

STADT MANNHEIM

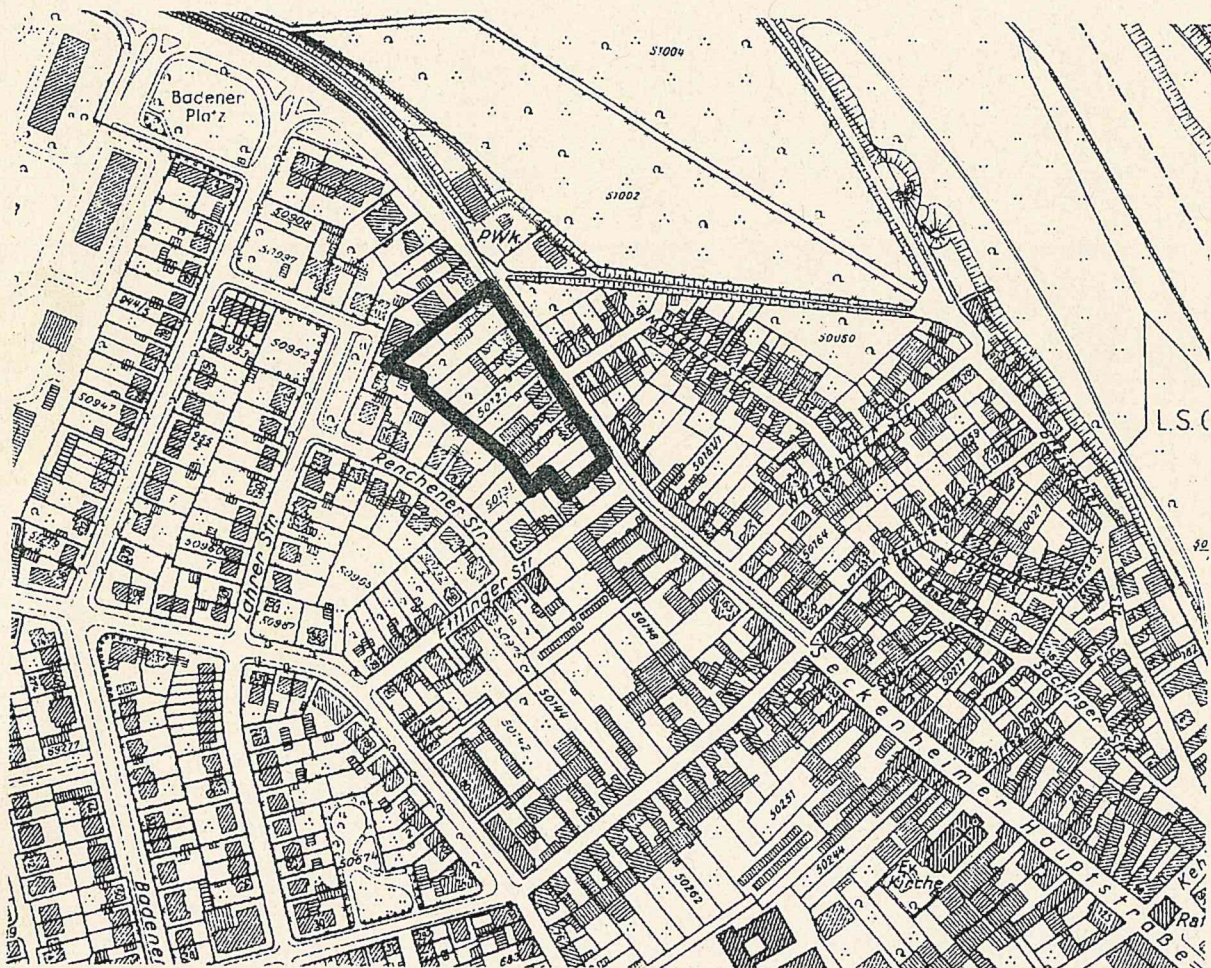
BEBAUUNGSPLAN NR. 63/20B SECKENHEIMER HAUPTSTRASSE 177-199

( Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63/20a )

BEGRÜNDUNG

STAND: 30. Juli 2001

Mannheim Seckenheim  
Übersichtsplan:



Geltungsbereich



## INHALT

---

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich
  - 2.3 Eigentumsverhältnisse
  - 2.4 Bodenordnung
  - 2.5 Nutzung angrenzender Flächen
3. BESTEHENDE PLANUNGEN
  - 3.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO)
  - 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 3.3 Bebauungspläne
  - 3.4 Gesamtanlagenschutzverordnung
4. PLANUNGSKONZEPT
  - 4.1 Städtebauliches Konzept / Leitbild
  - 4.2 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
    - 4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen
    - 4.2.2 Art der baulichen Nutzung
    - 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung
    - 4.2.4 Bauweise
  - 4.3 Festsetzungen nach LBO
  - 4.4 Verkehrserschließung
  - 4.5 Grünordnung / Eingriffs-Ausgleichsbilanz
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
  - 5.1 Boden
  - 5.2 Klima / Luft
  - 5.3 Lärm
    - 5.3.1 Schalltechnische Untersuchung
    - 5.3.2 Ausgangsdaten
    - 5.3.3 Beurteilungskriterien
    - 5.3.4 Berechnungsergebnisse und Beurteilung der Lärmsituation
    - 5.3.5 Zusammenfassung
  - 5.4 Verschattung
6. KINDERFREUNDLICHKEITSPRÜFUNG
  - 6.1 Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder
  - 6.2 Gesundheitliche Beeinträchtigungen im Wohnumfeld
  - 6.3 Zielsetzungen der KFP MA
  - 6.4 Schlussfolgerungen
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. KOSTEN
9. ABWÄGUNG



## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für die Grundstücke Seckenheimer Hauptstraße Nr. 177 bis 199 trat im Jahr 1977 der Bebauungsplan Nr. 63/20 in Kraft. Dieser Plan wurde im Jahr 1983 geändert. Der Bebauungsplan sieht in Ergänzung der straßenseitigen Bebauung eine 2. geschlossene Baureihe im rückwärtigen Bereich vor. Diese geschlossene Baureihe ist relativ weit abgerückt von der straßenseitigen Bebauung und sieht eine 1-geschossige geschlossene Bebauung mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 30° vor. Im Zwischenraum zwischen vorderer und rückwärtiger Gebäudereihe sind Garagenplätze festgesetzt.

