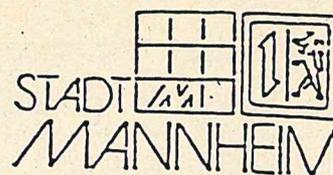


61 STADTPLANUNGSAMT

Anlage 1.1



61.3.21

# BEGRÜNDUNG

ZUM VERBINDLICHEN BAULEITPLAN

- BEBAUUNGSPLAN -

## ERGÄNZUNG SECKENHEIM-SÜD

### VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachte Änderung und Ergänzung  
gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Beteiligung der Eigentümer  
betroffener Grundstücke

vom 23.6. bis 23.7.92

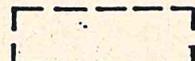
Anhörung der Träger öffentlicher  
Belange

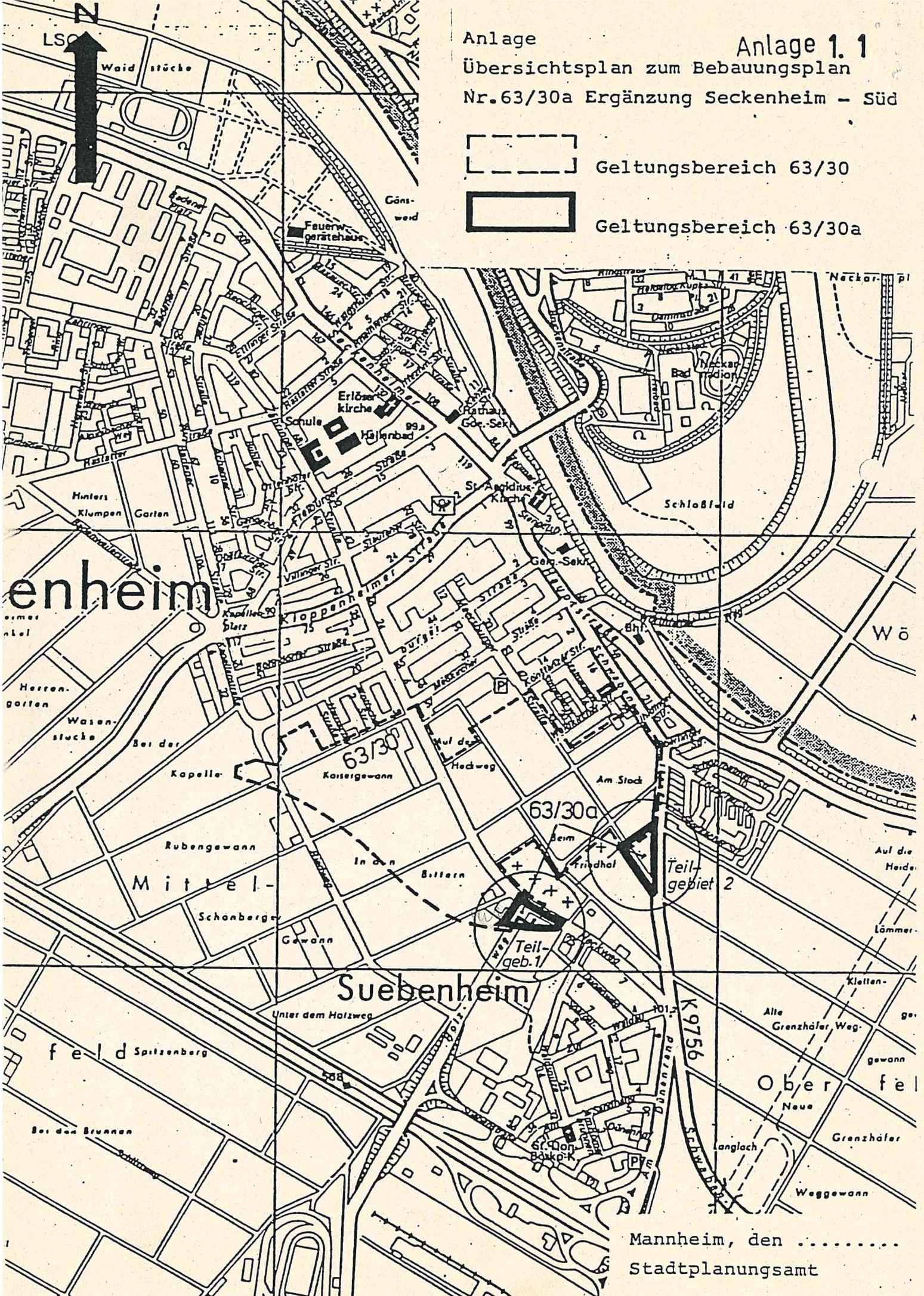
vom 9.4. bis 30.4.92

vom 23.6. bis 23.7.92

NR. 63 / 30a

Anlage 1.1  
 Übersichtsplan zum Bebauungsplan  
 Nr.63/30a Ergänzung Seckenheim - Süd

-  Geltungsbereich 63/30
-  Geltungsbereich 63/30a



Mannheim, den .....  
 Stadtplanungsamt

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 20.10.92

61.3.3/Schork/3488  
kl0910pv00

## 1. Beschreibung des Plangebietes

Begrenzt wird das Teilgebiet 1 des Plangebietes nach Nordosten durch den Friedhof, nach Nordwesten durch den bestehenden Gartenbaubetrieb und nach Süden durch die geplante Randerschließungsstraße.

Das Plangebiet wird vorwiegend als Acker- und eingezäunte Gartengrundstücke mit vereinzelt eingeschossigen Baulichkeiten von provisorischem Charakter genutzt, in einem Fall auf einem seit 1985 angepachteten Gartengrundstück ständig bewohnt. Als öffentliche Verkehrsfläche schon genutzt bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Seckenheim-Süd" als solche ausgewiesen (Wendefläche), fallen in den Geltungsbereich Teile des Heck- und des Holzweges.

Alle übrigen Flächen sind unterschiedlich große Anteile der privaten Acker- und Gartengrundstücke Flst. Nr. 53454 - 462 und machen etwa 0,3 ha (60%) des Teilgebietes 1 von ca. 0,5 ha insgesamt aus.

