

Mannheim, 26.3.1984

Bebauungsplan Nr. 54/5 für das Gebiet auf der Blumenau 14 - 32; Goslarer Ring 1 a - 17 und 4 - 18; Harzburger Weg 2 - 10 und 3 - 15; Viernheimer Weg 231 - 245 und 216 - 218; Ascherslebener Weg 2 - 22; Quedlinburger Weg 2 - 32 und 17 - 35; Wernigeroder Weg 1 - 21 und 2 - 20; Braunschweiger Allee 113 sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 34379/42; 34379/53; 34379/54; 34379/56 und 32787/1  
- Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 54/2 und 54/3 -

### Begründung

#### des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan)

#### 1. Beschreibung des Plangebietes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das o. g., überwiegend bebaute Gebiet in Mannheim Blumenau. Dieses Gebiet ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 Baunutzungsverordnung zu betrachten.

#### 2. Anlaß und Ziele der Planung

Anlaß für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Beschlüsse des Technischen Ausschusses

- a) vom 30.11.1977 zur Änderung der Planungsziele im Rahmen der Neukonzeption zur Siedlungsverdichtung,
- b) vom 11.04.1978 zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54/5,
- c) vom 06.12.1983 für die Ausweisung von 20° bis 30° Satteldächern für rückwärtige Gebäude.

Im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Siedlungsverdichtung soll/sollen

- a) den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden vorderen Wohngebäude, deren Wohnqualität bezüglich der Wohnfläche und Bausubstanz heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht wird zu erweitern oder an deren Stelle neue Wohngebäude zu errichten;
- b) die Grundstücke, die im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichnet sind, geteilt und bebaut werden können;
- c) durch die harmonische Einbindung der unter a) und b) genannten Maßnahmen das typische Siedlungsbild weitgehend erhalten bleiben;
- d) die in Teilen des Baugebietes bisher zulässigen Gartenhofhäuser, wegen der nun zulässigen ausbaufähigen Sattel- bzw. Walmdächer bei rückwärtigen Gebäuden, entfallen;
- e) für die bisher 2-geschossig zu erweiternden, bestehenden 1 1/2-geschossigen Gebäude diese 1 1/2 Geschosse nun planungsrechtlich festgesetzt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

Der Bebauungsplan Nr. 54/5 steht nicht im Widerspruch zu dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet bzw. für Teile des Plangebietes bestehen bereits folgende qualifizierte Bebauungspläne:

a) Nr. 54/2 Blumenau-Nord

b) Nr. 54/3 Quedlinburger Weg 2 - 16 und Wernigeroder Weg 15 - 21

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Siedlungsverdichtung durchführen zu können, d. h. um das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, muß das Kleinsiedlungsgebiet in reines bzw. allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Als allgemeines Wohngebiet sind solche Flächen ausgewiesen, in deren Bereich ein Teil der Eigentümer Gartenbaubetriebe bewirtschaftet.

Für die vorderen Grundstücke mit der zulässigen Bebauung entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen B und die rückwärtigen Grundstücke, die mit einer vollen Seite an öffentliche Straßen und Wege angrenzen (C 1), wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4, die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0.7 bei der 1 1/2-geschossigen Bebauung bzw. 0.8 bei der 2-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geschoßzahl ist entscheidend, welcher Baubestand vorliegt und ob städtebauliche Gründe eine Anpassung an oder eine Abweichung von vorhandenen baulichen Strukturen als erforderlich oder wünschenswert erscheinen lassen.

Für die rückwärtigen Grundstücke, die nicht mit einer vollen Seite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzen und entsprechend der separaten schriftlichen Festsetzungen C 3 bebaut werden können, wird die GRZ mit 0.4, die GFZ mit 0.6 festgesetzt. Die Geschoßzahl ist mit einem Geschoß plus Dachgeschoß (I + D) als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur dann zulässig, wenn von dort kein Einblick in bestehende, fremder Sicht entzogene Gartenhöfe möglich ist.