Im Jahr 1983 wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe als höherer Denkmalschutzbehörde die Verordnung zum Schutze der Gesamtanlage Mannheim-Seckenheim (Gesamtanlagenschutzverordnung) erlassen. In den Geltungsbereich dieser Schutzverordnung fällt auch der überwiegende Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Außerhalb der Zone liegen lediglich die westlichen 3 Grundstücke mit den Hausnummern 195 bis 199. Durch die Verordnung ist es zwingend erforderlich, dass von Seiten der Denkmalpflege baulichen Veränderungen in diesem Bereich zugestimmt werden muss. Eine Zustimmung ist jedoch nur möglich, wenn die Ziele der Denkmalpflege ausreichend gewürdigt sind. Bei der Beurteilung von Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches geht dabei die Denkmalpflege von einer Haus-Hofbauweise mit Vordergebäude direkt an der Straße und rückwärtigem querstehenden Gebäude mit steilem Dach und dahinter liegender Gartenzone aus. Diese Haus-Hofbauweise ist in Alt-Seckenheim häufig anzutreffen und gilt auch für diesen Bereich der Seckenheimer Hauptstraße.

Damit lässt sich regelmäßig die Gebäudeform, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, mit den Belangen der Denkmalpflege nicht in Übereinstimmung bringen. Eine ausreichend planerisch gesicherte Nutzung der innerörtlichen Baumöglichkeiten ist nicht gegeben. Um hier die vorgesehenen Baumöglichkeiten verwirklichen zu können, ist deshalb beabsichtigt, den Bebauungsplan so zu verändern, dass eine Bebauung in Übereinstimmung mit der Denkmalpflege möglich ist und auch heutigen Erfordernissen gerecht wird. Mit einer Bebauung innerhalb der Ortslage werden auch die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt. Wobei die Nutzung innerörtlicher Ressourcen Vorrang haben muss vor der Inanspruchnahme neuer bisher unverbauter Grundstücke. Aus städtebaulichen Gründen sollten sinnvollerweise steilere Dächer zugelassen und die 2. Gebäudereihe weiter an die Vordergebäude herangerückt werden, um somit den rückwärtigen Gartenbereich zu erhalten und den Eingriff zu minimieren.

Die westlichen 3 Grundstücke im Bebauungsplan liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Gesamtanlagenschutzverordnung. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ist es erforderlich die Gebäude in dem Raum zwischen Gesamtanlagenschutzverordnung und der westlich angrenzenden Neubebauung auf dem Grundstück Seckenheimer Hauptstraße 201 harmonisch einzufügen. Dazu sind auch in diesem Bereich Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Diese Grundstücke werden daher in die Planänderung einbezogen. Notwendige Änderungen betreffen damit den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bisher wurde noch kein Neubau in der 2. Reihe errichtet. Es wurden jedoch bereits Grundstücke im Hinblick auf eine spätere Bebauung geteilt.



Aktueller Anlass für die jetzt vorgesehene Planänderung ist ein Bauwunsch für das Grundstück Seckenheimer Hauptstraße Nr. 193. Für dieses Grundstück wurde im Kenntnisgabeverfahren eine rückwärtige Bebauung beantragt. Eine Bebauung nach dem geltenden Bebauungsplan ist in der danach vorzusehenden Gebäudeform nicht zulässig, da die Belange der Denkmalpflege damit nicht ausreichend gewürdigt werden. Das Gebäude soll näher an die straßenseitige Bebauung herangerückt und mit steilerem Dach auf bisher nicht überbaubarer Grundstücksfläche errichtet werden. Im Kenntnisgabeverfahren hat die Stadt einer Bebauung in 2.Reihe – unter Befreiung vom Bebauungsplan - zugestimmt. Dagegen hat ein Nachbar Klage vor dem Verwaltungsgericht eingereicht. Dieser Klage wurde stattgegeben und die Baustelle wurde eingestellt.

Die Fragen der Zulässigkeit von Gebäuden betrifft jedoch nicht nur den Bereich Seckenheimer Hauptstraße 193 sondern in gleicher Weise alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Gesamtanlagenschutzverordnung. Daher ist hier eine einheitliche Lösung hinsichtlich der Zulässigkeit von Bebauung anzustreben, durch die unter Beachtung der städtebaulichen Ziele auch Rechtssicherheit für zukünftige Bauinteressenten hergestellt wird.

Ziele der Bebauungsplanänderung:

- Die Vorschriften der bestehenden Bebauungspläne sollen so gefasst werden, dass sowohl die Leitbilder der Gesamtanlagenschutzverordnung, aber auch die Belange der Grundstückseigentümer berücksichtigen und damit die Nutzung einer innerstädtischen Ressource wieder ermöglichen.
- Aus aktuellem Anlass (Kenntnisgabeverfahren mit Nachbareinwendung), der gezeigt hat, dass nach bisheriger Rechtslage eine Bebauung in 2. Reihe quasi unmöglich wäre, sollen sowohl unter städtebaulichen, als auch unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten Planungen zukünftiger Bauherren „rechtssicher“ gemacht werden.

Eine Veränderung der Nutzungen im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Bebauungsplanänderung soll auch nicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung wesentlich verändern.

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat daher beschlossen den Bebauungsplan unter den o.g. Zielen zu ändern.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 50122, 50122/1, 50124, 50125, 50126, 50126/2, 50126/3, 50127, 50128, 50128/2, 50129, 50130/1, 50130/2 und 50133 sowie einen ca. 1m breiten Streifen der Seckenheimer Hauptstraße. Der Änderungsbereich umfasst somit den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/20 bzw. 63/20a, ergänzt um einen kleinen Teil (rd. 40 m<sup>2</sup>) der rückwärtigen Grundstücksfläche des Grundstücks Nr. 50133, der bisher nicht vom Bebauungsplan erfasst war.

Das Gebiet wird begrenzt:



- im Nordwesten durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nr. 50122 und 50122/1
- im Osten durch eine Linie im Abstand von ca. 1,0 m parallel zur Straßenbegrenzung der Seckenheimer Hauptstraße
- im Südosten durch die südöstliche Grenze der Grundstücke Nr. 50133 und 50130/1
- im Südwesten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Nr. 50122/1 bis 50130/2

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>.

Davon sind ca. 200 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche und ca. 7.300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche.

## 2.2. Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind entlang der Seckenheimer Hauptstraße mit wenigen Ausnahmen bebaut. Die vorhandenen Gebäude in dieser Zone werden vorwiegend für Wohnzwecke genutzt. Auf dem Grundstück Hauptstraße 177, einer ehemaligen Kfz-Reparaturwerkstatt, ist heute eine Verkaufsstelle für Haustierbedarf. Die rückwärtigen Grundstücke und Grundstücksteile sind nur in wenigen Fällen durch Nebengebäude genutzt, ansonsten sind sie unbebaut und als Gärten angelegt. Eine Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans von 1983 besteht nicht.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsfläche in privatem Eigentum. Im Hinblick auf eine spätere Bebauung wurden bereits einige Grundstücke geteilt, dazu sind Baulasten für die Grundstücke Seckenheimer Hauptstraße 193, 193a und 193b sowie Seckenheimer Hauptstraße 199 und 199a im Baulastenverzeichnis eingetragen.

