauungsplan 51/14c beizufügen.**

Stellungnahme:

Der Inhalt des Gutachtens wird in der Abwägung berücksichtigt. Das Gutachten selbst wird nicht Bestandteil der Begründung, aber ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Es liegt im Fachbereich Städtebau der Stadt Mannheim zur Einsichtnahme vor.

**Das Bundesministerium der Verteidigung hat mir dazu nunmehr mitgeteilt, daß auch in Zukunft mit unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Es wird deshalb gebeten, dies dem jeweiligen Bauherrn schriftlich mitzuteilen und ihn darauf hinzuweisen, daß er als Bauherr sein Bauvorhaben in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung durchführt. Etwaige hieraus resultierende Entschädigungs- bzw. Ersatzansprüche sind ausgeschlossen.**

Stellungnahme:

Die Anregung wird unter Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wie folgt aufgenommen:

Das vorgesehene Baugebiet an der Zwerchgasse in Mannheim-Sandhofen liegt im Einwirkungsbereich des US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen. Mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) ist zu rechnen. Die Wehrbereichsverwaltung V weist daher darauf hin, dass die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Fluglärm begründet werden, nicht bestehen.

**Auf die „Leitlinien zur Ermittlung und Beurteilung der Fluglärmimmissionen in der Umgebung von Landeplätzen (Landeplatz-Fluglärmleitlinie)“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 14.05.1997 weise ich in diesem Zusammenhang besonders hin und bitte Sie, wie dort lt. Anlage 3 vorgesehen, in die Baugenehmigung einen entsprechenden Hinweis auf Lärmimmissionen aufzunehmen.**

Stellungnahme:

Die Landeplatz-Fluglärmleitlinie wird bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Einflußbereich von Flugplätzen grundsätzlich herangezogen.

Der oben genannte Hinweis wird in die Genehmigungen aufgenommen.

5.1.4 Deutsche Telekom AG Ressort SUN - Niederlassung Karlsruhe  
Schreiben vom 13.08.99 Anlage 3.4

**Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.**

**Zur Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikations-anlagen erforderlich.**

**Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig , daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe. Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. 0621/ 351-6152, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.**

Stellungnahme

Die Anregungen werden berücksichtigt und in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

5.1.5 63.3 - Untere Wasserbehörde  
Mail vom 15.10.1999, Anlage 3.5

**Gegen die Umplanung bestehen von 63.3 keine Bedenken.**

**Bei Abbrucharbeiten sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.**

**Die Grundwasserstände können bei 63.3 erfragt werden.**

**Werden Brunnen und Pegel auf dem Grundstück angetroffen, so ist FB 63 zu benachrichtigen.**

Stellungnahme:

Die Anregungen wurden unter Hinweise der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

63.3 - Untere Naturschutzbehörde  
Mail vom 15.10.1999, Anlage 3.5

**Die Untere Naturschutzbehörde begrüßt die Maßnahme, da von einer Verbesserung der Fläche durch Verringerung der Versiegelung (derzeit 90 %) auszugehen ist. Für das Gebiet existiert ein Bebauungsplan. Deshalb sind die Bestimmungen des Naturschutzes nicht anwendbar.**

Stellungnahme:

Der Hinweis wird für das weitere Verfahren berücksichtigt. Siehe Begründung zur Grünordnung (Pkt. 5.5)

63.3 - Untere Bodenschutzbehörde  
Mail vom 15.10.1999, Anlage 3.5

**Die Untere Immissionsschutzbehörde hat gegen das Vorhaben ebenfalls keine Bedenken.**

**Gemäß historischer Erhebung altlastenverdächtiger Flächen ist das Bebauungsplangebiet nicht verzeichnet.**

**Aus Gründen des Bodenschutzes sollten Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Während der Bauphase ist Mutterboden getrennt auszubauen, zwischenzulagern und möglichst innerhalb des Bebauungsplangeländes wiederzuverwenden.**

Stellungnahme:

Die Anregung wurde in die Hinweise der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

5.1.6 Wehrbereichsverwaltung V  
Schreiben vom 12.10.1999 Anlage 3.6.1

**Es wird um die Übersendung des Schallschutzgutachtens zum Fluglärm des Büros IBL-Prof. Lutz gebeten.**

Stellungnahme:

Eine Kopie des oben aufgeführten Lärmgutachtens ist laut telefonischer Rücksprache vom 9.11.1999 bei der Wehrbereichsverwaltung V eingegangen.

Schreiben vom 28.01.2000 Anlage 3.6.2

**Es werden Belange der militärischen Landesverteidigung berührt. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich für Flugplatz Mannheim. Unter der Voraussetzung, daß die vorgelegte Planung sowie die Bestimmungen der §§ 12 ff LuftVG eingehalten werden, erhebt die Reichsverwaltung V keine Einwendungen.**

Stellungnahme:

Die beabsichtigte Konzeption soll in der vorliegenden Form umgesetzt werden. Die Bestimmungen des LuftVG werden soweit sie die Bautätigkeit betreffen eingehalten.

**Kräne sind in jedem Fall mit der Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Der Airfield -Manager ist immer vor Aufstellung eines Baukrans unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über N sowie des genauen Aufstellungstermins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.**

Stellungnahme:

Die Bemerkungen der Wehrbereichsverwaltung werden in die schriftlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und in der Bauausführungsphase an die betroffene Bauleitung übermittelt.

**Da sich das vorgesehene Baugebiet im Einwirkungsbereich des o.g. Flugplatzes befindet, wird darauf hingewiesen, daß mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund nicht begründet werden, nicht bestehen.**

Stellungnahme:

Die Anregung wird unter Hinweise in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. (siehe 4.1.3 Bundesvermögensamt Karlsruhe)

- 5.1.7 Nachbarschaftsverband  
Schreiben vom 18.11.99 Anlage 3.7

**Stellungnahme zur parallelen Änderung des FNP**

Vom Bundesvermögensamt wird vorgetragen, dass durch den militärisch genutzten Flugplatz vor allem für die nördlichen Wohngebiete von Sandhofen eine Lärmbelastung besteht. Daher sollten dort keine weiteren Wohnbaumöglichkeiten angeboten werden, um den Beschwerdedruck nicht noch weiter anwachsen zu lassen.

Von Seiten der Flächennutzungsplanung bitten wir daher über das Bebauungsplanverfahren den Nachweis zu führen, dass durch Festsetzungen um Lärmschutz der Standart der Wohnqualität für Wohngebiet trotz der Flugbelastung gegeben ist.

Weitere Anregungen sind nicht einzubringen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Standortuntersuchungen der Stadt Mannheim -dass zuerst alle im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung ausgeschöpft werden sollen bevor eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt- wurde das Plangebiet auch ausgewählt.(siehe Pkt. 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan)

Weiterführende Massnahmen zum Schallschutz werden auf der Basis des Fluglärmgutachtens des Büros IBL-Prof. Lutz aus dem Jahre 1991 nicht erforderlich. Hinweise auf die bestehende Vorbelastung wurden in die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.

**6. ERGEBNIS DER PLANAUSLEGUNG**

gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde vom 13.06.2000 bis 14.07.2000 durchgeführt. Im Rahmen der Auslegung gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

**7. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)**

gemäß § 4 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Planauslegung nochmals an der Planung beteiligt:

**Träger öffentlicher Belange**

**Antwort vom   Anregungen   siehe  
ja / nein       Ziffer**

Nachbarschaftsverband	-			
Regionalverband Unterer Neckar	21.07.00		X	
Evangelische Kirchengemeinde Mannheim	26.06.00	X		7.1.3
Polizeipräsidium Mannheim - Sachgebiet - Verkehr			X	
Südwest Rundfunk	-		X	
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Aus-senstelle Karlsruhe - Baudenkmalpflege	17.07.00	X		7.1.4

Bundesvermögensamt Karlsruhe	29.06.00	X	7.1.1
Wehrbereichsverwaltung V	-		
Deutsche Telekom AG Ressort SUN Niederlassung Karlsruhe	10.07.00	X	7.1.2
63.3 Untere Naturschutzbehörde	-		
63.3 Untere Wasserbehörde	-		
63.3 Untere Bodenschutzbehörde	-		
MVV Energie AG	03.08.00		X

## 7.1. Stellungnahme der Stadt zu den Anregungen

### 7.1.1 Bundesvermögensamt Karlsruhe Schreiben vom 29.06.00, Anlage 4.1

**Es wird davon ausgegangen, dass die Landeplatz – Fluglärmleitlinie bei der Erteilung von Baugenehmigungen berücksichtigt wird.**

Stellungnahme

Der Bebauungsplan enthält in seinem Textteil (schriftliche Hinweise Pkt. 4.1.11 und 4.1.13) einen Hinweis auf den Flugplatz.