Das Teilgebiet 2 umfaßt das Gebiet zwischen Schwabenstraße im Osten, der geplanten Friedhofserweiterung im Südwesten und einer bereits geplanten Streuobstwiese im Nordwesten.

Betroffen sind die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.-Nr. 53 387, 53 388 und Anteile an öffentlichen Wegen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,3 ha.

## 2. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Teilgebiet 1 als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Als Teiländerung des angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63/30 "Seckenheim-Süd" ist die gegenüber dortiger Ausweisung zu verändernde Wendefläche mit in diesem Teilgebiet des Plangebietes enthalten.

Für Teilgebiet 2 besteht bislang kein Bebauungsplan.

## 3. Ziele der Planung

- 3.1 Es würde den Zielsetzungen des Wohnungsbauschwerpunktprogrammes klar widersprechen, durch dessen notwendige Begleitmaßnahme wie die Randerschließungsstraße sie darstellt, schon vorhandenen Wohnraum ersatzlos zu verdrängen. Deshalb soll mit der Ergänzung des Bebauungsplanes "Seckenheim - Süd" planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet werden, den notwendigen Ersatzwohnraum innerhalb dieses Wohnnerweiterungsgebietes zu schaffen.
- 3.2 Wegen der künftigen Führung des Andienungsverkehrs zum vorhandenen Friedhofsgewerbe und für die Friedhofsbesucher ist innerhalb des Teilgebietes 1 schon jetzt eine öffentliche Wendefläche festgesetzt. Sie soll durch den Ansatz von zusätzlich zu erschließenden Grundstücken - bei gleichzeitiger Verkleinerung - als Erschließungsfläche wirtschaftlicher werden.
- 3.3 Klimatisch ungünstige Auswirkungen der "Ergänzung Seckenheim - Süd" aufgrund ihrer Lage in einem klimatisch sensiblen Bereich müssen minimal gehalten werden. Darüberhinaus soll mit der Festschreibung des Teilgebietes 2 als Streuobstwiese eine Ausgleichsmaßnahme erfolgen.