## 2.4 Bodenordnung

Das Gebiet ist vollständig parzelliert und überwiegend bebaut. Eine Bodenneuordnung ist daher nicht erforderlich. Sofern sich durch die zulässige Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich die Notwendigkeit für Grundstücksteilungen ergibt, sind die erforderlichen Vermessungsarbeiten jeweils durch die privaten Grundstückseigentümer zu veranlassen. In wenigen Fällen ist bereits eine Grundstücksteilung erfolgt.

## 2.5 Nutzung angrenzender Flächen

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Südwesten grenzt entlang der Renchener Straße ein Wohngebiet in offener Bauweise an. Die z.T. geschlossene Bebauung entlang der Ettlinger Straße ist überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Dies gilt auch für die geschlossene Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Seckenheimer Hauptstraße.

Nördlich der Bebauung entlang der Seckenheimer Hauptstraße grenzt eine Grünfläche an, mit Bezug zur freien Landschaft bis zum Neckar. Die Bebauung im



Nordwesten des Geltungsbereiches wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In dem straßenseitigen Gebäude ist eine Gaststätte untergebracht.

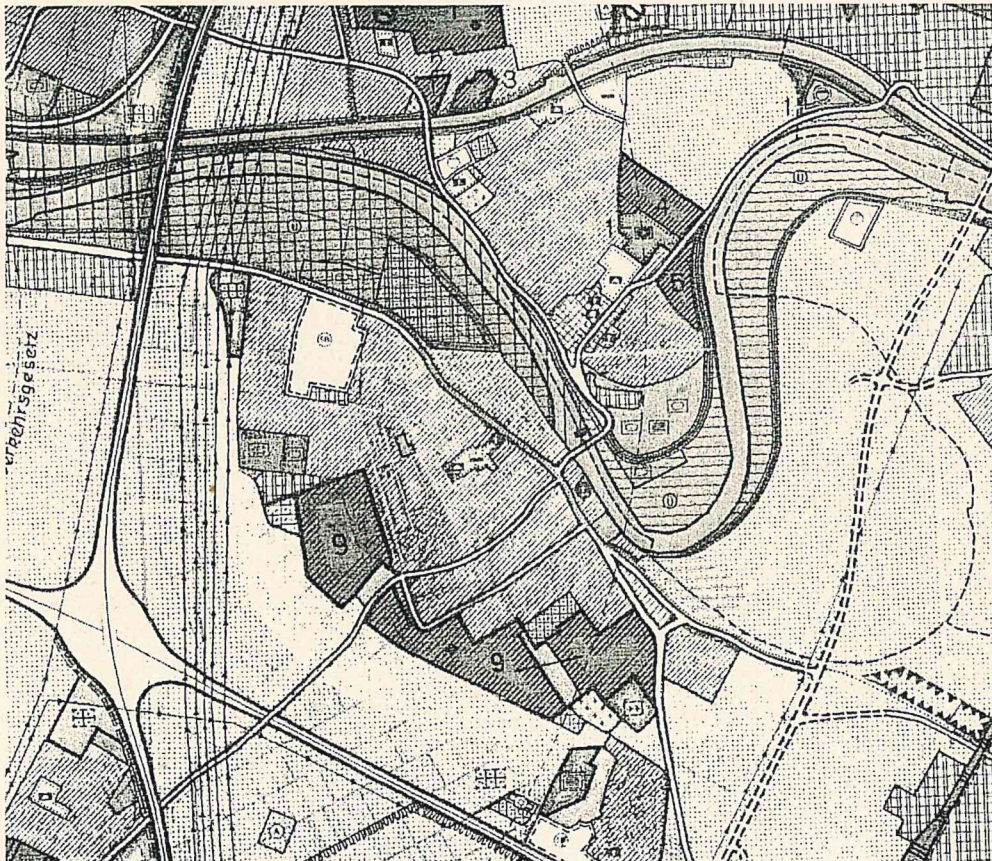


### 3. BESTEHENDE PLANUNGEN

#### 3.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Die Planung beachtet die Leitlinien des vom Gemeinderat am 12.05.1992 beschlossenen "Modells Räumliche Ordnung" (MRO) sowie dessen Fortschreibung von 1998. Danach sollen vorrangig die "Innenentwicklung", d.h. die Ausschöpfung aller im Innenbereich vorhandenen Flächenreserven und die Möglichkeiten der innerörtlichen Erneuerung berücksichtigt werden. Durch die vorgesehene bauliche Verdichtung auf bisher städtebaulich unzureichend genutzten Flächen wird dieser Zielsetzung entsprochen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

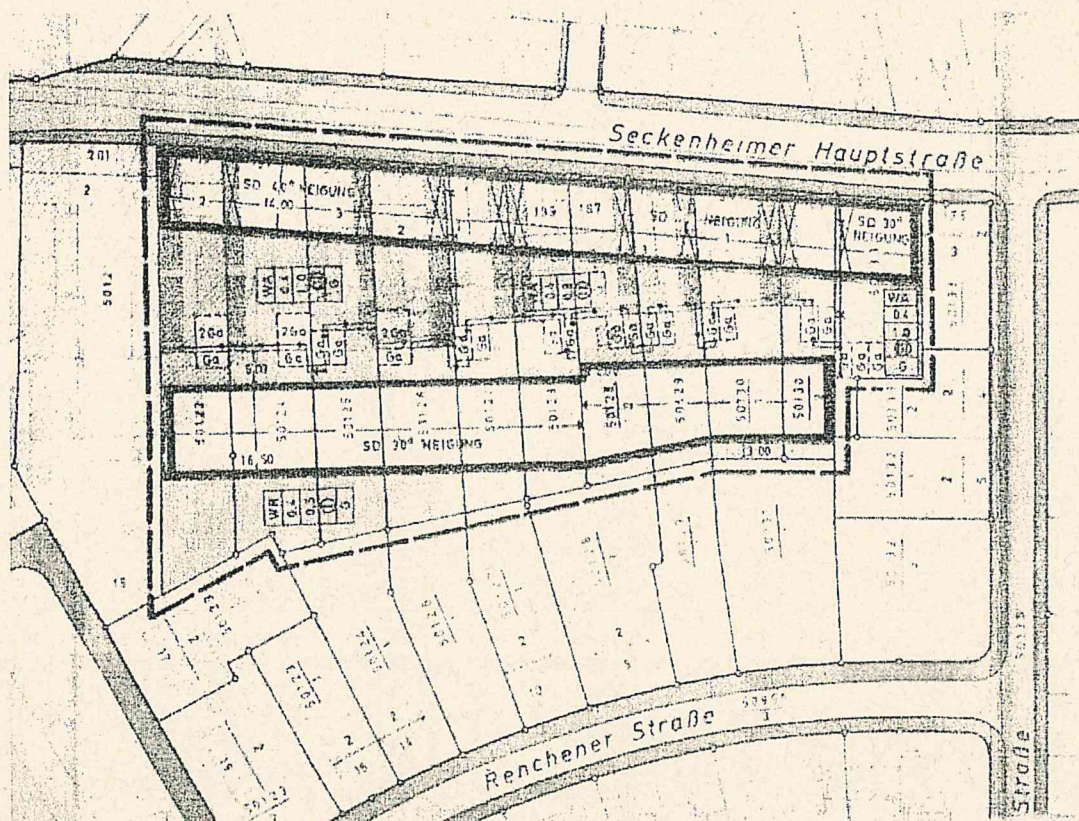


In dem am 25.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Bebauungsplan aufgenommen, wird weiter konkretisiert und als Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### 3.3 Bebauungspläne