### 7.1.2 Deutsche Telekom AG Ressort SUN - Niederlassung Karlsruhe Schreiben vom 10.07.00 Anlage 4.2.1

**Verweis auf die Stellungnahme vom 13.08.99**

Schreiben vom 13.08.99 Anlage 4.2.2

**Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.**

**Zur Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.**

**Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. 0621/ 351-6152, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.**

Stellungnahme

Die Anregungen werden berücksichtigt und in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

7.1.3 Landesdenkmalamt Baden Württemberg

Schreiben vom 17.07.00 Anlage 4.3

**Die Archäologische Denkmalpflege, Bereich Vor- und Frühgeschichte, des Landesdenkmalamtes Baden – Württemberg, erhebt gegen die Planung in der vorgelegten Form keine Einwände.**

**Es lassen sich jedoch eventuelle Funde nicht ausschließen.**

**Informationspflicht an die Denkmalpflege Karlsruhe**

Stellungnahme

Die schriftlichen Hinweise des Bebauungsplanes enthalten einen entsprechenden Textbaustein.

**Hinweis auf eine gesonderte Stellungnahme des Referates Bau- und Kunstdenkmalpflege.**

Stellungnahme

Es ging keine Stellungnahme des o.g. Referates ein.

7.1.4 Evangelisches Kirchengemeindeamt Mannheim

Schreiben vom 29.06.00 Anlage 4.4

**Die Einrichtungen der Ev. Kirchgemeinde sind in der Begründung zu ergänzen**

Stellungnahme

Die Einrichtungen werden in der Begründung entsprechend aufgenommen (Pkt. 7.6.3)

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51/14 c**

**Wohnbebauung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei an der Zwerchgasse in  
Mannheim - Sandhofen**

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Rahmen des Modells Räumliche Ordnung / Innenentwicklung hat die Verwaltung neben der Baulückenuntersuchung auch Bereiche zur Nachverdichtung und Arrondierung von Wohngebieten untersucht. Das vorliegende Plangebiet entlang der Zwerchgasse in Mannheim - Sandhofen gehört zu diesen untersuchten Flächen, die sich für eine Arrondierung eignen.

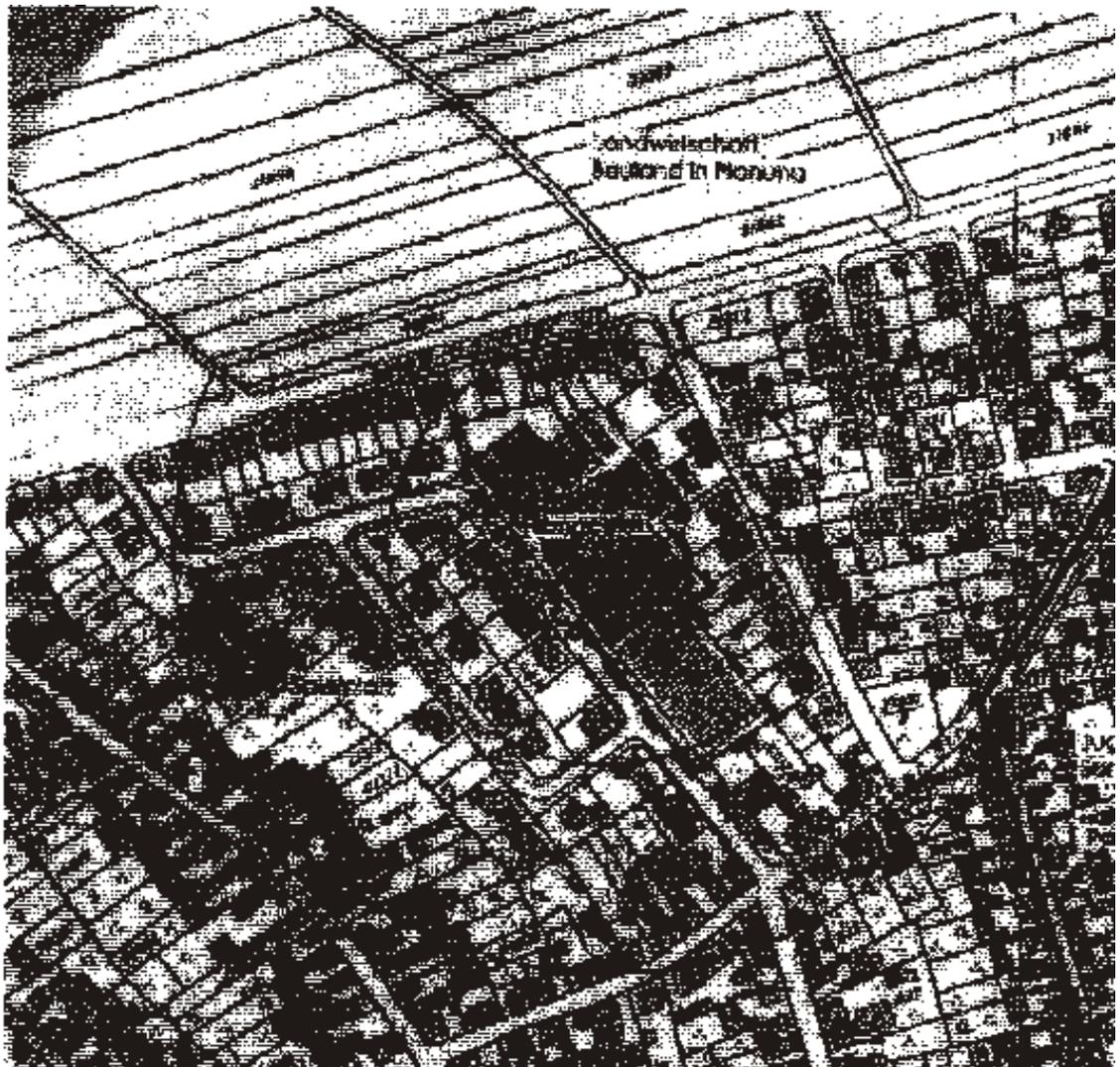
Mit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die schnelle Errichtung von kostengünstigen Reihen- und Doppelhäusern durch einen Bauträger ermöglicht werden.

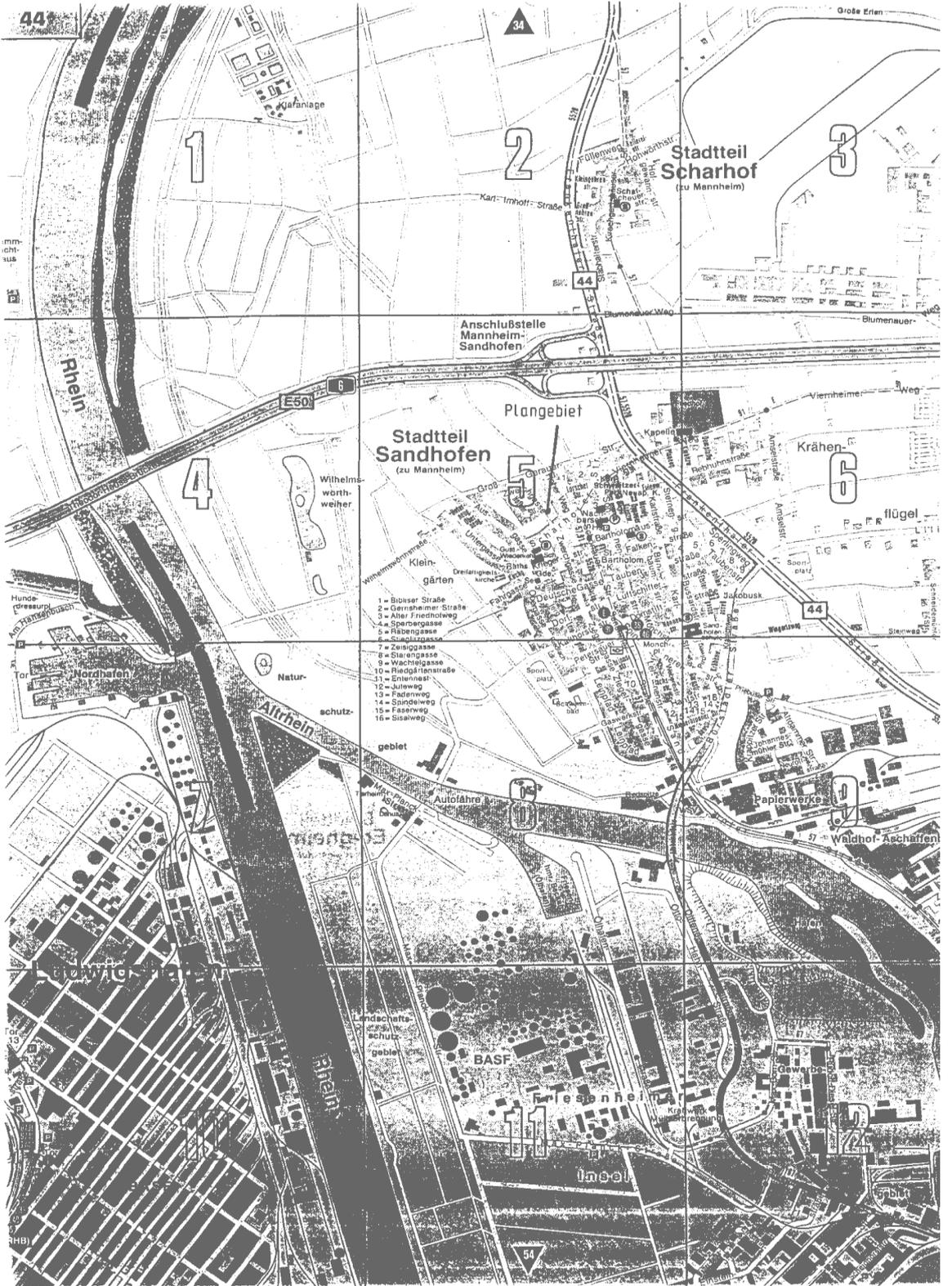
## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die privaten Grundstücke Flst.Nr.38 480 und Flst. Nr. 38 482. Sie grenzen im Süden an die Zwerchgasse, im Westen (Groß-Gerauer-Straße), Norden (Hoher Weg) und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,05 ha.