Die für die 1 1/2-geschossigen Gebäude ausgewiesene GFZ liegt bei den Vordergebäuden um 0.2 und bei den Rückgebäuden (C3) um 0.1 über dem zulässigen Wert des § 17 (1) BauNVO. Diese Überschreitung wird unter 5.3 - Abwägung der Belange begründet.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Bei den Vordergebäuden entsprechend den separaten Festsetzungen B und den rückwärtigen Gebäuden an öffentlichen Straßen und Wegen (entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen C 1) orientiert sich die Dachneigung an den bestehenden Gebäuden der selben Straßenseite.

Für rückwärtige Gebäude entsprechend den separaten Festsetzungen C 3 wird ein symmetrisches Sattel- bzw. Walmdach mit einer Neigung von 20° bis 30° festgesetzt.

Dachaufbauten sind bei den Vorder- und den rückwärtigen Gebäuden zulässig. Bei den rückwärtigen Gebäuden (C3) allerdings nur dann, wenn dadurch kein Einblick in bereits bestehende femder Sicht entzogene Gartenhöfe möglich ist.

Die rückwärtigen Grundstücke können ab Oberkante umgebendem Gelände allseits mit einer maximal 1.80 m hohen Sichtschutzwand aus Mauerwerk, Beton- oder Holzelementen eingefriedigt werden. Im Bereich von Terrassen kann die Höhe maximal 2.30 m betragen.

Bei den Vordergrundstücken sind bei den Vorgärten zur Schaffung offener Vorgartenzonen nur Saumsteine zulässig.

#### 4.3 Grünordnungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Mindestabständen zwischen Vorder- und Rückgebäuden soll in Ergänzung mit anderen Festsetzungen wie offenen Vorgartenzonen, Rasen- und Pflanzflächen usw. der Erhalt bzw. die Schaffung von Grünbereichen und damit ein entscheidendes Stück Wohn- und Erholungswert gesichert werden.

#### 4.4 Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungssystem ist vorhanden. Die ursprünglich beschlossenen Straßenverbreiterungen sind nicht mehr vorgesehen. Entscheidend wird die Abkehr vom ursprünglichen Verkehrerschließungskonzept dadurch bestimmt, daß eine Veränderung der gewachsenen Straßenbreiten, zumindest einen starken Eingriff in das von der Anlage her meist harmonische Gesamtbild des Planungsgebietes zur Folge hätte. Entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschusses vom 30.11.1977 ist aber gerade der Erhalt des typischen Charakters der Siedlungen das erklärte städtebauliche Ziel.

Die Stellplatzverpflichtung muß jeweils auf dem Grundstück selbst erfüllt werden, d. h. es ist auf dem Grundstück je Wohnung ein Stellplatz oder eine Garage zu schaffen.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist entsprechend den Möglichkeiten des Hinweises Nr. 6 des Bebauungsplanes öffentlich-rechtlich zu sichern.

#### 4.5 Umweltbeeinflussungen

Durch die vorgesehenen Verdichtungsmaßnahmen, hier insbesondere durch die rückwärtige Neubebauung, ist eine erhebliche Verminderung des Freiflächenanteils mit entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima im Planungsbereich zu erwarten.

Für Neu- und Umbauten auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Grundstücken ist zum Schutz gegen Verkehrslärm von den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen vorsieht.

Als Träger öffentlicher Belange weist die Wehrbereichsverwaltung V in Stuttgart darauf hin, daß mit Belästigungen

durch den Flugbetrieb des von den Stationierungstreitkräften benutzten Flugplatzes Sandhofen zu rechnen ist. Die nächste Entfernung der Randbegrenzung des Flugplatzes zum Plangebiet beträgt etwa 1 km. Im Rahmen der Baugesuchverfahren für den Planbereich werden die zukünftigen Bauherren auf diese Tatsache hingewiesen werden.