#### Bebauungsplan 1977/83



Für den Geltungsbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Bebauungsplan Nr. 63/ 20 für die Grundstücke Seckenheimer Hauptstrasse 177 bis 199 in Mannheim-Seckenheim wurde am 26.01.1977 rechtsverbindlich. Die erste Teiländerung dieses Bebauungsplanes (Nr. 63/20a) wurde am 20.12.1983 rechtsverbindlich (Dachneigung statt 30° auf 40° erhöht). Die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes werden weitestgehend aus dem rechtskräftigen Plan übernommen und, soweit erforderlich, angepasst.

### 3.4 Gesamtanlagenschutzverordnung

Für das Gebiet, mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 195 bis 199, gilt die Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe als höhere Denkmalschutzbehörde zum Schutz der Gesamtanlage "Mannheim Seckenheim" (Gesamtanlagenschutzverordnung "Mannheim Seckenheim" - veröffentlicht im GBl.1983 Nr. 21, Seite 679 ff). Diese Verordnung dient dem Schutz des gesamten Ortsbildes und gibt Leitbilder für die bauliche Entwicklung im Altort von Seckenheim vor, die beachtet werden müssen. Bauliche Veränderungen im Bereich der Gesamtanlagenschutzverordnung bedürfen der Zustimmung der Denkmalpflegebehörde.



## 4. PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Städtebauliches Konzept / Leitbild

Das Konzept für die jetzt geplanten Änderungen am Bebauungsplan orientiert sich an den Leitbildern der Gesamtanlagenschutzverordnung. Darin wird das zu schützende Ortsbild wie folgt beschrieben:

“Geschützt ist insbesondere der Charakter des langgestreckten Straßendorfes, der geprägt wird durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung. ...

Ortsbildbestimmend sind dabei die tiefgestaffelten Scheunenzeilen der Hofanlagen in der

Seckenheimer Hauptstraße, ... . Die Hofanlagen sind in der Regel Drei- und Vierendeelhöfe mit straßenseitigem Wohnhaus und rückwärtiger abriegelnder Scheune.

Die Dachlandschaft der Wohn- und Wirtschaftsgebäude ... wird charakterisiert durch die

überwiegend steilen Satteldächer mit über 50° Dachneigung und Ziegeldeckung. Die Scheunen sind gekennzeichnet durch Lüftungsschlitze in der Art von Schleppgauben. Die Wohngebäude haben unterschiedliche Dachgauben. ...

Das Straßenbild der Hauptstraße wird wesentlich bestimmt durch die geschlossene Zeilenbebauung.”

Diese Leitbilder der Gesamtanlagenschutzverordnung sind bei den Änderungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Diese Leitbilder decken sich mit den städtebaulichen Zielen wonach in diesem Bereich sinnvollerweise steilere Dächer zugelassen und die 2. Gebäudereihe weiter an die Vordergebäude herangerückt werden sollten, um somit den rückwärtigen Gartenbereich weitmöglich zu erhalten und den Eingriff insgesamt zu minimieren.

Mit einer Bebauung innerhalb der Ortslage werden die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt, wobei der Nutzung innerörtlicher Ressourcen Vorrang einzuräumen ist vor der Inanspruchnahme neuer bisher unverbauter Außenbereichsgrundstücke.

### 4.2 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### 4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Größe des Baufensters entlang der Seckenheimer Hauptstraße wird nicht verändert. Um jedoch bei einer Bebauung in diesem Bereich die Stellung der Gebäude an der Straße zu sichern und damit eine geschlossene straßenseitige Bebauung zu erreichen, wird entlang der Seckenheimer Hauptstraße eine Baulinie festgesetzt.

Die Bebauung in 2. Reihe wird neu geordnet. Dazu wird das rückwärtige Baufenster näher an die straßenseitige Bebauung herangerückt. Damit wird erreicht, dass bei einer ausreichend großen Fläche zwischen den beiden Baureihen der südwestliche Gartenbereich vergrößert werden kann. Durch die Staffelung der Baumöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken soll eine abwechslungsreiche, dem historischen Ortsbild von Seckenheim angemessene Bebauung entstehen.



#### 4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Für die straßenseitige Bebauung wird die Art der baulichen Nutzung - "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO - unverändert übernommen.

Wegen des Flächenverbrauchs oder der Störungen durch zusätzlichen Verkehr sowie in Anpassung an die im Gebiet vorhandene und angrenzende Baustruktur werden im "Allgemeinen Wohngebiet" die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ganz ausgeschlossen.

Die Festsetzung im rückwärtigen Bereich als - Reines Wohngebiet - wird nicht geändert und bleibt als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

#### 4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung entlang der Seckenheimer Hauptstraße werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen im rückwärtigen Bereich werden dagegen wie folgt an die geänderten Planungsziele angepasst:

- Die GRZ von 0,4 bleibt unverändert, auf die Festsetzung einer GFZ und die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird jedoch verzichtet. Statt dessen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die max. zulässige Wandhöhe (Traufhöhe) und die max. zulässige Gebäudetiefe bestimmt. Damit wird auch die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 10,0 m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem Bebauungsplan von 1983 nur geringfügig verändert.

Um den Charakter der Höfe und Gärten im Sinne des Denkmalschutzes zu entwickeln, werden Abgrabungen nicht zugelassen.

#### 4.2.4 Bauweise

Die Festsetzungen der Bauweise werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Für beide Baufenster gilt nach wie vor die geschlossene Bauweise. Da die Trauf- und Giebelständigkeit der Gebäude entlang der Straße erhalten bleiben soll, wird nur in der rückwärtigen Bauzone die Gebäudestellung durch die Festsetzung einer Firstlinie bestimmt.

#### 4.3 Festsetzungen nach LBO

Dächer:

Die zulässigen Dachneigungen werden verändert und somit entsprechend dem Leitbild angepasst.

In der straßenseitigen Bebauung wird die jetzt festgesetzte Dachneigung von 40° bzw. 30° auf einen Bereich von 40° bis 45° erhöht.