- 3.4 Die Sicherheit von Passanten und des Schulweges zwischen Seckenheim und Suebenheim im Bereich des Teilgebietes 1, insbesondere bei Dunkelheit, soll erhöht werden.

#### 4. Umweltbelange

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde bereits im Rahmen des genannten Bebauungsplanes Nr. 63/30 "Seckenheim-Süd" durchgeführt. Von den dort schon gewonnenen Erkenntnissen sind diejenigen zu den Prüftatbeständen Klima/ Luft, Boden / Wasser und Lärm auch für die beabsichtigte "Ergänzung Seckenheim-Süd" sowohl relevant als zutreffend.

##### 4.1 Klima / Luft

Die zum Bebauungsplan "Seckenheim-Süd" eingeholte klimagutachterliche Stellungnahme hatte ergeben, daß weder vom Baugebiet noch der Randstraße mit Lärmschutz eine für das Klima nachteilige Relevanz ausgeht. Zu dieser positiven Bewertung hatte der Sachverhalt beigetragen, daß die vom künftigen Ortsrand sich südlich bzw. westlich bis zu den Autobahnen erstreckenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Mittelfeld) auch in der Zukunft ein klimatologisch wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet darstellen. Sie setzt aber voraus, daß der Luftaustausch zwischen den Ausgleichsräumen Oberfeld (östlich von Seckenheim) und Mittelfeld durch eine verstärkte Kammerung dieser Freiräume nicht noch nachhaltiger, als schon heute aufgrund der bereits bestehenden baulichen Verengung Suebenheim/Wohngebiet Lämmertränk gegeben, gestört wird. Für das Plangebiet bedeutet dies, daß dort die Wärmeinseln Suebenheim und Seckenheim auf keinen Fall barrierebildend zusammenwachsen dürfen.

Entsprechend dem Ergebnis der im Zusammenhang mit der Erweiterung "Seckenheim-Süd" bereits durchgeführten Betrachtung des Prüftatbestandes "Lufthygiene" im Hinblick auf gesamtstädtische Rahmenbedingungen bzw. örtliche Verhältnisse soll auch in der "Ergänzung Seckenheim-Süd" ein Verbrennungsverbot festgesetzt werden. Durch die Einbeziehung in die in Planung befindliche Fernwärmeversorgung ("Seckenheim - Südwest" und - Süd") liegen dazu die technischen Voraussetzungen vor.

#### 4.2 Boden / Wasser

Vorbelastungen des Plangebietes selbst durch Altlasten und damit eine davon ausgehende evtl. umweltgefährdende Relevanz für den Boden oder das Grundwasser der dortigen Weiteren Wasserschutzzone III B sind nicht bekannt. Über eine geeignete Festsetzung wird zugleich sichergestellt, daß ein Mindestanteil der nicht zu überbauenden Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und statt dessen begrünt wird.

#### 4.3 Lärmschutz

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die geplante Ortsranderschließungsstraße Seckenheim, die sich zur Zeit in einem Planfeststellungsverfahren befindet.

Außerdem wirken die vorhandenen Lärmquellen BAB A 6, BAB A 656, B 37, K 9756, L 597 und L 542 auf die neue Bebauung ein.

Auch der Flugverkehr - verursacht durch den Flugplatz Neuostheim - stellt eine Lärmquelle dar.

Da bei der vorliegenden Planung der Sonderfall der gleichzeitigen Planung eines Wohngebietes und der Planung einer die Bebauungsplanung tangierenden Randerschließungsstraße (in einem eigenen Verfahren) vorgesehen ist und für jedes Verfahren unterschiedliche Beurteilungskriterien zugrunde gelegt werden müssen, ist es notwendig, beide Planungsfälle zu beschreiben und zu beurteilen.

Zur Überprüfung der Lärmsituation wurde im Dezember 1992 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Kittelberger durchgeführt.

Ziel der Untersuchung war es, die heutige Lärmsituation und die Lärmsituation nach dem Bau der Randerschließungsstraße zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der betroffenen Wohngebäude erforderlich sind.