## 5. Abwägung der Belange

### 5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht:

1. Es handelt sich im allgemeinen um relativ große Grundstücke.
2. Die Bausubstanz entspricht in ihrer Größe nicht mehr heutigen Anforderungen; Erweiterungsmöglichkeiten sind geboten.
3. Da die mit dem Siedlergedanken ursprünglich verbundene Selbstversorgung in den Siedlungsgebieten im allgemeinen nicht mehr praktiziert wird, wird sowohl von den Eigentümern wie von den Siedlerverbänden für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine zusätzliche bauliche Ausnutzung gewünscht.
4. Es besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

### 5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht:

1. Durch die Reduzierung des Frei- und Grünflächenanteils ist eine Verschlechterung der Durchlüftung des Plangebietes denkbar.
2. Bei der Zulassung von 30° Sattel- bzw. Walmdächern für rückwärtige Gebäude können Verschattungen bei rückwärtigen Nachbargebäuden bestehenden Vordergebäuden auftreten.
3. Die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige GFZ bei 1 1/2-geschossiger Bebauung wird überschritten.
4. Es bestehen Lärmbeeinflussungen durch die Bundesbahn und durch den Flugbetrieb des von den Stationierungstreitkräften genutzten Flugplatzes Sandhofen.

### 5.3 Abwägung der Belange

Die im Abwägungsprozeß des vorliegenden Bebauungsplanes genannten Punkte sind durch die bereits 15 Jahre praktizierte Siedlungsverdichtung hinlänglich bekannt und auch berücksichtigt worden. Die Ausgangssituation für die über das Stadtgebiet verteilten Siedlungsgebiete war und ist im wesentlichen gleich. So sind auf der Basis der - auch für diesen Bebauungsplan gültigen - Planungsgrundsätze einer Erweiterung der bestehenden Vordergebäude und einer Neubebauung auf den rückwärtigen Grundstücken 7 Bebauungspläne rechtsverbindlich geworden. Das "Verdichtungsangebot" wurde von der betroffenen Bevölkerung sehr gut angenommen. Dies gilt auch für das vorliegende Plangebiet. Daß dies so ist, hängt bei aller Problematik, die ein baulicher Verdichtungsprozeß dieses Umfangs mit sich bringt - neben der vorhandenen positiven Einstellung der Betroffenen des Siedler-

verbandes auch damit zusammen, daß entsprechende planerische Maßnahmen getroffen wurden, durch die sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung wie auch die Grundvoraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet werden soll/sollen. Diese planerischen Maßnahmen sind:

1. Die Vordergebäude wurden in Anlehnung an die bestehenden Haustypen maßlich eingegrenzt. Dies führt bei entsprechend großen Grundstücken dazu, daß die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen GRZ-Werte nicht erreicht werden können, was letztlich dem Freiflächenanteil zugute kommt.
2. Durch bestimmte Abstandsregelungen bei der Errichtung von rückwärtigen Wohngebäuden, Garagen usw. ist ein genügend großer Freiflächenanteil zwischen Vorder- und Rückgebäude sichergestellt.
3. Unter Berücksichtigung der Beibehaltung der bisher schon beschlossenen Verdichtungsmöglichkeit von Grundstücken wird ein rückwärtiger Grenzabstand festgesetzt, um die Durchlüftung des Plangebietes besser zu gewährleisten.
4. Für rückwärtige Gebäude wird die Dachneigung auf maximal 30° begrenzt. Dies bedeutet, daß auch flachgeneigtere Dächer zulässig sind. Zusammen mit der festgesetzten Traufhöhe von maximal 3,50 m ergibt sich damit die Möglichkeit einer geringeren und somit vertretbaren Verschattungsproblematik.
5. Wegen der relativ dichten Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich sind dort Sichtschutzwände zulässig.

Die Überschreitung der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen GFZ um 0.1 bei rückwärtigen Gebäuden bzw. 0.2 bei Vordergebäuden wird wie folgt begründet:

Für das Plangebiet bestehen partiell bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne mit einer Ausweisung von 2 Geschossen für Vordergebäude (GFZ 0.8) bzw. der Ausweisung von Gartenhofhäusern mit einer GFZ von 0.6 für rückwärtige Grundstücke.

Da für die Vordergebäude nun nur noch ein Vollgeschoß und ein als anrechenbares Vollgeschoß ausbaufähiges Dachgeschoß (I + D) zulässig sein soll, und somit eine Reduzierung des bisher zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt, ist die jetzt ausgewiesene GFZ von 0.7 einmal als Ausgleichsmaßnahme zum anderen wegen der sehr steilen Dächer geboten.