In der rückwärtigen Bebauung (2. Reihe) wird die Dachneigung mit zwingend 45° festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass auch bei der vorgesehenen Staffelung der Gebäude ein durch die Dächer geprägtes harmonisches und abwechslungsreiches Ortsbild entsteht.



In der rückwärtigen Bebauung werden nur Gauben als Schleppgauben in Form von durchgängigen Gaubenbändern oder Einzelgauben mit einer max. Höhe von 1,4 m zugelassen.

An der straßenseitigen Bebauung sind Einzelgauben zulässig.

Dacheinschnitte werden im Zusammenhang mit Gaubenbändern nicht zugelassen, da sie den gestalterischen Zielen nicht entsprechen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist durch die vorhandene Seckenheimer Hauptstrasse vollständig erschlossen. Eine Ergänzung des Straßennetzes ist nicht erforderlich.

Für die zusätzlich mögliche Bebauung der Grundstücke in 2. Bautiefe sind zusätzliche Straßen oder Wege, z.B. entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, nicht vorgesehen, da es keine Möglichkeit gibt, eine neue durchgehende Straße in diesem Bereich der Baugrundstücke zu führen. Diese Gebäude sollen daher ihre Zufahrt generell über die vorderen, straßenseitigen Grundstücksteile, d.h. über das „Stammgrundstück“ erhalten. Sofern eine Grundstücksteilung in einen vorderen und einen rückwärtigen Teil gewünscht wird oder bereits vorgenommen wurde, so muss die Zufahrt für die "Hinterlieger" durch Geh- und Fahrrechte gesichert werden.

#### 4.5 Grünordnung / Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplanentwurf ist auf die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 63/20 und 63/20b vom 26.01.1977 bzw. 20.12.1983 bezogen und daher nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen. Aufgrund der Tatsache, dass das Maß der Bebauung durch die Verkleinerung der Baufenster geringer wird, ist von einer Verbesserung der ökologischen Leistungsfähigkeit auszugehen.

Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich.

Die Maßgabe des Bebauungsplanentwurfs, nämlich den Wohnbereich durch allgemeine Wohnbebauung zu ergänzen und den vor Ort vorhandenen akuten Wohnraumbedarf zu befriedigen, wird durch eingriffsmildernde Maßnahmen im Bebauungsplan/Grünordnungsplan weitgehend landschaftsverträglich erfüllt.

Dennoch ist das Ziel der Stadt Mannheim, um zum einen eine bestmögliche städtebauliche Qualität zu sichern sowie zum anderen um den Charakter des Ortsbildes zu erhalten durch Maßnahmen der Grünordnung nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 25 wie folgt zu erreichen:

- Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücke, die zusammenhängende, nicht bebaubare Flächen von  $\geq 100 \text{ m}^2$  Gartenfläche besitzen, festgesetzt als mittelkronige Hochstammlaubebäume mit einer Artenliste im Bebauungsplan/Grünordnungsplan. Diese Maßnahme lässt mittelfristig eine positive und nachhaltige Entwicklung hochwertiger ökologisch wirksamer Grünbestände zu.
- Die gärtnerische Ausgestaltung im Bereich der privaten Grundstücke lässt eine gewisse Vielfalt der Nutzungsformen zu, um differenzierte Lebensgrundlagen für Kleintiere und Pflanzen zu schaffen.



Zusammenfassung :

Das Maß der Versiegelung wird nach der Realisierung geringer. Damit wird ein Beitrag zum Ziel der Stadt Mannheim, eine höchst mögliche vertretbare Durchgrünung, durch eine qualitätsvolle Grünordnung zu erreichen, geleistet.

## 5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Für das Plangebiet wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt benannt werden. Ergebnis der UEP war, dass für die Prüftatbestände Boden und Lärm Anzeichen für wesentliche Umweltrelevanz festgestellt wurden. Für die Prüftatbestände Natur/Landschaft/Erholung, Klima/Luft, Wasser und umweltrelevante Infrastruktur haben sich dagegen keine Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz ergeben.

### 5.1 Boden

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat in dem Gebiet keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern feststellen können.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altlaststandort Nr.06121, Seckenheimer Hauptstraße 177. Hier befand sich eine Autospenglerei und Lackierbetrieb mit Eigenbedarfstankstelle. Dieser Standort wurde in die Kategorie E/1 eingestuft, d.h. eine Untersuchung des Standortes ist erforderlich und wird z.Zt. durchgeführt.

Der Standort ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### 5.2 Klima / Luft

Zur Beurteilung der klimatischen Situation im Bereich Seckenheimer Hauptstraße wurde auf verschiedene Datensätze und Gutachten zurückgegriffen. Danach lässt sich die klimatische Situation wie folgt charakterisieren:

Die augenblicklichen thermischen Verhältnisse tagsüber und in der ersten Nachthälfte sind mit „befriedigend bis ausreichend“, danach sogar mit „gut bis sehr gut“ einzustufen. Dieser Unterschied in der Bewertung ist darauf zurückzuführen, dass sich die sommerliche Hitze in den engen Gassen zunächst staut und diese Warmluft als Folge der engen Bebauungsstruktur nur langsam durch Kaltluft ersetzt werden kann. Nach Mitternacht jedoch, wenn das Kaltluftpolster der umliegenden Freiräume an Mächtigkeit zugenommen hat und sich in Richtung Ortskern in Bewegung setzt, kann die Wärmeinsel von Seckenheim so weit abgebaut werden, dass der Temperaturunterschied in den Morgenstunden statt 5-6°C nur noch 2-3°C beträgt und zu der o.a. „guten bis sehr guten Einstufung“ geführt hat.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich an der oben geschilderten Situation nichts Grundlegendes ändern. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht bereits die Errichtung einer zweiten Gebäudereihe in dem betreffenden Baublock vor. Durch die Verschiebung dieser Gebäudezeile in Richtung Seckenheimer Hauptstraße



ohne eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades ist sicherlich mit keinen weiteren negativen klimaökologischen Auswirkungen zu rechnen, zumal dadurch der zusammenhängende Gartenanteil deutlich größer als bisher ausfällt, was sich günstig auf die klimatischen Verhältnisse auswirkt.

Ergebnis dieser Auswertung ist, dass aus klimatischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Im Bebauungsplan wird jedoch um die bestehende lufthygienische langfristige Situation nicht zu verschlechtern ein eingeschränktes Verbrennungsverbot festgesetzt.

