

DER OBERBÜRGERMEISTER
Beschlussvorlage



Dezernat IV	Az. 60.14.0.63/30e	Datum 09.01.2003
-------------	--------------------	------------------

Nr. 48 / 2003

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 63/30e „Meersburger Straße Schwabenstraße“ in Mannheim-Seckenheim Süd
- Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“
- Ergebnis der Planoffenlage
- Satzung gem. § 10 BauGB und Satzung über örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. Antragsteller/in:

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	13	18.02.2003		x		
2. Gemeinderat	8	11.03.2003	x			
3.						
4.						

Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige

Seckenheim

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ja ja mit Einschränkungen nein

Finanzielle Auswirkungen ? ja nein

Beschluss/Antrag:

1. Die im Rahmen der Planoffenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen werden zurückgewiesen soweit sie in der Planung nicht berücksichtigt wurden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 63/30e „Meersburger Straße Schwabenstraße“ und die zugehörige Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO werden beschlossen. Durch diesen Beschluss wird der Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ teilweise geändert.

Widder

Quast

Bebauungsplan Nr. 63/30 e

Meersburger Straße – Schwabenstraße in Mannheim Seckenheim Süd

1. Anlass und Ziel der Planung

Zur Deckung des in der Stadt festgestellten Bedarfs an zusätzlichen Pflegeplätzen soll im nordöstlichen Bereich des Baugebietes Seckenheim Süd ein neues Altenwohn- und Pflegeheim errichtet werden. Als künftiger Betreiber hat die Caritas dazu ein bauliches Konzept entwickelt, das jedoch einigen Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan nicht entspricht. Eine Genehmigung des Bauvorhabens über Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht möglich. Da für die Errichtung des Altenwohn- und Pflegeheimes ein starkes öffentliches Interesse besteht, soll der Bebauungsplan geändert werden.

2. Zweck und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Altenwohn- und Pflegeheimes.

3. Bisheriges Verfahren

siehe Ziff. 3 des Sachverhalts

4. Information des Bezirksbeirats

siehe Ziff. 4 des Sachverhalts

5. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Siehe Ziff. 5 des Sachverhalts

6. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

siehe Ziff. 6 des Sachverhalts

7. Ergebnisse der Öffentlichen Auslegung

siehe Ziff. 7 des Sachverhalts

Beschlussanlage

Der anliegende Bebauungsplan ist in den Unterlagen, die an die Gemeinderäte versandt werden nicht enthalten. Ein farbiges Exemplar hängt in den Sitzungen des AUT und des GR aus.

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Zweck und Inhalt der Bebauungsplanänderung
3. Bisheriger Verfahrensablauf
4. Information des Bezirksbeirats.
5. Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
6. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

ANLAGEN

1. Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 63/30e (Plan verkleinert)
2. Begründung zum Bebauungsplan
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5. Schriftliche Hinweise

6. Schreiben die während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind:

6.1 Schreiben 1

6.2 Schreiben 2

6.3 Schreiben 3

6.4 Schreiben 4

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63/30e soll der Bebauungsplan Seckenheim Süd Nr. 63/30 auf einer Teilfläche verändert und neu gefasst werden.

In der Stadt Mannheim wurde in den letzten Jahren ein zusätzlicher Bedarf an Pflegeplätzen für ältere Mitbürger festgestellt. Ausdrücklich wurde dabei auch auf den Bedarf im Bereich Seckenheim/Friedrichsfeld hingewiesen. Zur Deckung des festgestellten Bedarfs ist die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes vorgesehen. Der vorgesehene Standort für den Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheimes liegt im Osten des Stadtteiles Seckenheim, südlich der Schwabenstraße, östlich der Einmündung der Meersburger Straße. Aufgrund der günstigen Lage im Bereich des festgestellten Bedarfs und der Anknüpfung an den ÖPNV ist der Standort für die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes geeignet.