Bei rückwärtigen Gebäuden sollten

1. mit der Ausweisung eines ausbaufähigen 30°-Daches auch die Rahmenbedingungen so ausgelegt werden, daß dieser Ausbau in der Praxis ohne ständige Befreiung von den festgesetzten Nutzungswerten möglich ist. Dies gilt insbesondere für bestehende Gebäude, die zum Teil eine GRZ von fast 0.4 haben. Da man bei einem ausbaufähigen Dachgeschoß mit 30° Dach mit einem Flächenbedarf von ca. 50 % der Grundfläche rechnet (= 0.2), ist eine GFZ von 0.6 realistisch (0.4 + 0.2).
2. Die bisher gültigen Werte für Gartenhofhäuser im Bereich der GFZ (0.6) sollten nicht unterschritten werden. Die Festsetzung einer GFZ von 0.6 bei der jetzt zulässigen Bebauung kann somit als eine Art Ausgleichsmaßnahme für das entfallende Gartenhofhaus gesehen werden.

Zur Lärmbelastung ist folgendes zu sagen:

Südlich des Viernheimes Weges besteht ein Lärmschutzwall, der von der Deutschen Bundesbahn freiwillig geschüttet wurde. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes besteht von seiten der Bundesbahn keine Verpflichtung, Lärmschutz vorzunehmen. Im Zusammenhang mit der Einführung der westlichen Riedbahn haben Vertreter der Bundesbahn darauf hingewiesen, daß die Bahn ein Sanierungsprogramm aufstellen wird, um die vom Schienenlärm besonders stark belasteten Wohngebiete durch geeignete Maßnahmen zu beruhigen. Der Bereich Blumenau würde mit hoher Wahrscheinlichkeit in der Priorität mit an vorderster Stelle liegen. Mit der Durchführung dieses Sanierungsprogrammes der Bahn kann jedoch sobald nicht gerechnet werden. Es besteht allerdings die Bereitschaft, falls die Stadt selbst Lärmschutzmaßnahmen treffen wollte, das benötigte Bahngelände an die Stadt abzutreten. Unabhängig davon sind im Bebauungsplan objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen für die Grundstücke im nördlichen Plangebiet festgesetzt, die am nächsten am Bundesbahngelände liegen.

Schutzmaßnahmen gegen Fluglärm sind aus folgenden Gründen nicht möglich bzw. nicht zu vertreten:

1. Es ist ein bereits überwiegend bebautes Gebiet, für das es bezogen auf die bestehende Bebauung keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines nachträglichen Einbaues von objektgebundenen Lärmschutzmaßnahmen gibt.
2. Für die rückwärtige Neubebauung ist eine Festsetzung objektgebundener Lärmschutzmaßnahmen nicht vertretbar, da
  - a) die Lärmbelastungen nur sporadisch auftreten
  - b) sich damit kein vernünftiger Kosten- Nutzeneffekt ergibt.

Im übrigen ist in solchen, durch Fluglärm vorbelasteten, Gebieten nur durch organisatorische Einflußnahme auf den Flugbetrieb zu begegnen.

#### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Sollen die rückwärtigen Grundstücke bebaut werden, so sind die Stammgrundstücke gemäß § 19 BBauG und § 12 LBO zu teilen. Die Erschließung dieser Grundstücke ist öffentlich rechtlich zu sichern. Die städt. Grundstücke 34379/42, /53, /54 und /56 sollten den Eigentümern der jeweils angrenzenden Grundstücke Harzburgerweg 2 - 6 zum Kauf angeboten werden.

#### 7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes ca. 11 ha.

Das Plangebiet umfaßt ca. 110 Grundstücke mit 1- bis 2-geschossigem Baubestand.

Im vorderen Bereich sind im Endzustand geplant (Erweiterung):

1 1/2-geschossige Gebäude ca. 60 (ca. 55 %)

2-geschossige Gebäude ca. 50 (ca. 45%)

Für ca. 65 Grundstücke (60 %) ist die Möglichkeit einer Zweitebebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen gegeben (Neubebauung).

Wojcisz