Übersichtsplan zur Einordnung im Stadtgebiet





1

2

3

Stadtteil Scharhof (zu Mannheim)

mm-licht-aus

Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen

Rhein

E50

Plangebiet

Stadtteil Sandhofen (zu Mannheim)

Krähen

4

Wilhelm-wörth-weiler

6

Hunde-dressur

Nordhafen

Klein-gärten

Natur-schutz-gebiet

Autofähre

Papierwerke

Waldhof-Aschaffeln

Ludwig

BASF

Rhein

Imhof

## **2.2 Bestehende Nutzung**

Die überplanten Grundstücke werden derzeit größtenteils als Gärtnereifläche (Aufzuchtsbetrieb) genutzt. Der überwiegende Teil des Geländes ist mit Gewächshäusern überbaut.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegenden Grundstücksflächen sind im Besitz eines privaten Eigentümers; die Verfügungsgewalt ist durch Auflassungsvormerkung zugunsten des Investors gesichert.

## **2.4 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan öffentlich ausgewiesenen Flächen sind der Stadt nach Herstellung zu übereignen

Eine Neuordnung der Grundstücke (Veränderungsnachweis) wird durchgeführt.

Bei Aufgabe des Gartenbaubetriebes zugunsten einer Wohnbebauung werden Erschließungsbeiträge fällig, die nach § 135 Abs.4 BauGB dem Grundstückseigentümer damals kostenlos gestundet wurden.

## **3. NUTZUNG ANGRENZENDER FLÄCHEN**

An das Plangebiet grenzen im Norden sowohl Wohnbaugrundstücke als auch Grundstücke im Bereich eines Mischgebietes, im Osten und Westen Wohnbaugrundstücke, im Süden die Straßenverkehrsfläche der Zwerchgasse an.

## **4. BESTEHENDE PLANUNGEN**

### **4.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO)**

Die vorgelegte Planung folgt den im 'Modell Räumliche Ordnung' am 12.05.1992 vom Gemeinderat beschlossenen Leitlinien der Entwicklung nach denen

- Zuerst alle im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung ausgeschöpft werden sollen bevor eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.
- hier: Umnutzung einer Fläche für den Gartenbau entlang der Zwerchgasse zu Wohnzwecken.

Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden entsprechend den Erfordernissen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als Fläche für den Gartenbau dargestellt.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 51/14c gemäß § 8 Abs.3 BauGB durchgeführt.

### **4.3 Bebauungspläne**

Der überplante Bereich liegt in dem -am 04.07.1977 (15.09.1984) rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 51/14 (b) für das Gebiet südlich der Groß-Gerauer-Straße zwischen Hoher Weg und Ausgasse- und ist als öffentliche Spielplatzfläche, Stellplatzfläche und Gartenbaufläche entlang der Zwerchgasse festgesetzt.

Diese Bebauungspläne werden, soweit erforderlich, durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geändert.

## **5. PLANUNGSINHALTE**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Die Anordnung und Höhe der Häuser ergibt sich aus der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung.

Im nordöstlichen Teil der neuen Erschließungsstraße -die parallel zur Zwerchgasse verläuft- wurden drei Reihenhaushausgruppen geplant, der restliche Teil der zu überbauenden Grundstücke soll mit Doppelhäusern bebaut werden.

In Verlängerung der Straßenaufweitung wird zur Gebietsversorgung mit Spielflächen ein Kleinkinderspielplatz eingeordnet, der das Angebot an der Ausgasse ergänzt.

### **5.2 Nutzungskonzept**

Auf dem überplanten Bereich sollen 39 kostengünstige Wohnhäuser -14 Doppel- und 11 Reihenhäuser- in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Für die Reihen- und Doppelhäuser ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Die Grundrissplanungen des Investors lässt für die Doppel- und Reihenhäuser keine 2. abgeschlossene Wohnung zu.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Die Erschließung erfolgt über eine, als verkehrsberuhigter Bereich (5,00 m breite Mischfläche) ausgebildete, Wohnstraße mit untergeordneten Anschlüssen (abge-senkter Randstein) an die Zwerchgasse und von dort an das übergeordnete Straßennetz. Sie erhält eine Aufweitung um eine Kommunikationsfläche zu integrieren.

### **5.4 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen privaten Stellplätze sind ausschließlich auf den Grundstücken, als Garagen, Carports oder Stellplätze unterzubringen.

Darüber hinaus wird eine Fläche für öffentliche Parkierung (4P) ausgewiesen.

### **5.5 Grünordnerische Maßnahmen**

#### **5.5.1 Zielsetzung der Grünordnung:**

Verbesserung bzw. Sicherung der Lebensqualität für die in der Umgebung des Plan-gebietes lebenden Menschen, sowie für die Menschen die zukünftig im Plangebiet leben werden.

Im Rahmen der Grünordnung muss die Durchgrünung der Wohnbauflächen an das private Gartengrün angeglichen und auf die Umgebung detailliert eingegangen werden. Im einzelnen werden folgende Maßnahmen besonders erwähnt:

- Straßenraumbepflanzung
- Baumpflanzungen auf Wohnbauflächen

#### **5.5.2 Die Begrünung des Plangebietes**

Die Begrünung des Plangebietes durch Pflanzen von Bäumen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als integrierte grünordnerische Regelung festgesetzt.

## 5.6 Städtebauliche Daten

### 5.6.1 Flächenbilanz

Von dem ca. 10 050 m<sup>2</sup> großen Plangebiet werden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes -Stand 03.2000 - nachfolgende Flächen ausgewiesen.

Wohnbauflächen	8 415 m <sup>2</sup> (84,0 %)
Flächen für die Erschließung	1 320 m <sup>2</sup> (13,1 %)
Flächen für einen öffentl. Kinderspielplatz	295 m <sup>2</sup> ( 2,9 %)

### 5.6.2 Wohneinheiten (WE)

14 Doppelhäuser	28 WE
11 Reihenhäuser	11 WE
<b>Gesamt</b>	<b>39 WE</b>

### 5.6.3 Stellplätze

1 St / Doppelhaushälfte	28 St
1 St / Reihnhaus	11 St
<b>Gesamt</b>	<b>39 St</b>

Bei den Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern mit Garagen lässt sich der Stauraum vor den Garagen als "gefangener" Stellplatz nutzen, so dass insgesamt 70 private Autoabstellplätze zur Verfügung stehen.