#### 4.3.1

Planung des Wohngebietes (Teilgebiet 1) in einer vorhandenen Lärmsituation:

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation bei städtebaulichen Planungen bildet die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden schalltechnische Orientierungswerte angeführt, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) - wie hier geplant - liegen diese Werte bei 55 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und bei 45 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Der in der DIN 18005 angegebene niedrigere Nachtwert - 40 dB(A) - bei WA gilt nicht für die Verkehrslärmbeurteilung, wie sie im vorliegenden Fall gefordert wird.

Die vorhandenen, oben aufgelisteten Straßen beschallen das zu planende Wohngebiet mit Mittelungspegeln von rd. 47 bis 52 dB(A) in der Nacht und von rd. 52 bis 57 dBA am Tag. Das bedeutet, daß die Orientierungswerte für WA nach DIN 18005 (55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht) mit bis zu 2 dB(A) am Tag und bis zu 7 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Die vorhandene Autobahn A 656 stellt die Hauptlärmquelle für das Baugebiet dar. Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der großen Entfernung keine Verbesserung der Mittelungspegel im Baugebiet zu erzielen.

Überschreitungen dieser Größenordnungen sind - insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen - oft anzutreffen. Ein Mittelungspegel von 45 dB(A) über den Nachtzeitraum als Außenpegel kann in einer Großstadt wie Mannheim nur in den wenigsten Situationen eingehalten werden.

Ein Abweichen von den Orientierungswerten ist vertretbar, wenn im Rahmen der Abwägung andere Belange überwiegen und ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert ist.

4.3.2.

Neubau einer Randerschließungsstraße an ein geplantes Wohngebiet:

Die Randerschließungsstraße für das neue Wohngebiet muß - im Gegensatz zur Beurteilung der Lärmsituation der vorhandenen Autobahn A 656 nach DIN 18005 - nach der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - sie gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung eines Straßen- oder Schienenweges - beurteilt werden.

Hier gelten Immissionsgrenzwerte, die im Gegensatz zu den Orientierungswerten aus der DIN 18005 eingehalten werden müssen.

Für WA wie hier in Teilgebiet 1 und WR betragen sie gleichermaßen 49 dB(A) in der Nacht und 59 dB(A) am Tag.

Es werden allerdings nur die Lärmwerte der neuen Randerschließungsstraße zur Beurteilung herangezogen. Die Lärmvorbelastung bleibt unberücksichtigt (s. hierzu 16. VO zum BImSchG).

Bei der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung müssen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen (Tabelle 3) werden die Immissionsgrenzwerte um ca. 4 dB(A) am Tag als auch in der Nacht überschritten.

Es werden folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

In analoger Weiterführung des differenziert abgestuften Lärmschutzes (wie bereits im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Seckenheim-Südwest festgelegt) entsteht die wirksame Gesamthöhe der Lärmschutzmaßnahmen von insgesamt ca. 3,50 m (Anlage Schemaschnitt) folgendermaßen:

- Verlauf der Randstraße im leichten Einschnitt von ca. 0,5 m,
- im Massenausgleich erfolgende auf den ca. 40 m tiefen Baugrundstücken sanft auslaufende Anschüttung des Straßenaushubes auf max. ca. 1,20 m über Geländehöhe,
- in der Regel an rückwärtiger Grundstücksgrenze, jedoch außerhalb befindliche Lärmschutzwand als Grundstückseinfriedigung von max. ca. 1,80 m üblicher Höhe

Der vorgesehene, aktive Schallschutz von 3,50 m Höhe läßt die wünschenswerte Südorientierung der anschließenden Wohnbaugrundstücke zu (wie schon bei Seckenheim-Südwest ist der Lärmschutz abrechnungsmäßig dem angrenzenden Wohnbaugebiet zuzuordnen).

Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen als Wand-/Wallkombination werden - außer bei den Dachgeschossen der Immissionspunkte 39 u. 40 des Gutachtens (siehe Anlage A) - die Lärmimmissionen aus dieser Straße unterhalb der Grenzwerte aus der 16. Verordnung liegen.