### 5.3 Lärm

#### 5.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Die UEP hat gezeigt, dass durch die Verkehrssituation mit Lärmbelastungen zu rechnen ist. Zur Beurteilung der Belastungen durch den von außen in das Gebiet einwirkenden Verkehr wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser Untersuchung, vom Ing. Büro Kittelberger, Ludwigshafen, wurden folgende vier Fälle betrachtet:

Fall 1 Bestehende Situation, ohne Bebauung in der 2. Reihe

Fall 2 Situation gemäß B-Plan-Entwurf Stand Oktober 2000, Bebauung entlang der Seckenheimer Hauptstraße in der vorhandenen Form, mit Bebauung in der 2. Reihe, Dachneigung 50°

Fall 3 Situation gemäß B-Plan-Entwurf Stand 1977, Bebauung entlang der Seckenheimer Hauptstraße in der vorhandenen Form, mit Bebauung in der 2. Reihe, Dachneigung 30°

Fall 4 Situation gemäß B-Plan-Entwurf Stand Oktober 2000, Bebauung entlang der Seckenheimer Hauptstraße in der geplanten Form als geschlossene Reihe, mit Bebauung in der 2. Reihe, Dachneigung 50°

#### 5.3.2 Ausgangsdaten

Ausgangsdaten für die Untersuchungen waren :

1. der Kfz Verkehr auf der Seckenheimer Hauptstraße, der Ettlinger Straße, der Renchener Straße und der Lahrer Straße. Die Belastungen wurden für das Jahr 2010 prognostiziert.
2. Stadtbahn/ OEG Verkehr auf der Stadtbahnlinie in der Seckenheimer Hauptstraße.

#### 5.3.3 Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien ergeben sich nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".



Im Beiblatt werden folgende Orientierungswerte in Abhängigkeit zu der Art der Wohngebiete angegeben:

Reine Wohngebiete ( WR )	tags	50 dB(A)	nachts	40 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete ( WA )	tags	55 dB(A)	nachts	45 dB(A)

#### 5.3.4 Berechnungsergebnisse und Beurteilung der Lärmsituation

Für die vier Fälle wurden die maßgeblichen Beurteilungspegel für die Straßenfassade entlang der Seckenheimer Hauptstrasse, die Fassaden auf der Hofseite der vorderen und rückwärtigen Bebauung sowie die Gartenfassade der rückwärtigen Bebauung ermittelt und mit den Orientierungswerten der DIN 18005 verglichen. Dies führt zu folgenden Ergebnissen:

##### Straßenfassade an der Seckenheimer Hauptstrasse

An der Fassade der straßenseitigen Bebauung werden bei allen Planungsfällen Beurteilungspegel von max. 73 dB(A) am Tag und max. 66 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit übersteigen die Beurteilungspegel die Orientierungswerte ( WA ) um bis zu 18 dB (A).

##### Hoffassade der straßenseitigen Bebauung

Auf der Hofseite der straßenseitigen Bebauung wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt und mit den Orientierungspegeln für WA verglichen:

- Fall 1 ( Bebauung heutige Situation )

Auf der Rückseite liegen die Werte dort, wo der Lärm von der Straße nicht von rückwärtigen Gebäuden an die Hauswände reflektiert wird, nachts mit 36 bis 46 dB(A) teilweise unter dem gültigen Orientierungspegel 45 dB(A).

- Fall 2 ( Bebauung in 2. Reihe nach Bebauungsplanentwurf 2000 )

Die Reflexionen von den Fassaden der geplanten 2. Hausreihe bewirken auf den Rückseiten der bestehenden Bebauung eine Erhöhung der Beurteilungspegel, die bis zu 10 dB(A) beträgt. Dabei treten an allen Punkten Überschreitungen des Orientierungspegels nachts auf.

- Fall 3 ( Bebauung in 2. Reihe nach Bebauungsplan 1977/83 )

Die Reflexionen von den Fassaden der geplanten 2. Hausreihe bewirken auf den Rückseiten der bestehenden Bebauung eine Erhöhung der Beurteilungspegel, die bis zu 10 dB(A) beträgt. Auch hier treten teilweise Überschreitungen des Orientierungspegels nachts auf, die zwischen 5 und 10 dB(A) betragen.

Die Unterschiede zur Pegelerhöhung im Fall 2 sind nicht gravierend.

- Fall 4 ( straßenseitig geschlossene Bebauung )

Durch die geschlossene Bauweise treten geringe Werte zwischen 35 und 41 dB(A) nachts auf, womit die Orientierungspegel weitestgehend eingehalten sind.



#### Hoffassade der Bebauung in 2. Reihe

Auf der Hofseite der Bebauung in 2. Reihe ( Scheunenzone ) wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt und mit den Orientierungspegeln für WR verglichen:

- Fall 2 ( Bebauung in 2. Reihe nach Bebauungsplanentwurf 2000 )  
Die Beurteilungspegel betragen dort 42 bis 55 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungspegel auch in der 2. Hausreihe deutlich überschritten.
- Fall 3 ( Bebauung in 2. Reihe nach Bebauungsplan 1979/83 )  
Die Beurteilungspegel betragen dort 44 bis 55 dB(A) nachts, die Orientierungspegel werden in der 2. Hausreihe deutlich überschritten.
- Fall 4 ( straßenseitig geschlossene Bebauung )

Am Randbereich des Untersuchungsgebietes (Seckenheimer Hauptstraße 181a/183a) wird der Orientierungspegel nachts mit ca. 44 dB(A) leicht überschritten. Ansonsten ist die 2. Hausreihe durch die geschlossene Bauweise bei Werten zwischen 37 und 40 dB(A) gut gegen die Immissionen der Seckenheimer Hauptstraße abgeschirmt und die Orientierungswerte werden eingehalten.

#### Gartenfassade der Bebauung in 2. Reihe

Bei einer Bebauung in 2. Reihe wurden für die Gartenseite unabhängig vom untersuchten Fall ( Fälle 2,3,4 ) folgende Beurteilungspegel ermittelt: max. 33 dB(A) nachts und max. 38 dB(A) tags. Die Orientierungspegel ( WR ) werden eingehalten.

### 5.3.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Durch die Errichtung einer 2. Hausreihe auf den rückwärtigen Grundstücken der Anlieger Seckenheimer Hauptstraße 177 bis 199 muss auf den nach Südwest gerichteten Rückseiten der bestehenden Bebauung mit einer Erhöhung der Beurteilungspegel gerechnet werden. Heute beträgt die Lärmbelastung auf der Rückseite nachts ca. 40 bis 46 dB(A), durch die Anordnung der 2. Hausreihe steigt sie auf 42 bis 51 dB(A), im Extremfall um 10 dB(A).

Bei dieser Lärmbelastung wurde die ungünstigste Reflexionsannahme für die geplanten und bestehenden Gebäude getroffen (senkrechte Wandflächen, anstatt geneigter Dächer).

Auf Grund der Einstufung des Gebietes als WR werden, zumindest bei unveränderter 1. Hausreihe, die Orientierungspegel nach DIN18005 auch in der neu zu errichtenden 2. Hausreihe mit bis zu 15 dB(A) zum Teil erheblich überschritten, was in der hohen Verkehrsbelastung der Seckenheimer Hauptstraße begründet ist. Dabei spielt es nur eine geringe Rolle, ob der Bebauungsplan nach dem Stand 1977/83 oder dem aktuellen Stand Rechtskraft erhält.