## 6. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 nach § 9 Abs. 1 - 3, 5 und 6 BauGB

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO))
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr.2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind:

- Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

### 6.1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird als

Grundflächenzahl (GRZ)	0.4 und als
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.8

entsprechend des beiliegenden Entwurfes als festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ / GFZ können die Grundstücke und Gebäude einer Hausgruppe wie ein Gebäude /Grundstück behandelt werden. Siehe Hinweise Pkt. 6.4.1.12.

Anstelle der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan die max. Traufhöhe (TH) festgesetzt, die sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen bzw. der Nutzung orientiert.

### 6.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe der Gebäude - gemessen zwischen OK Gehweg / Erschließungstrasse (-hinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Ok-Dachhaut - darf die festgesetzten Maße nicht überschreiten.(§ 16 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauNVO)

### 6.1.2.3 Aus städtebaulichen Gründen ist pro Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

## 6.1.3 Bauweise

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Für das gesamte Plangebiet wird offene Bauweise -Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser)- festgesetzt. ( § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

## 6.1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

### 6.1.4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen, Carports oder ebenerdigen Stellplatzflächen nicht zulässig (§ 12 und § 23 Abs.5 BauNVO).

### 6.1.4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mindestens 5,00 m betragen.

### 6.1.4.3 Die 5,0 m tiefen ebenerdigen Stellplätze müssen 0,50 m von der Gehweghinterkante eingerückt sein.

### 6.1.4.4 Bei den Hausgruppen dürfen die an den seitlichen möglichst spiegelbildlich anzuordnenden, 5,5 m tiefen Stellplätze nicht überbaut werden.

## 6.1.5 Nebenanlagen

§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen sind Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Klopfstangen, Mülltonnenplätze und Gartengerätehäuschen bis max. 20 m<sup>3</sup>.

## 6.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 74 LBO und § 9 Abs.4 BauGB

### **6.2.1 Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen**

§ 9 Abs.1 Nr. 26 und § 74 Abs.1 u. Abs.3 Nr. 1 LBO

- 6.1.1 Durch Straßen-, Wege- und Geländeanhebungen erforderliche Aufschüttungen und Böschungen sind sowohl im Vorgarten als auch im seitlichen Bereich (z.B. Eckgrundstück) auf den Grundstücken zu dulden.
- 6.1.2 Die Fläche zwischen Straßenbegrenzung und Gebäude gemäß Pkt. 7.1.1 ( auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.

### **6.2.2 Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- 6.2.2.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 35° - 40° festgesetzt.
- 6.2.2.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Schleppegauben auszubilden. Die Summe der Gaubenbreiten einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- 6.2.2.3 Die Breite einer Gaube darf 2,50 m nicht überschreiten.
- 6.2.2.4 Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf, gemessen zwischen Schnittlinie Dachhaut des Gebäudes und der Vorderwand und Schnittlinie Dachhaut des Dachaufbaues (Gaube) max. 1,60 m betragen.
- 6.2.2.5 Der Abstand der Vorderwand eines Dachaufbaues zur Vorderwand des Gebäudes muss mindestens 0.50 m betragen.
- 6.2.2.6 Die Schnittlinie zwischen Dachhaut des Gebäudes und der Dachhaut des Dachaufbaues muss, senkrecht gemessen, mind. 0,3 m unter dem First des Gebäudes liegen.
- 6.2.2.7 Der Mindestabstand des Dachaufbaues zu seitlichen Dachkanten (bei Reihen- und Doppelhäusern Gebäudeachse) muss min. 1,0 m betragen.
- 6.2.2.8 Dacheinschnitte (Loggien) sind nicht zulässig.
- 6.2.2.9 Die jeweiligen Hausgruppen sind in Dachform, Neigungswinkel, Traufausbildung, Dacheindeckung und Farbe der Außenwände einander anzupassen.

### **6.2.3 Einfriedigungen**

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

- 6.2.3.1 Abgrenzungen durch Zäune, Mauern o.ä. sind auf der Grenze zur Erschließungsstraße bzw. -weg (Vorgarten) nicht zulässig.
- 6.2.3.2 Seitliche (nur im rückwärtigen Bereich) und rückwärtige Einfriedigungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m als bepflanzter Maschendraht-, Metall-, Holzzaun oder in Form von Hecken (lebender Zaun) zulässig.
- 6.2.3.3 An den gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind auf der Gartenseite Sichtblenden aus begrüntem Mauerwerk oder als Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m und 3,00 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig.

#### **6.2.4 Verbrennungsverbot**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen

gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als 'Änderung' gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderen Brennstoffen zugelassen werden, wenn die Feuerungsanlage den Anforderungen des Umweltzeichens (blauer Engel) genügt.

Die Einhaltung der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Messstelle i.S.d. § 26 BImSchV nachzuweisen.

Bei Feuerungsanlagen, die der 1. BImSchV unterliegen, erfolgt die Überwachung der Immissionsgrenzwerte durch den Bezirksschornsteinfeger.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

#### **6.2.5 Festsetzungen zur Begrünung**

§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB

- 6.2.5.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 6.2.5.2 Auf den rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen ist ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Hinweis 6.5.4 zu pflanzen und dauern zu unterhalten.
- 6.2.5.3 Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen), wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, wie Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen auszulegen.
- 6.2.5.4 Standorte für Müllsammelbehälter sind mit begrünten Rankhilfen abzuschirmen.
- 6.2.5.5 Für die Straßen sind großkronige Hochstammlaubebäume I. Ordnung im Sinne von Hinweis 6.5.3 auszuwählen.
- 6.2.5.6 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Vorgartenflächen festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten Abweichungen erfolgen (Anzahl der Bäume kann nur erhöht werden), wenn dies
  1. aus funktionalen Gründen: (z. B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungsstrassen, Straßenbeleuchtungen u.ä.)
  2. aus gestalterischen Gründen: (z. B. wenn wegen 1. neue Baumgruppen erforderlich sind)notwendig ist.
- 6.2.5.7 Der Kinderspielplatz ist mit einer mind. 1,0 m breiten und 1,5 m hohen Sichtschutzhecke, bestehend aus standortheimischen Gehölzen, zu bepflanzen.(siehe Zeichn. Teil)

## 6.2.6 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

### 6.2.6.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanos	Bergahorn
Carpinus petulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Prunus avium	Süßkirsche
Im Straßenraum - Prunus avium 'Plena'	

### 6.2.6.2 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulenhainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feldulme

### 6.2.6.3 Sträucher/Heister (Feldgehölze):

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Männlicher Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Dünnenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Ulmus carpinifolia	Feldulme

## 6.3 LÄRMSCHUTZ

### § 9 Abs. 24 BauGB

Die Außenbauteile der Gebäude bzw. die Gebäudefassaden der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sind entsprechend Zeile 3 der Tabelle 8 in DIN 4109 vom November 1989 sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren. Bei üblichen Raumhöhen von 2,50 m, Raumtiefen von ca. 4,50 m und Fensterflächenanteilen = 40 % ist bei den Außenwänden ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'_w = 45$  dB und bei Fenstern ein bewertetes Schalldämm-Maß von  $R'_w = 35$  dB entsprechend der Fenster Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 erforderlich. Bei davon abweichenden Raumgrößen und Fensterflächenanteilen sind die Schalldämm-Maße und die Fenster Schallschutzklassen unter Berücksichtigung dieser Abweichungen zu ermitteln, wobei das schalltechnische Gutachten Nr. 22909 G und Nr. 22 909 G1 vom 22.02.2000 der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.10.1999, sowie das Gutachten IBL vom 05.02.1991 zugrunde zu legen sind.

## **6.4       SCHRIFTLICHE HINWEISE**

### **6.4.1     Allgemein**

- 6.4.1.1. Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
- 6.4.1.2. Nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind folgende Auflagen zu erfüllen:
- In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
  - Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
  - Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 1,0 m, Schutz vor Vernässung, Verdichtung, etc.).
  - Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.
- 6.4.1.3. Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.
- 6.4.1.4. Im gesamten Plangebiet bestehen Verdachtspunkte auf noch vorhandene Kampfmittel. Eine Überprüfung des Baugeländes bzw. der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldetektoren ist notwendig. Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist deshalb der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg - Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart - einzuschalten.
- 6.4.1.5. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.  
Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.  
Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege, Durmersheimer Str.55, 76185 Karlsruhe vorzunehmen.  
Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- 6.4.1.6. Die Grundwasserstände können bei 63.3 erfragt werden.  
Bei Abbrucharbeiten sind die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.  
Werden Brunnen und Pegel auf dem Grundstück angetroffen, so ist FB 63 zu benachrichtigen.
- 6.4.1.7. Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Mannheim, in Kraft getreten zum 1.01.1998, wird hingewiesen.