Die Überschreitungen betragen ca. 1,1 - 2,1 dB(A) am Tag und ca. 1,2 - 2,3 dB(A) in der Nacht.

Da davon ausgegangen werden muß, daß nach dem derzeitigen Stand der Technik bei dem Neubau von Wohngebäuden schon doppelverglaste Fenster (entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, ist gewährleistet, daß die Innenraumpegel der betroffenen Wohngebäude in Wohnräumen tagsüber 30 bis 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 20 bis 25 dB(A) eingehalten werden.

#### 4.3.3

Lärmsituation im Wohngebiet nach dem Bau der Randerschließungsstraße (mit Lärmschutz) unter Einbeziehung der prognostizierten Lärmwerte der bestehenden Straßen:

Die folgende Beurteilung erfolgt unter dem Aspekt der Einbeziehung sämtlicher Verkehrslärmquellen, die nach dem Bau der geplanten Straßen und der geplanten Wohngebäude auf das Plangebiet einwirken.

Die Orientierungspegel werden bereits zum heutigen Zeitpunkt (ohne die Randerschließungsstraße) überschritten (s. Gesamtlärmsituationanalyse). Dies hat seine Ursache im wesentlichen im Fernlärm von der A 656, der das gesamte Gebiet "überdeckt" und damit den Lärmpegel entscheidend bestimmt.

Nach dem Bau der Randerschließungsstraße wird trotz Lärmschutzmaßnahme eine Steigerung des nächtlichen Gesamtlärmpegels zwischen 2,1 und 5,6 auf Werte zwischen 52,0 und 55,4 dB(A) zu erwarten sein. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10,4 dB(A) überschritten. Nach wie vor hat der Fernlärm der A 656 mit ca. 54 dB(A) an Punkt 38 und 39 den größten Anteil an der Lärmsituation. Am Punkt 40 ist der Lärm der Randerschließungsstraße maßgebend.

Folgende Lärminderungsmaßnahmen sind bei Orientierungswertüberschreitungen neben den bereits vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der Randerschließungsstraße untersucht worden:

1. Linienführung der Randerschließungsstraße

Im Gegensatz zu einer mitten durch die Wohnerverweiterung verlaufenden Erschließung bietet die geplante Randerschließung den Vorteil des aktiven und damit wirkungsvollen Lärmschutzes.

2. Geschwindigkeitsreduzierung

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier bereits 50 km/h. Da es sich hier um eine Hauptverkehrsstraße handelt, kann keine weitere Geschwindigkeitsreduzierung durchgeführt werden.

3. Lärmindernde Fahrbahn

Untersuchungen haben gezeigt, daß solche Fahrbahnen nur bei Geschwindigkeiten über 60 km/h wirksam sind, da erst dann die Rollgeräusche lauter werden als die Motorengeräusche.

4. Grundriß und Fassadengestaltung sowie Einbau von Schallschutzfenstern

Mit den passiven Schallschutzmaßnahmen können die nach der jeweiligen Raumnutzung einzuhaltenen Innenschallpegel (Mittelungspegel) eingehalten werden. In dem Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt:

In dem geplanten, mit R bezeichneten Baugebiet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm bei Um-, Neu- oder Erweiterungsbauten

an den den Hauptlärmquellen (A 656/Randerschließungsstraße) zugewandten Gebäudeseiten für Wohnungen, sonstige Aufenthaltsräume und gewerblich genutzte Räume bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 ist gewährleistet, daß die nach VDI 2719, Tabelle 6, anzustrebenden Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall nicht überschritten werden.

Auch bei der hier vollzogenen zusammenfassenden Beurteilung kann davon ausgegangen werden, daß durch den Einbau der heute üblichen doppelverglasten Fenster gewährleistet ist, daß die oben beschriebenen Innenraumpegel eingehalten werden, da diese Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

#### 4.3.4. Fluglärm:

Durch den in Mannheim-Neustheim gelegenen Verkehrslandeplatz können auch im Bereich des Bebauungsplanes Seckenheim-Süd Störungen durch überfliegende Luftfahrzeuge auftreten.