Übersicht Seckenheim



Der vorgesehene Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/30 SECKENHEIM-SÜD. Dieser Plan ist seit dem 20.03.1992 rechtsverbindlich.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde in dem für das Altenwohn- und Pflegeheim vorgesehenen Standort eine Wohnbebauung und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück eine teils 3-, teils 4-geschossige Bebauung zu errichten. Das Grundstück liegt im Reinen Wohngebiet, Anlagen für soziale Zwecke sind zulässig.

Innerhalb der Festsetzungen im bisher gültigen Bebauungsplan lässt sich jedoch ein Altenwohn- und Pflegeheim nicht realisieren.

Die Lage und der Standort sind jedoch für die Altenwohn- und Pflegeheimnutzung gut geeignet. Von dem Betreiber wurde daher zusammen mit der Stadt unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen ein Entwurf für ein Alten- und Pflegeheim an diesem Standort erarbeitet. Danach kann ein Altenwohn- und Pflegeheim in die vorhandene und geplanten Nachbarschaft gut eingefügt werden. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat sich gezeigt, dass das Vorhaben auch nicht über Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden kann.

Da für die Errichtung des Altenheimes ein starkes öffentliches Interesse besteht ist vorgesehen den Bebauungsplan 63/30 auf einer Teilfläche im Bereich des vorgesehenen Standortes für das Altenwohn- und Pflegeheimes zu ändern. Ziel der Änderung ist Planungsrecht für das Altenwohn- und Pflegeheimes zu schaffen.

2. Zweck und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Zweck der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Altenwohn- und -pflegeheimes zu schaffen. Die bisherigen Festsetzungen, insbesondere der überbaubaren Fläche (Baufenster) sind für das Vorhaben, der Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes, nicht geeignet. Vorgesehen ist daher durch die Änderungen der bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Voraussetzungen zu schaffen, um den geplanten Baukörper realisieren zu können. Gleichzeitig sind die bisherigen städtebaulichen Ziele an dem Eingangsbereich zum Gebiet zu beachten. Bei der Überplanung der Fläche werden daher größtmögliche Teile der Planungsinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

Die Abweichungen von der bisherigen Planung werden daher auf das notwendige Maß beschränkt und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nur soweit erforderlich geändert. Änderungen betreffen insbesondere folgende Festsetzungen:

- a) Art der baulichen Nutzung; Festsetzung für den sozialen Wohnungsbau
- b) Abgrenzung des Baufensters durch Baugrenzen und Baulinien
- c) Höhenfestsetzungen der Gebäude
- d) Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Außerdem sind die Festsetzungen nach LBO anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen von Dachformen und Dachneigungen.

3. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

Der zu ersetzende Bebauungsplan Nr. 63/30 Seckenheim Süd trat mit der Veröffentlichung am 20.03.1992 in Kraft. Dieser Bebauungsplan hat in der Vergangenheit mehrere Änderungen erfahren. Diese Veränderungen betrafen jedoch nicht die jetzt neu überplante Teilfläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/30e wird der Bebauungsplan (Nr. 63/30) auf einer Teilfläche ersetzt.

Bisheriger Verfahrensablauf des Bebauungsplanes Nr. 63/30e:

	Verfahrensschritte	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/30 e
1.	Aufstellungsbeschluss B-Plan	09.04.2002
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 22.04.02 bis einschl. 06.05.02
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	vom 16.06.02 bis 20.07.02
4.	Öffentliche Auslegung	vom 28.10.2002 bis einschl. 29.11.2002
5.	Satzungsbeschluss (noch nicht erfolgt)	

Anmerkung:

Die Träger öffentlicher Belange erhielten im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut Gelegenheit, Anregungen vorzubringen.

4. INFORMATION DES BEZIRKSBEIRATES

Über das Projekt des Altenwohn- und Pflegeheimes wurde im Rahmen der Aufstellung der Beratungen des Projektes der Bezirksbeirat Seckenheim mehrfach informiert und gehört.

Der Bezirksbeirat Seckenheim (BBS) wurde am 11.09.2002 in öffentlicher Sitzung über das geplante Vorhaben auf der Grundlage der Vorentwürfe der geplanten Maßnahmen und des Vorentwurfs zum Bebauungsplan informiert.