- 6.4.1.8 **Feuerwehr und Katastrophenschutz:**  
Der Löschwasserbedarf für die neue Wohnbebauung wird auf 96 m<sup>3</sup>/h festgesetzt. Das Löschwasser muss mindestens für eine Löschzeit von 2 h zur Verfügung stehen.  
Auf die Hausnummern der neuen Wohnbebauung ist durch von der Zwerchgasse aus sichtbare, beleuchtete Hinweisschilder hinzuweisen.
- 6.4.1.9 Großflächige Metallverkleidungen an Fassaden und auf den Dächern können den Hörfunk- und Fernsehempfang beeinträchtigen.  
Je Gebäude ist eine Außenempfangsantennenanlage zulässig.
- 6.4.1.10 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Postfach 100164, 76231 Karlsruhe, Ressort SuN, Tel. 0721/ 351- 6152, so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- 6.4.1.11 Aufgrund der Nähe zum US-Flughafen Mannheim Sandhofen ist im gesamten Plangebiet mit erheblichen Lärmbelastigungen durch Flugverkehr zu rechnen. Aus dieser Tatsache lassen sich keine Ansprüche gegenüber dem Flughafenbetreiber ableiten (siehe auch Gutachten des Büros IBL, Prof. Lutz aus dem Jahre 1991, 1605/91).
- 6.4.1.12 Bei Veräußerung eines Grundstückes muss der Käufer darauf hingewiesen werden, dass evtl. eine Baulast -wegen Überschreitung der GRZ von benachbarten Grundstücken- auf sein Grundstück eingetragen ist.
- 6.4.1.13 Das vorgesehene Baugebiet an der Zwerchgasse in Mannheim-Sandhofen liegt im Einwirkungsbereich des US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen. Mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) ist zu rechnen. Die Wehrbereichsverwaltung V weist daher darauf hin, dass die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Fluglärm begründet werden, nicht bestehen. (Siehe auch Gutachten des Büros IBL, Prof. Lutz aus dem Jahre 1991, 1605/91).
- 6.4.1.14 Kräne sind immer mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.  
Der Airfield -Manager ist immer vor Aufstellung eines Baukrans unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN sowie des genauen Aufstellungstermins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.

## **6.5 Grünordnung**

- 6.5.1 Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen und raumbezogenen Aussagen zu beachten.
- 6.5.2 Vorhandene Energie-,Wasserver- und entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu schützen.
- 6.5.3 Es sind standortheimische Hochstammbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, 3-4x verpflanzt, nach den FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18 915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18 916 zu pflanzen.
- 6.5.4. Es sind standortheimische Hochstammbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, 3-4x verpflanzt, nach den FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18 915 oder in einer Pflanzgrube gem.DIN 18 916 zu pflanzen.

- 6.5.5 Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3x verpflanzt, mit Ballen Strauch 125-150 cm bzw. 3x verpflanzt, mit Ballen Heister 125-150cm nach den FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18 915 oder eine Pflanzgrube gem. DIN 18 916 zu pflanzen.
- 6.5.6 Für die Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen der Reihenhäuser wird empfohlen, die Auswahl der Baumart mit den Nachbarn abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich durch die Baumpflanzung ein Tor- oder Gruppenaspekt im Straßenraum ergibt.

## **7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITS- / KINDERFREUNDLICHKEITSPRÜFUNG**

Für das Plangebiet wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und Kinderfreundlichkeitsprüfung (KFP) durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln. Die UVP / KFP ergab folgendes Ergebnis:

### **7.1 Allgemeine Umweltrelevante Aussagen**

Die vorliegende Planung folgt den im 'Modell Räumliche Ordnung' beschlossenen Leitlinien der Entwicklung nach denen

- zuerst alle im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung ausgeschöpft werden sollen, bevor eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.

### **7.2 Umweltaspekt Klima/Luft**

Das Plangebiet mit seiner bisherigen Nutzung weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad (rd. 92 %) auf. Nahezu die gesamte Fläche ist mit Gewächshäusern, Wegen und befestigten Lagerflächen überbaut.

Durch den hohen Versiegelungsgrad entsteht eine sehr hohe Strahlungsrate, die sich negativ auf das Mikroklima auswirkt.

Unterstützt wird diese Tatsache durch das fast vollständige Fehlen von Großgrün.

Durch die geplante Neuordnung des Plangebietes wird ein großer Teil der Fläche entsiegelt und Grünflächen in Form von Hausgärten geschaffen.

Die Entsiegelung mit neuen Grünstrukturen (auch Großgrün) verringert die vorherrschende Strahlungsrate erheblich und wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus.

### **7.3 Umweltaspekt Boden/ Wasser**

#### Versiegelung

Durch den momentan vorherrschenden Versiegelungsgrad von rd. 92 % ist die gesamte Bodenfläche anthropogen überformt. Anfallende Niederschläge werden zum größten Teil über Abwasserkanäle abgeführt und stehen folglich nicht zur Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Da das erhebliche Entsiegelungspotential im Rahmen der Neubebauung aktiviert wird und neue Grünflächen entstehen, können anfallende Niederschläge teilweise der Grundwasserneubildung zugeführt werden.

Bei der Bauausführung sind folgende Maßgaben zu beachten:

Der anfallende Erdaushub soll weitestgehend im Planbereich selbst untergebracht werden.

Für den Unterbau anzulegender Wege bzw. Straßen sollte Recyclingmaterial aus der Bauschutttaufbereitung, vorrangig aus dem Stadtgebiet Mannheim, verwendet werden.

Für die Neuanlage von Grünflächen kann der Kompost der städtischen Kompostieranlage zur Bodenverbesserung beitragen.

#### Altlasten

Gemäß historischer Erhebung altlastverdächtiger Flächen ist das Plangebiet nicht vermerkt.

#### Belastung durch Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem stark bombardierten Bereich. Aus diesem Grunde kann das Vorhandensein von Blindgängern und/oder anderer Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden.

### **7.4 Umweltaspekt Landschaft / Natur und Erholung**

Im Rahmen der Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass für die Deckung des Spielbedarfs das Angebot -Aufenthalt der Kinder im Versatz des befahrbaren Wohnweges- nicht ausreicht.

Der Zuzug von ca. 39 Kindern ist stadtteilbezogen erheblich, wobei in weiterer Umgebung des neuen Wohnquartiers nur ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist. Die Nachverdichtung kann nur mit einem entsprechenden öffentlichen Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder verträglich realisiert werden.

Deshalb wurde der Vorschlag -den Straßenversatz zu einem Stadt- bzw. Grünplatz zu erweitern in die Planung (Stand März 2000) aufgenommen.

Hierzu musste ein Doppelhaus zwischen der Zwerchgasse und der neuen Erschließungstrasse entfallen.

Ein wesentlicher Aspekt der Standortbewertung ist der Versiegelungsgrad und in der Folge die ökologische Funktionsfähigkeit des Geländes, also sein Biotopwert.

In der Folge werden diese Aspekte getrennt für Bestand und Neuplanung untersucht.

#### **7.4.1 Ökologische Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das gesamte Plangebiet wird derzeit ausschließlich als gärtnerischer Aufzuchtbetrieb genutzt. Nahezu das gesamte Gelände ist mit Gewächshäusern überbaut. Zwischen den Gewächshäusern befinden sich Wegeflächen, die mit Betonpflaster befestigt sind. Lediglich entlang der Zwerchgasse ist ein etwa 2,00 m breiter offener Böschungstreifen vorhanden. Dieser Streifen ist mit verschiedenen, nicht heimischen Gehölzen wie Forsythia, Essigbaum, Feuerdorn etc., bepflanzt. In den Randzonen zur anschließenden Wohnbebauung sind weitere, kleinflächige offene Bodenflächen vorhanden.

Durch die extrem hohe Versiegelung (ca. 92 %) des Plangebiets ist der ökologische Wert des Bestands äußerst gering. Die beinahe vollständige Überbauung mit Gewächshäusern und der sich daraus ergebenden Strahlungsrate, wirken sich, ebenso wie die nahezu fehlenden Grundwasserzuführungsrate, ungünstig auf das lokale Kleinklima aus.

#### **7.4.2 Zustandsbewertung nach dem Eingriff sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen**

Die geplante Erstellung von Wohngebäuden stellt zunächst einen Eingriff in den derzeitigen Zustand bzw. die aktuelle Nutzung des Geländes dar. Dieser Eingriff beschränkt sich jedoch auf die strukturelle Veränderung der gegenwärtigen Nutzung und die Zunahme des anlagenbedingten Verkehrs, durch die Errichtung von 39 Einfamilienhäuser.