Verursacht werden kann dies zum einen durch dessen im Regelfall bis auf ca. 200 m an den westlichen Ortsrand von Seckenheim heranreichende Platzrunde, oder, wenn kurzfristig Teile der Platzrunde aus Flugbetriebsgründen ausgedehnt werden müssen, und Luftfahrzeuge dadurch näher an das Plangebiet herangeführt werden können.

Voraussichtlich deutlicher auswirken wird sich aber, daß direkte Anflüge auf die Landebahn 27 (Landerichtung Westen) über Seckenheim-Süd hinwegführen können.

Zwar liegt damit das Baugebiet in direktem Einflußbereich des Verkehrslandeplatzes, weshalb auch Überflüge nicht die Ausnahme bleiben werden, da aber selbst im Bereich der Landebahn und unterhalb der Platzrunde die geforderten Immissionsrichtpegel weitgehend eingehalten werden, ist davon auszugehen, daß keine gravierenden Lärmbelastigungen im Plangebiet auftreten werden.

Auch die geplante Erweiterung der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes wird an dieser Situation - wie im Lärmgutachten Nr. 7624/90 des Ingenieurbüros für Bauakustik und Lärmschutz (IBL) nachgewiesen - nichts ändern.

#### 4.4 Streuobstwiese

Die im Teilgebiet 2 ausgewiesene Nutzung "Streuobstwiese" liegt außerhalb einer Beurteilung nach lärmtechnischen Gesichtspunkten.

Die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Beurteilung der Lärmsituation hinzugezogen wird, enthält keine Angaben über Orientierungswerte, die für eine derartige Nutzung relevant sind.

Da davon ausgegangen werden kann, daß eine Streuobstwiese nur relativ kurzzeitig dem Aufenthalt von Menschen dient, ist eine schalltechnische Beurteilung nicht erforderlich.

#### 4.5 Friedhof

Die Lärmeinwirkungen auf den Friedhof werden nicht durch die "Ergänzung Seckenheim-Süd", sondern durch die künftige Randerschließungsstraße verursacht und müssen - obschon auch hier wie nachfolgend angeschnitten - im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für diese betrachtet werden.

Es liegt hier der Planungsfall des Neubaus einer Straße an eine vorhandene Friedhofsfläche vor. Daher wird für diesen Fall als Beurteilungsgrundlage die 16. VO zum BImSchG herangezogen.

Durch den Neubau der Straße steigt der derzeitige Mittelungspegel im südlichen Bereich des Friedhofs - Beurteilungszeitraum ist entsprechend der Nutzungszeit der Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr - von heute rd. 55 dB(A) auf prognostizierte 61 dB(A) an.

Die Nutzungsart "Friedhof" wird in der 16. VO nicht genannt.

Trotzdem sollte eine Behandlung in Anlehnung an die Tabelle 5 der 16. VO, Immissionsgrenzwerte in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung, vorgenommen werden.

Da gerade ein Friedhof in gewisser Weise vor einer zu hohen Lärmbelastung geschützt werden muß, sollte eine Einstufung vergleichbar WR/WA-Gebiet nicht erfolgen, aber eine Beurteilung nach der Kategorie Kern-, Dorf-, Mischgebiet mit Immissionsgrenzwerten von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht wird vorgenommen.

Gemessen an dem Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) am Tag, liegt der prognostizierte Mittelungspegel in Höhe von 61 dB(A) noch im Rahmen des Zumutbaren.

Daher ist eine Lärmschutzmaßnahme an der Randerschließungsstraße für den Bereich des Friedhofes nicht erforderlich.

#### 5. Festlegungen im Plangebiet

Unter Bezug auf die am Lärmschutz ausgerichtete Randbebauung in "Seckenheim - Südwest" und "Süd" wird auch im Teilgebiet 1 eine eingeschossige Bebauung mit Dachausbau festgelegt (siehe dazu auch 4.3.3.4).