Eine weitgehende Einhaltung der Orientierungspegel kann an den hofseitigen Fassaden (Rückseite 1. Hausreihe und Straßenseite 2. Hausreihe) nur bei Realisierung der geschlossenen 1. Hausreihe erreicht werden.



Da davon auszugehen ist, dass die Veränderung der 1. Hausreihe gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans nur langfristig realisiert wird, sind für die geplante Bebauung Festsetzungen zum Lärmschutz zu empfehlen.

Aufgrund der räumlichen Situation innerhalb der gewachsenen Struktur können keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes sind daher passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu ergreifen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der im Bebauungsplangebiet liegenden, bestehenden und geplanten Gebäude ergeben sich aus der DIN 4109, Tabelle 8.

Für die direkt zur Seckenheimer Hauptstraße gerichteten bestehenden und geplanten Fassaden ergibt sich bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 bis 75 dB(A) der Lärmpegelbereich V, womit bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein Gesamtschalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  von 45 dB(A) erreicht werden muss.

Im Fall 2 und 3 ergibt sich für die Hofseiten der bestehenden Gebäude bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von unter 55 bis 60 dB(A) der Lärmpegelbereich I - II, bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen damit ein Gesamtschalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  von 30 dB(A).

Die Nordostfassaden der in der 2. Hausreihe platzierten Gebäude 185a bis 199a liegen mit 50 bis 60 dB(A) im Lärmpegelbereich I - II (erf.  $R'_{w,res}$  = 30 dB), die Hausnummern 183a/181a liegen im Lärmpegelbereich III (erf.  $R'_{w,res}$  = 35 dB). Dies gilt sowohl für den Fall 2 als auch für den Fall 3.

Die im Fall 4 zu Grunde gelegte geschlossene 1. Hausreihe benötigt auf der Straßenseite ein erf.  $R'_{w,res}$  von 45 dB, auf der Hofseite ist ein Mindestmaß von erf.  $R'_{w,res}$  von 30 dB ausreichend. Im Fall der geschlossenen 1. Hausreihe ist für die Nummer 181a bis 199a ebenfalls ein erf.  $R'_{w,res}$  von 30 dB ausreichend.

Aufgrund der jetzt vorgesehenen geringeren Dachneigung ( 45 Grad) für die Bebauung in 2. Reihe wird sich die im Gutachten prognostizierte Lärmsituation der Bebauung nicht spürbar verändern.

#### 5.4 Verschattung

Die Auswirkungen auf die Belichtung der vorhandenen Wohnbebauung durch die Änderung der rückwärtigen Bebauung wurde anhand einer Computersimulation auf der Basis des Entwurfes von 2000 (DN 50°) überprüft. Im Geltungsbereich wurden dazu die Verschattungen für die Fälle

Bebauung nach Bplan 1977/83 und  
Bebauung nach Bplan-Entwurf 2000

zu verschiedenen Tageszeiten sowie für den Winter und Sommer ermittelt.

In beiden Bebauungsvarianten hat sich ergeben, dass im Sommer eine Verschattung der vorhandenen Wohngebäude durch die geplante Bebauung nicht stattfindet.



• Lediglich der Hofbereich zwischen vorderer und hinterer Bebauung wird z.T. verschattet wobei die Verschattung am Abend mit der geplanten Neubebauung am größten ist.

Im Winter nimmt die Verschattung aufgrund der niedriger stehenden Sonne deutlich zu. Morgens können aufgrund der kosmischen Orientierung die vorhandenen Wohngebäude durch die geplante Bebauung nicht verschattet werden. Sie liegen auf der Hofseite bedingt durch vorhandene Nebengebäude, Vor- und Rücksprünge an den vorhandenen Gebäuden, usw. im Schatten. Um die Mittagszeit fallen die Schatten der geplanten Bebauung in den Hofbereich. Die Schatten der Bebauung nach Bebauungsplan 1977/83 verschatten diese Zone wenig, so dass der überwiegende Teil besonnt werden kann. Bei der neu geplanten Bebauung wird der verschattete Zwischenbereich zwar deutlich größer dennoch verbleibt ein Streifen ohne Schatten entlang der Hoffassaden der straßenseitigen Bebauung. Lediglich bei den von der Straße zurückgesetzten Gebäuden Haus Nr. 187 und 189 reicht die Verschattung bis an das Gebäude heran. Dieser Schatten entsteht durch die vorhandene Scheune und Nebengebäude auf dem benachbarten Grundstück Haus Nr. 185.

Die Verschattung nimmt mit der geplanten Neubebauung gegenüber der geplanten Bebauung nach Bebauungsplan 1977/83 vor allem in den Wintermonaten spürbar zu. Die Möglichkeit zur Besonnung der vorhandenen Wohngebäude ist jedoch das ganze Jahr über auch mit der geplanten Neubebauung gegeben. Unzumutbare Belichtungsverhältnisse in den vorhandenen oder geplanten Gebäuden der straßenseitigen Bebauung entstehen auch mit der neu geplanten Bebauung nicht.

Mit der Verringerung der möglichen Firsthöhe aufgrund der jetzt vorgesehenen geringeren Dachneigung ( 45 Grad) für die Bebauung in 2. Reihe wird sich die Belichtungssituation der straßenseitigen Bebauung weiter verbessern.

## 6. KINDERFREUNDLICHKEITSPRÜFUNG

### 6.1 Wohn- und Wohnumfeldsituation für Kinder

Das Plangebiet ist in sich geschlossen und dicht bebaut. Im Bereich der Wohnbebauung selbst sind nur geringe Möglichkeiten des Aufenthaltes im öffentlichen Raum vorhanden. Hervorzuheben ist jedoch die Tatsache, dass bei der Kinderfreundlichkeitsprüfung von dem Stand der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 63/20 und 63/20a vom 26.01.77 bzw. 20.12.83 ausgegangen werden muss.

Hinsichtlich der Deckung des Spielbedarfes, im allgemeinen Wohngebiet reicht dieses Angebot nicht aus. Allerdings sind in mittelbarer Umgebung des neuen Wohnquartiers öffentliche Aufenthalts- und Spielangebote vorhanden.

Der Zuzug von ca. 20 Kindern ist stadtteilbezogen verträglich.

Die Innere Erschließung sowie die rückwärtigen Gartenbereiche erweitern gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 63/20 und 63/20a vom 26.01.77 bzw. 20.12.83. ihr Potential für Spiel und Aufenthalt dadurch, dass das Maß der Bebauung durch die Verkleinerung der Baufenster geringer wird.



## 6.2 Gesundheitliche Beeinträchtigungen im Wohnumfeld

Hierzu bestehen keine Bedenken.