Da das Plangebiet ausschließlich von reiner Wohnbebauung umgeben ist, wirkt sich die städtebauliche Neuordnung und Nutzungsveränderung vor allem positiv auf das Stadtbild aus.

Durch die geplante lockere Wohnbebauung und Ausweisung von offenen Gartenflächen findet eine nicht unerhebliche 'Entsiegelung' und somit eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem Bestand statt. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen werden weiterhin dazu beitragen, die ökologische Leistungsfähigkeit des Plangebietes gegenüber der derzeitigen Nutzung erheblich zu verbessern.

#### 7.4.3 Flächenbilanz

##### ·Bestand:

Versiegelte Flächen (Gewächshäuser, Wege, Lagerflächen)	9.240 qm ( 91.94 %)
Grünstreifen entlang Zwerchgasse	520 qm ( 05.17 %)
sonstige unversiegelte Flächen	290 qm ( 02.89 %)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.050 qm (100.00 %)</b>

##### ·Neuplanung

versiegelte Flächen (Gebäude, Garagen) (Straßen)	2.850 qm ( 28.36 %) 1.210 qm ( 12.04 %)
teilversiegelte Flächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze) (Weg im Spielplatz)	1.350 qm ( 13.43 %) 50 qm ( 0.49 %)
unversiegelte Flächen (Spielfläche) (Hausgärten)	200 qm ( 1.99 %) 4.390 qm ( 43.69 %)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.050 qm (100.00 %)</b>

#### 7.4.4 Biotopbewertung gemäß Biotoptypen- und Bewertungsschlüssel zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Stadt Mannheim

##### ·Bestand

	Biotopwert	Wertpunkte
CA+ Versiegelte Flächen 9.240 qm	0	0
LH Zierstrauchpflanzung 520 qm	23	11.960
CE+ Vegetationsfreie unversiegelte Flächen 290 qm	5	1.450
<b>Summe</b>		<b>13.410</b>

##### ·Neuplanung

	Biotopwert	Wertpunkte
CA+ Versiegelte Flächen 4.170 qm	0	0
CB+ Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation 1.240 qm	3	3.720

CF+ Rasenpflaster, Rasengitter 50 qm	7	350
DC Junge Hausgärten neu 4.345 qm	16	69.520
PD Öffentlicher Kinderspielplatz 245 qm	26	6.370
<b>Summe</b>		<b>7 960</b>

#### 7.4.5 Vergleich der Wertpunkte

Bestand	13.410 (100 %)
Planung	79 960 (596 %)
Überschuss	66.550 (496 %)

Die vergleichende Gegenüberstellung der Biotopwertpunkte, die ein Indikator für die ökologische Funktionsfähigkeit eines Gebietes sind, zeigt das eindeutige Verbesserungspotential nach dem Eingriff im Vergleich zur momentanen Situation.

Folglich kann auf konkret auf eine Ausgleichsabsicht bezogene Grünfestsetzungen verzichtet werden, da nur dann von einem Eingriff in Natur und Landschaft (i.S.d § 1a BauGB) auszugehen ist, wenn die Faktoren Baumasse und Versiegelung aufgrund der Neuplanung gegenüber dem Bestand erhöht sind.

## 7.5 Umweltaspekt Lärm

Für den Umweltaspekt Lärm werden im konkreten Plangebiet zwei grundsätzlich verschiedene Lärmquellen relevant. Zum einen die Autobahn A 6, die Frankenthaler Straße B 44 sowie die anderen das Plangebiet tangierenden Verkehrsstraßen, also **Straßenverkehrslärm**. Zum anderen der US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen, der allein der Aufsicht der Streitkräfte unterliegt, also **Fluglärm**.

Sowohl das schalltechnische Gutachten des Büro Genest + Partner bezüglich des Straßenverkehrslärm als auch das Gutachten IBL 1605/91 bezüglich Fluglärm kommen zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete durch Straßenverkehrslärm / Fluglärm überschritten werden.

### 7.5.1 Strassenlärm

Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Genest und Partner weisen für die relevanten Aufpunkte im Plangebiet Tagwerte von 46 dB(A) für den günstigsten und 62 dB(A) für den ungünstigsten Aufpunkt auf. Die entsprechenden Nachtwerte liegen zwischen 40 dB(A) und 56 dB(A). Die Messergebnisse liegen somit teilweise über der Orientierungswerten der DIN 18 005 für WA – Gebiete mit 55 dB(a) tags und 45 dB(A) nachts.

Da aufgrund der Gesamtkonzeption des Bestandes und der Neuplanung keine Lärmschutzwälle oder -wände an den Strassen errichtet werden können, sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zu ergreifen, die in den schriftlichen Festsetzungen definiert werden.

### 7.5.2 Fluglärm

Es muss vom Vorhandensein des Flugplatzes und damit von einer Fluglärmbelastung für das geplante Gebiet ausgegangen werden.

Aus den Ermittlungen des Ingenieurbüros für Bauakustik und Lärmschutz IBL aus dem Jahre 1991 ergibt sich ein relevanter Fluglärm – Beurteilungspegel von  $L_{r,FIT} = 67\text{dB(A)}$ .

Für die Beurteilung ist dieser Wert als massgeblicher Tagwert anzusetzen, da sich die Flugbewegungen auf den Tageszeitraum beschränken.

Der ermittelte Wert liegt ebenfalls über dem Orientierungswert für die Tagzeit in Allgemeinen Wohngebieten.

#### 7.5.3 Massnahmen

Da der relevante Pegelwert des Fluglärms höher liegt als der des Strassenverkehrslärms sind die passiven Massnahmen nach diesem Pegel (67 dB(A)) zu bemessen (siehe Festsetzung 6.3).

### 7.6 Infrastruktur

#### 7.6.1 ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit an der Schönauer Straße und verbindet mit der Straßenbahnhaltestelle an der Sandhofer Straße.

#### 7.6.2 Spielplätze

An der Zwerchgasse zwischen Hofheimer Straße und Ausgasse liegt ein öffentlicher Spielplatz. Dieser wird im Rahmen der Neuplanung durch einen Spielplatz im Gebiet ergänzt. Darüber hinaus steht die interne Mischverkehrsfläche als Kommunikationsbereich zur Verfügung.

#### 7.6.3 Kindergärten

Zur Versorgung mit Kindergartenplätzen stehen der Kath. Kindergarten Bartholomäus, die evangelischen Tageseinrichtungen in der Kirchgasse 2 und in der Bartholomäusstrasse 12 sowie das städtische Kinderhaus Ausgasse zur Verfügung. Darüber hinaus liegt der Karl-Scheizer-Park in der Fußwegumgebung.

#### 7.6.4 Grund- und Haupt-/Realschule

Das Plangebiet ist der Gustav-Wiederkehr-Grundschule sowie der Sandhofen Haupt-/Realschule zugeordnet.

In beiden Einrichtungen steht ausreichend Raum zur Aufnahme der Schulpflichtigen zur Verfügung.

#### 7.6.5 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an den Kanal in der Zwerchgasse ist möglich, zumal die Vorflut im Rahmen der Kanalsanierung Sandhofen wesentlich erhöht wird.

In den umgebenden Straßen liegen die Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Strom, Telekom) an, so dass über eine Netzerweiterung das Gebiet versorgt werden kann.

### 8. ABWÄGUNG DER BELANGE

§ 1 Abs.6 BauGB

#### 8.1 Gemäß Baugesetzbuch müssen Bauleitpläne u.a. folgendes erfüllen:

8.1.1 sie sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB)

8.1.2 sie haben eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§1 Abs.3 BauGB) sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs.5 BauGB). Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

8.1.2.1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

8.1.2.2 die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten.

8.1.3 sie müssen die Belange des Klimas, der Umwelt- und des Naturschutzes (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB) beachten.

**8.2 Im Ergebnis der Abwägung der unter Ziffer 8.1 genannten sowie im Rahmen des Verfahrens behandelten planungsrelevanten Belange kommt die Verwaltung zu der Auffassung, dass eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgte. Im einzelnen wird dies wie folgt begründet:**

**zu 8.1.1 Raumordnung**

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, da die Lage des Plangebietes die Innenentwicklung beim Bedarf an Wohnbauflächen berücksichtigt.