Wegen des übergreifenden Zusammenhanges (s.S.-5-) mit dem WA - Gebiet im Angrenzungsbereich "Seckenheim - Süd" (Teile J 1-3, K 1-3, P und Q) wird nun auch im Teilgebiet 1 als dessen räumlicher Ergänzung WA als ein Bestandteil der dortigen Baugiebetsnorm festgelegt. Jedoch sind in diesem nun mit R gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 und 3 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend Planungsziel Ziff. 3 sind die Baugrenzen der verhältnismäßig kleinen Baukörper kompakt an die Wendefläche gerückt, um mit Hinblick auf die klimatischen Gegebenheiten verbleibende unbebaute Flächen möglichst zusammenhängend zu erhalten, auch hinsichtlich der im Geltungsbereich außerdem festgesetzten östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche.

Außerdem sind im Teilgebiet 1 Wegeanteile zur Anbindung der bestehenden Gärtnerei südöstlich des Friedhofes und der ebenerdigen Rad-/Fußwegverbindung über die Randerschließungsstraße sowie die auch der Erschließung dienende Wendefläche erhalten.

Das Teilgebiet 2 wird unter Einbeziehung des teilweise schon vorhandenen Obstbaumbestandes als Streuobstwiese festgesetzt, und ist damit neben seiner Funktion als ökologische Ausgleichsfläche auch ergänzender Abschluß der angrenzend durch Bebauungsplan Nr. 63/30 schon festgesetzten Streuobstwiese.

#### 6. Abwägung

Durch den Bau der Randerschließungsstraße Seckenheim ist es unvermeidlich, daß in ihrem Angrenzungsbereich an Teilgebiet 1 des Plangebietes punktuell vorhandener Wohnraum verdrängt wird. Auch wenn für die Randerschließungsstraße ein eigenständiges, vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63/30 für das Gebiet "Seckenheim-Süd" gesonder-tes Planfeststellungsverfahren nach Straßengesetz durchgeführt wird, hat diese einen wesentlichen Anteil von gebietsbezogenen Erschließungsfunktionen. Deshalb würde es den mit dem Wohnungsbauschwerpunkt verbundenen Zielsetzungen eindeutig widersprechen, durch notwendige Begleitmaßnahmen wie die Randerschließungsstraße schon vorhandenen Wohnraum er-

satzlos zu verdrängen. Bei der Beschaffung des notwendigen Ersatzwohnraumes können außerordentliche Härten für die jetzigen Bewohner bzw. gänzlichliches Scheitern der Bemühungen um Ersatzgelände nur durch die Teilnahme der betroffenen Grundstücke an der bevorstehenden Baulandumlegung im angrenzenden Gebiet "Seckenheim-Süd" aufgefangen werden. Zur Abwendung erheblicher Nachteile für die Bewohner ist deshalb die Einbeziehung der jeweils nördlich der Randerschließungsstraße verbleibenden Grundstücks-  
teile als Teilgebiet 1 insgesamt erforderlich.

Außerordentliche Bedeutung haben für das Teilgebiet 1 klimatologische Belange. Es darf in diesem Bereich zwischen Seckenheim und Suebenheim auf keinen Fall ein baulicher Riegel entstehen, der den Luftaustausch zwischen den Ausgleichsräumen Oberfeld und Mittelfeld verhindert. Andererseits würde der völlige Verzicht auf die vorgesehene WA-Nutzung (0,2 ha, gerundet) zugunsten der Vergrößerung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf rund 0,3 ha (jetzt ca. 0,1 ha) den rechnerischen Ausfall von ca. DM 300.000,-- (Ziff. 7, Abschnitt 1) für die Stadt im Teilgebiet 1 dann auf DM 900.000,-- erhöhen.

In Abwägung dieses Interessenkonfliktes werden in räumlich kompakter Anordnung um den ohnehin schon vorgegebenen Wendehammer 4 Grundstücke mit WA festgesetzt. Die freiflächenschonende Gebäudegruppierung und nur 1-geschossige Bauweise berücksichtigen die klimatologischen Belange weitestgehend.