## 6.3 Zielsetzungen der KFP MA

Ziel der Kinderfreundlichkeitsprüfung ist die Sicherheit und Lebensqualität für Kinder im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu sichern. Der Bebauungsplanentwurf erfüllt weitgehend den Anspruch auf die Versorgung von Spiel-, Sport-, und Freiflächen. Die Grünversorgung muss in den Festsetzungen des Grünordnungsplans (GOP) als Bestandteil des "Bebauungsplans" Nr. 63/20 b gesichert werden, um

- den Aufenthalt für die Zielgruppe und aller Generationen zu fördern
- das Erholen im wohnungsnahen Freiraum zu fördern
- eine sichere fußläufige Erschließung der Wohnbebauung zu schaffen

Dem Ziel der sicheren fußläufigen Erschließung der Wohnbebauung kann aufgrund der traditionellen ortstypischen Struktur, verbunden mit der starken Verkehrsbelastung der "Seckenheimer Hauptstraße" nur bedingt Rechnung getragen werden. Die ortstypische bauliche Verdichtung innerhalb, bzw. in Ergänzung einer vorhandenen stabilen Sozialstruktur ist gegenüber dieses Mangels hinsichtlich der Kinderfreundlichkeit als höherwertiger einzuschätzen.

## 6.4 Schlussfolgerungen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hat in ausreichender Weise die Belange der Kinder berücksichtigt.

## 7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung ist auch für die zusätzliche Bebauung durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität kann in Abstimmung mit der MVV durch Anschluss an die unmittelbar benachbart liegenden Leitungen gesichert werden.

Die Sicherung der Erschließung der Hinterlieger erfolgt über Leitungsrechte über das straßenseitige Grundstück.

## 8. KOSTEN

Die Erschließungsanlagen sind vollständig vorhanden. Zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich. Der Stadt entstehen durch die Neufassung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten.



## 9. ABWÄGUNG

Gemäß Baugesetzbuch sind Bauleitpläne u.a.

- den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- und 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:
  - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
  - die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten
- die Belange des Umweltschutzes.
- mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden.

Durch die geplanten Änderungen im Bebauungsplan werden die Ziele der Denkmalpflege, wie sie die Gesamtanlagenschutzverordnung als Leitbild vorgibt, die Festsetzungen im Bebauungsplan, wie sie nach den städtebaulichen Zielen erforderlich sind und die Belange der Bürger harmonisiert.

Es wird erreicht, dass das städtebauliche Ziel einer Bebauung in 2. Reihe ermöglicht wird, in dem der Widerspruch zwischen Gesamtanlagenschutzverordnung und der zur Zeit gültigen Bebauungsplanung aufgelöst wird. Damit wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie auch dem „Modell räumlicher Ordnung“ der Stadt Mannheim entsprochen, wonach u.a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, indem die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig vor der Inanspruchnahme von zusätzlichen bisher baulich nicht genutzten Außenbereichsflächen zu nutzen sind.

Mit dem jetzt vorgesehenen Bebauungsplanentwurf ergeben sich Änderungen an den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans von 1977/83. Diese Änderungen betreffen im wesentlichen die Baumöglichkeiten in der 2. Reihe. Mit der vorgesehenen Planung wird das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert, da jetzt zusätzliche Räume im Dachbereich geschaffen werden können. Dazu wird die überbaubare Grundfläche reduziert, die Gebäudetiefe begrenzt und der Gartenanteil vergrößert.

Durch die Änderungen wird die bisher vorgesehene Bebauung mit einem 30° Dach in den rückwärtigen Grundstücksteilen in ein Gebäude mit 45° Dach geändert, das näher an die straßenseitige Bebauung herangerückt wird. Diese Planung hat Auswirkungen auf die zum größten Teil bereits vorhandene Bebauung an der Seckenheimer Hauptstrasse. Diese Veränderungen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen untersucht.

Die Untersuchung der Verschattung hat eine Zunahme der Verschattung vor allem im Winter aufgezeigt. Hier waren auch die Unterschiede zwischen der bisher vorgesehenen und der jetzt geplanten Bebauung am größten. Trotzdem ist auch im Winter die Besonnung der Fassaden an den vorhandenen Wohngebäuden möglich. Insgesamt ist daher trotz der Zunahme der Verschattung mit keinen unzumutbaren Verschlechterungen gegenüber der heute gültigen Situation zu rechnen.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung hat ergeben, dass die Belange von Natur/Landschaft/Erholung ausreichend berücksichtigt sind. Auch aus klimatischer



Sicht sind keine wesentlichen Veränderungen durch die ursprünglich vorgesehene Bebauung und die jetzt vorgesehene Änderung der Bebauung in 2. Reihe zu erwarten.

Durch die Bebauung in zweiter Reihe wird sich die Lärmsituation im Baugebiet verändern, da dann Schallreflexionen zu einer Erhöhung der Lärmpegel im Hofbereich führen. Dabei ist der Unterschied, ob die Gebäude nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 1977 oder nach den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans gebaut werden, zwar gering. Der Unterschied zwischen den beiden betrachteten Fällen liegt bei nur ca. 1 dB(A) und ist damit vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Da allerdings die Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans nach heutiger Rechts- und Erkenntnislage erfolgen müssen und die Betrachtung der Lärmsituation insgesamt zu einer teilweisen Überschreitung der Orientierungswerte geführt hat, sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

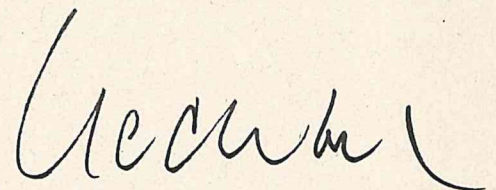
Für die in der 2. Reihe geplanten Gebäude selbst ergibt sich durch die unterschiedlichen Planungen ( Planung nach Bebauungsplan von 1977/83 bzw. Planung nach geändertem Bebauungsplan ) keine wesentliche Änderung der Lärmbelastung.

Ein aktiver Lärmschutz ist aufgrund der vorhandenen räumlichen Situation nicht möglich, sodass passiver Lärmschutz vorzusehen ist. Dieser kann durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmassnahmen im gesamten Plangebiet, wird dem Schutz vor Verkehrslärm Rechnung getragen.

Die Belastungen durch Altlasten im Boden beziehen sich auf ein Grundstück. Diese Altlast wird z.Zt. erkundet und muss, falls erforderlich, saniert werden.

Das Gebiet ist hinsichtlich der Kinderfreundlichkeit und der Sozialstruktur durch die vorhandene Bebauung und die Lage im Ortsbereich von Seckenheim geprägt.

Unter Abwägung aller Belange ist festzuhalten, dass die Auswirkungen im Vergleich zur bisherigen Planung gering sind und insgesamt mit keinen unzumutbaren Auswirkungen für die Bewohner gerechnet werden muss.



20/10/01