**zu 8.1.2 Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Der Bebauungsplan orientiert sich in seiner Zielsetzung an dem im 'Modell Räumliche Ordnung' formulierten Leitlinien. Hier:

Umnutzung von Flächen für den Erwerbsgartenbau sowie Spielplatz- und Stellplatzflächen zugunsten einer Wohnbebauung mit öffentlichem Spielplatz.

Die durchgeführte Kinderfreundlichkeitsprüfung (auf Basis des Konzeptes mit 41 Wohneinheiten) hat Anregungen ergeben (Einordnung eines Spielplatzes zulasten zweier Wohneinheiten) die in die nun vorliegende Planung eingeflossen sind.

**zu 8.1.3 Belange des Klimas, Umwelt- und Naturschutzes**

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gem. § 1 Abs.5 BauGB sind erfüllt.

**Versiegelung**

Die Neuplanung wirkt sich positiv auf die Versiegelungsrate des Gebietes aus. Die Gegenüberstellung Bestand / Neuplanung zeigt eine Entwicklung von rd. 92 % zu rd. 46 % Versiegelungsrate auf.

**Klima / Luft**

Das Entsiegelungspotential wird durch die Neubebauung zugunsten von Gartenflächen aktiviert. Das Anpflanzen von Bäumen wirkt sich neben der Reduzierung der Strahlungsrate positiv auf die Aspekte Klima / Luft aus.

**Lärm**

Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) wird durch die Festsetzungen zum Lärmschutz (passiver Lärmschutz) u.a. vor allem auf die Hauptlärmquellen Straßen- und Fluglärm entsprochen. Die amerikanischen Streitkräfte sind durch das Nato-Truppenstatut und dessen Zusatzabkommen grundsätzlich verpflichtet sich an deutsches Recht zu halten und diese zu achten.

**Hinweis:**

Für die Wohngebietserweiterung nördl. der Groß-Gerauer-Strasse ist südlich entlang der BAB A6 eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Die beiden Lärm Aspekte Flug- und Straßenverkehrslärm sind prägende Rahmenbedingungen des Baugebietes.

**9. KOSTEN**

Die Höhe der Kosten für die Realisierung des Vorhabens und seine Erschließung steht noch nicht fest. Die Kosten werden gemäß Durchführungsvertrag vom Vorhabenträger voll getragen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

**Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Dem Bezirksbeirat Sandhofen wurde am 26.07.1999 die Planung in einer nicht öffentlichen Sitzung vorgestellt.

Ergebnis:

**Der BBR hat grundsätzlich der Planung zugestimmt, bittet aber um Prüfung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit (Hoher Weg) zum Plangebiet.**

## ENTWURF

## ANLAGE 5

Vertrag

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch den Fachbereich 60 - Bauverwaltung - Collinistraße 1, 68161 Mannheim, nachfolgend Stadt genannt,

und

der SÜBA Bauen und Wohnen Rhein-Neckar GmbH, Augustaanlage 61, 68165 Mannheim, nachfolgend Investor genannt,

über

das Bauvorhaben "Zwerchgasse" in MA-Sandhofen aufgrund des noch zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51/14 c

### **I. Allgemeines**

#### **§ 1**

#### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Der Investor plant und baut auf dem ehemaligen Gärtnerigelände an der Zwerchgasse in MA-Sandhofen kostengünstige Reihen- und Doppelhäuser. Die geplante Bebauung ist Grundlage des noch zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51/14c. Das Vertragsgebiet ist in dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieses Vertrages ist, gekennzeichnet.
- (2) Dieser Vertrag begründet keinen Anspruch auf Beschluss der Satzung gemäß §12 BauGB.
- (3) Einzelheiten des Vorhabens ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand vom xxx, siehe Anlage 2).

#### **§ 2**

#### **Durchführung des Vorhabens**

- (1) Der Investor plant und baut:
  1. in Abstimmung mit dem
    - A. **Fachbereich 61** (Städtebau, Stadtentwicklung, städte-bauliche Planung und Verkehrswegebau)
      - die Erschließungsstraßen im Vertragsgebiet einschließlich der verkehrstechnischen Einrichtungen und Anschlüsse an die bestehende Straße "Zwerchgasse".
      - die Anlagen zur Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen einschließlich der Anschlussrohre zum städtischen Kanal.
      - das öffentliche Straßenbegleitgrün einschließlich der Straßenbäume sowie die Standorte der Beleuchtungsanlagen.

Der Straßenverlauf und der Umfang der Erschließungsmaßnahmen ergeben sich aus der Anlage 1. Die vom Vorhabenträger herzustellenden öffentlichen Flächen sind schraffiert dargestellt.

- B. **Fachbereich 68** (Straßenbetrieb und Grünflächen)  
- die öffentliche Grünfläche und den Kinderspielplatz.
2. für den **Eigenbetrieb Stadtentwässerung** (EBS)  
nach einer Ausschreibung auf der Grundlage eines mit dem EBS abgestimmten Herstellungsplanes und Leistungsverzeichnisses gegen Zahlung des wirtschaftlichsten Angebotspreises aus der Submission den öffentlichen Kanal in der neuen öffentlichen Straße und dessen Anschluss an den bestehenden Kanal.
- (2) Der Investor plant die technische Ausführung der öffentlichen Straßenbeleuchtung nach den in Stadtgebieten üblichen Standards in Abstimmung mit dem Fachbereich 68.2 (Verkehrssteuerung und Signaltechnik) und lässt diese durch die MVV Energie AG in seinem Namen und auf seine Rechnung ausführen.
- (3) Der Investor wird der Stadt, Fachbereich 60 (Bauverwaltung) -beispielsweise durch Finanzierungsbestätigung einer als Steuerbürge anerkannten Bank oder Sparkasse oder Bestätigung eines Steuerberaters bzw. Wirtschaftsprüfers- nachweisen, dass die Finanzierung des Vorhabens sichergestellt ist. Der Eingang dieser Bestätigung ist Voraussetzung dafür, dass die Satzung öffentlich bekannt gemacht und somit wirksam wird.
- (4) Der Investor verpflichtet sich, nach Rechtswirksamkeit der Satzung gemäß § 12 BauGB Baugenehmigungen für das in § 1 näher beschriebene Vorhaben zu beantragen. Er verpflichtet sich ferner, das in § 1 näher bezeichnete Vorhaben bis zum Ablauf des 31.12.2003 vollständig entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den genehmigten Bauplänen zu erstellen. Soweit Einzelheiten hierdurch nicht festgelegt sind, werden diese von dem Investor bestimmt.
- (5) Die eventuell erforderliche Entsorgung von Altlasten im Gebiet des zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51/14 c gehören zu den Aufgaben des Investors, der hierfür die Kosten zu tragen hat.
- (6) Der Investor übernimmt auf seine Kosten die Reparaturen der bis zur Fertigstellung des Vorhabens im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen entstehenden Schäden an der Straße "Zwerchgasse".
- (7) Der Investor verpflichtet sich, vor Baubeginn der Erschließungsanlagen die abgestimmte Herstellungsplanung (M.1:250), den in Absprache mit dem Fachbereich 61 beteiligten Ämtern und Dienststellen zur Kenntnis zu geben und die Möglichkeit zur Stellungnahme einzuräumen.

## II. Erschließungsanlagen

### § 3 Eigentumsverhältnisse (nachrichtlich)

Nicht Gegenstand dieses Vertrages, sondern in einem gesonderten Vertrag geregelt ist die Verpflichtung des Investors, der Stadt kostenlos das Eigentum an den im Plan (Anlage 1) dargestellten öffentlichen Flächen zu übertragen, sobald die Erschließungsanlage fertiggestellt, abgenommen und vermessen ist (siehe notarieller Vertrag des Notars xxx vom xxx).

## § 4 Technische Vorschriften

- (1) Allgemeines  
Die Erschließungsanlagen sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- (2) Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen  
Der Investor stellt die öffentlichen Erschließungsanlagen nach den mit dem Fachbereich 61 abgestimmten Plänen her. Der Fachbereich 60 erhält einen kompletten Satz der Herstellungspläne und Leistungsverzeichnisse. Diese Unterlagen werden Vertragsbestandteil. Die zwischen dem Fachbereich 61 und dem Investor vereinbarten Pläne und Leistungsverzeichnisse sind der Vergabe von Aufträgen an Dritte zugrunde zu legen.

Vor der Vergabe von Aufträgen an Dritte bzw. vor Beginn von Arbeiten muss auf den Leistungsverzeichnissen vom Fachbereich 61 bestätigt sein, dass die Unterlagen genehmigt sind. Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden.

Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

- (3) Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurück-zutreten. Die verzugsbedingten Mehrkosten sind vom Investor zu übernehmen.
- (4) Bauausführung  
Der Baubeginn für die einzelnen Abschnitte der Erschließungsanlagen ist mindestens 10 Tage vorher unter Angabe der vorgesehenen Einzelleistungen dem zuständigen Fachbereich schriftlich mitzuteilen:
- **Fachbereich 61**  
61.4 Planung und Bau von Erschließungsstraßen (Tel. 293-7537)
  - **Fachbereich 68**  
68.1 Unterhaltung von Straßen (Tel.: 293-7538)  
68.2 Verkehrssteuerung und Straßentechnik (Tel.: 293-7329)  
68.3 Planen und Bauen von Grün- und Freiflächen (Tel.: 293-7032)  
(Der Einbau der Regeneinläufe oder Rinnengitter und Kanalanschlüsse muss von einem Mitarbeiter der Straßenunterhaltung abgenommen werden.)
  - **Eigenbetrieb Stadtentwässerung**  
69.220 Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen (Tel.: 293-7378)
  - **MVV Energie AG** (Tel.: 290-3107)
- (5) Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen, gegebenenfalls entsprechend den Abschnitten nach § 6 Abs. 5 begonnen werden.
- (6) Soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist, gelten die Richtlinien des Fachbereichs 61 für die Planung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen in der Fassung vom April 2000, die diesem Vertrag angeschlossen und insoweit Vertragsbestandteil sind (Anlage 3).

- (7) Die Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation, z.B. Telekom und MANet) ist von dem Investor vorzunehmen mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe in die öffentlichen Straßen zu vermeiden.
- (8) Vermessung  
Der Investor beauftragt den Fachbereich 62 (Geoinformation und Vermessung) mit der Durchführung aller erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen und der Bestandsdokumentation nach Fertigstellung auf der Grundlage der HOAI sowie der Katastervermessung nach dem Vermessungsgesetz Baden-Württemberg.

## **§ 5 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Investor im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtungspflicht.
- (2) Der Investor haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt, Fachbereich 60, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ 6 Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt, im übrigen gelten die Bestimmungen der VOB. Die Frist beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlagen durch die Stadt.
- (3) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen, ggf. in sich geschlossener Teilanlagen, schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor gemäß §12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

- (4) Im Falle des Verzuges ist die Stadt nach erfolgloser Fristsetzung berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.
- (5) Eine Teilabnahme von Bauabschnitten (ausgeschlossen Kanäle) kann nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich 68 erfolgen.

## **§ 7 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Wenn die Stadt Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, übernimmt sie mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen (§ 2 Abs. 1 und 2) diese in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht.  
Der Investor übergibt vor, aber spätestens bei der Abnahme, die nach den Standards der Fachbereiche 61 und 69 gefertigten Bestandspläne der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Kanäle.
- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
- (3) Die Stadt, vertreten durch den Fachbereich 68, bestätigt daraufhin schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung (Instandhaltung, Baulast).
- (4) Die Widmung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt; der Investor stimmt hiermit der Widmung zu.

## **§ 8 Sicherheitsleistung**

- (1) Zur Sicherung der sich aus § 2 Abs. 1 und Abs. 2 für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet dieser vor Baubeginn Sicherheit in Höhe von 290.000,00 DM (in Worten: zweihundertneunzigtausend Deutsche Mark) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes (§ 244 Abs. 2 AO), bei der eine Hinterlegung ausgeschlossen ist. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft (Absatz 3) gibt die Stadt entsprechend dem Baufortschritt 2 Teilbeträge von je 100.000,00 DM von der Erfüllungsbürgschaft frei.
- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach Abnahme der einzelnen Anlagen (Kanal, Straßenabschnitte entsprechend § 6 Abs.3) leistet der Investor jeweils für die Dauer der Gewährleistung eine den Anforderungen des Absatz 1 entsprechende Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von insgesamt 14.500,00 DM. Dies kann auch durch Abtretung einer 5jährigen Gewährleistungsbürgschaft des bauausführenden Unternehmens erfolgen. Nach Eingang der Bürgschaft für die Erschließungsanlagen wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.
- (4) Kommt der Investor seinen Verpflichtungen nach den Absätzen 1 und 3 nicht nach, so hat er an die Stadt für jeden Tag des Verzugs eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 Promille der entsprechenden Sicherheitsleistung zu entrichten.

## **§ 9 Kostenübernahme**

- (1) Die von dem Investor nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 herzustellenden Erschließungsanlagen werden nach unbeanstandeter Abnahme kostenlos der Stadt übereignet.

- (2) Für den öffentlichen Kanal entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 2 zahlt der EBS dem Investor einen Festpreis. Zur Ermittlung dieses Preises führt der Investor eine Ausschreibung auf der Grundlage eines mit dem EBS abgestimmten Herstellungsplanes und Leistungsverzeichnisses durch. Der EBS zahlt den Preis, der für das wirtschaftlichste Angebot der Submission des Kanalles gefordert wird, abzüglich eines Nachlasses in Höhe von 50 % des Nachverhandlungserfolges. Der Eigenbetrieb erhält Einblick in die vollständigen Ausschreibungsunterlagen.  
Der Investor erhält ein Ingenieurhonorar nach HOAI, Honorarzone 1, aus den für den Kanalbau anfallenden Kosten.  
Der Kanalpreis wird fällig bei der Übernahme des Kanals durch den EBS und Stellung der erforderlichen Gewährleistungsbürgschaft.
- (3) Der Investor zahlt an die Stadt einen Betrag in Höhe von 71.133,48 DM für die an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossene Entwässerung der öffentlichen Straße. Dieser Betrag ist nach der Herstellung des Kanals auf Anforderung innerhalb eines Monats fällig.
- (4) Der Investor übernimmt die Kosten für die öffentlichen Beleuchtungsanlagen (entsprechend § 2 Abs. 2) und die Stromkosten bis zur Übergabe an die Stadt direkt gegenüber der MVV Energie AG. Eigentümer wird die Stadt.
- (3) Die von dem vorherigen Grundstückseigentümer zu entrichtenden Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Zwerchgasse wurden von der Stadt zinslos gestundet. Die Zahlungsverpflichtung ist durch den Kaufvertrag vom 27.10.1998 auf den Investor übergegangen. Dieser überweist den Betrag von insg. 233.635,56 DM an die Stadtkasse Mannheim innerhalb von 14 Tagen nach Abschluß des Durchführungsvertrages. Bei der Überweisung sind folgende Geschäfts- und Kassen-zeichen anzugeben:
- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 6014.0007.3173 = | 218.481,95 DM |
| 6014.0007.3181 = | 15.153,61 DM. |
- (4) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der unter § 2 Abs.1 genannten Erschließungsanlagen und den Zahlungen gemäß Abs. 3 bis 5 ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne des §§ 127 ff BauGB ausgeschlossen.

## **§ 10 Folgekosten**

Der Investor wünscht, dass die Erschließungsanlagen als öffentliche Straße in das Eigentum und in die Baulast der Stadt übergehen. Die Stadt stimmt dem zu.

Der Investor zahlt zur Ablösung der Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Erschließungsanlagen 178.300,00 DM an die Stadt. Dieser Betrag ist nach der Abnahme der Erschließungsanlagen auf Anforderung innerhalb von zwei Wochen zu zahlen.

Der Investor und die Stadt sind sich darüber einig, dass dieser Betrag angemessen im Sinne von § 11 Abs. 2 BauGB ist. Er ist ermittelt nach den Richtlinien für die Berechnung der Ablösungsbeträge der Erhaltungskosten für Straßen und Wege des Bundesministers für Verkehr (Ausgabe 1988), sowie nach betriebswirtschaftlicher Berechnung des Fachbereichs 68. Zugrunde liegen Bruttoherstellungskosten für die Straße in Höhe von 177.900,00 DM sowie für 2 Straßenbäume und 295 m<sup>2</sup> Grünfläche.

## **§ 11 Rücktrittsrecht**

Der Investor ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von den Vereinbarungen dieses Vertrages zurückzutreten, wenn

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu Lasten des Investors vom Vorhaben- und Erschließungsplan abweicht,
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB nicht rechtsverbindlich wird, frühestens aber 3 Monate nach Abschluss dieses Vertrages oder
- die Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung der vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen erteilt wird.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist der Investor verpflichtet, sämtliche Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der Rückabwicklung zu tragen. Zurückzuerstattende Geldbeträge sind nicht zu verzinsen.