Zur Bewahrung der Lufthygiene wird außerdem das für "Seckenheim-Süd" festgesetzte Verbrennungsverbot auch auf diese kleine Wohngebietserweiterung ausgedehnt.

Als weiterer Ausgleich werden innerhalb des Teilgebietes 2 ca. 0,26 ha als Streuobstwiese festgesetzt. Dabei entsteht ein klimatologisch positiv wirksamer Verbund mit der im Bebauungsplan "Seckenheim-Süd" benachbart schon festgesetzten Streuobstwiese.

Mit dem Bau von 4 weiteren Einfamilienhäusern wird außerdem, wenn auch nur in geringem Umfang, zur Minderung des Wohnungsmangels beigetragen. Eine nennenswerte Steigerung des Verkehrsaufkommens beim Friedhof und damit von Lärm und Abgasen entsteht dennoch nicht.

Jedoch stellt der durch die Planung bewirkte, nun weitgehende Verlauf in Bebauungsnähe für die Fuß-/Radwegverbindung zwischen Seckenheim und Suebenheim, insbesondere bei Nacht, eine Verbesserung der Sicherheit von Passanten und Schulwegen dar.

Bezüglich der Lärmvorbelastung durch die A 656 sowie in bezug auf die Randerschließungsstraße stellt sich die festgesetzte WA-Nutzung nicht ungünstiger dar als in der genau entsprechenden Lage entlang der Randerschließungsstraße im Gebiet "Seckenheim-Süd", wo räumlich weit überwiegend sogar WR festgesetzt ist.

Aus vorgenannten Gründen hat die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ergeben, daß der Vermeidung von Härtefällen für die wegen der Straßenplanung verdrängten Bewohner und der Schaffung von Ersatzwohnraum für diese an diesem Standort (Teilgebiet 1) der Vorrang gegeben wird.

#### 7. Bodenordnung und Umsetzung der Planung

Zur Umsetzung ist im Anschluß an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ein Umlegungsverfahren erforderlich, d.h. Beiziehung der Flächen in das bereits laufende Umlegungsverfahren "Seckenheim-

Süd". Bei der Umlegung verursacht die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche im Teilgebiet 1 in ihrer jetzigen Größe von ca. 0,1 ha aufgrund der Differenz Einwurfs-/Rohbaulandwert von ca. DM 300,-- der Stadt einen rechnerischen Ausfall von ca. DM 300.000,--.

Mit der Festsetzung des Teilgebietes 2 als Streuobstwiese ergibt sich bei deren Größe von ca. 0,3 ha aufgrund der genannten rechenansatzmäßigen Differenz Einwurfs-/Rohbaulandwert für die Stadt ein weiterer rechnerischer Ausfall von ca. DM 900.000,--.

Für beide Teilgebiete der "Ergänzung Seckenheim-Süd" werden durch ihre Aufnahme in den Geltungsbereich die Voraussetzungen zur Teilnahme an der Baulandumlegung in Seckenheim-Süd geschaffen.

8. Flächenbilanz

Für die insgesamt ca. 0,8 ha des Plangebietes (Teilgebiete 1+2) ist die folgende Flächenverteilung vorgesehen:

Wohnbaufläche (WA):	ca. 0,22 ha
Grünflächen:	ca. 0,13 ha
Straße- u. Wegeflächen (größtenteils Bestand) mit Begleitgrün:	ca. 0,19 ha
Streuobstwiese:	<u>ca. 0,26 ha</u> ca. 0,80 ha

9. Herstellungskosten

Vom Grünflächenamt werden für die Herstellung von öffentlichem Grün und Lärmschutzgrün Gesamtkosten von DM 185.000,-- incl. 14 % MWST genannt.

Wegen der nahezu unveränderten Übernahme der durch den Bebauungsplan "Seckenheim-Süd" bereits vorgegebenen Erschließung entstehen hierfür keine weiteren Kosten bzw. allenfalls unwesentliche Erhöhungen, die im Gesamterschließungsgebiet "Seckenheim-Süd" aufgefangen werden. Letzteres gilt vor allem für die Lärmschutzmaßnahme.