Dem Wunsch des Bezirksbeirates die Zahl der Stellplätze nochmals zu überprüfen und ihn erneut über die Planung im Detail zu informieren wurde in der nicht öffentlichen Sitzung bei Anwesenheit mehrerer Stadträte am 10.10.2002 entsprochen. In dieser Sitzung wurde von der Verwaltung und dem Betreiber des Altenheimes sowie dem Architekten das Vorhaben und der dazugehörige Bebauungsplan im Detail erläutert. Themenschwerpunkte bei dieser Veranstaltung waren neben der Höhenentwicklung und Dachgestaltung der Gebäude auch die Situation des ruhenden Verkehrs.

Die von verschiedenen Seiten vorgebrachte Stellplatzfrage wurde überprüft und festgestellt, dass durch die Verwendung von überfahrbaren Baumscheiben die Anordnung von 4 zusätzlichen Stellplätze möglich. Zwar werden 4 Stellplätze vormittags für die Anlieferung gebraucht diese können jedoch nachmittags und an den Wochenenden den Besuchern bzw. dem Personal zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich sind an der Meersburger Straße im Bereich des Eingangs zum Altenwohn- und Pflegeheim weitere 5 öffentliche Stellplätze angeordnet.

Damit stehen im Bereich des Altenwohn- und Pflegeheimes insgesamt 29 Stellplätze zur Verfügung.

Der vorgestellten Planung mit der Ergänzung der Stellplätze in der Meersburger Straße wurde von den Anwesenden zugestimmt.

5. ERGEBNISSE DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 63/30e wurde durch Auslegung im Bürgerbüro Seckenheim und im Beratungszentrum Bauen und Umwelt der Stadt Mannheim im Verwaltungsgebäude Collinstraße 1 durchgeführt. Auf der Grundlage der Planung mit Stand vom 18.04.2002 konnten in der Zeit vom 22.04.2002 bis einschließlich 06.05.2002 Anregungen zu den Plänen vorgebracht werden.

Insgesamt gingen in dieser Zeit 2 Schreiben ein. Zu den darin vorgebrachten Anregungen wurden in der AUT Sitzung am 08.10.02 Beschluss gefasst und anschließend das Ergebnis den Bürgern mitgeteilt.

In Rahmen der Öffentlichen Auslegung hatten die Bürger erneut Gelegenheit ihre Anregungen vorzubringen. Von einigen Bürgern wurden die Anregungen - soweit diesen nicht berücksichtigt werden konnten - erneut vorgetragen. Diese werden unter Punkt 7 erneut behandelt.

6. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 18.06.2002 zu den Plänen (Planungsstand: 18.06.2002) bis zum 20.07.2002 um Stellungnahme gebeten.

Während dieses Zeitraumes gingen von insgesamt 3 Trägern öffentlicher Belange Schreiben zur Planaufstellung ein. Danach gingen bis 20.08.2002 noch weitere Schreiben ein, die im folgenden auch berücksichtigt werden.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 63/30e

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Eingang (k = keine Äußerung)	Anregungen		s. Ziffer	s. Anlage
			ja	nein		
1	Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG	13.08.02	x			
2	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	15.07.02		X		
3	Raumordnungsverband Rhein-Neckar	k				
4	Katholische Gesamtkirchengemeinde	11.07.02		X		
5	FB 63.3 Untere Naturschutzbehörde	k				
6	Polizeipräsidium	k				
7	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	20.06.02 17.07.02	X X			
8	FB 63.1 Untere Denkmalschutzbehörde Collinistr. 1	k				
9	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Bau- und Kunstdenkmalpflege Durmersheimer Str.55, 76185 Karlsruhe	k				
10	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Archäologische Denkmalpflege Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe	19.07.02	X			
11	Deutsche Telekom Technikniederlassung Mannheim	18.06.02	X			

Die Anregungen wurden geprüft und in die Planung aufgenommen. Während der Öffentlichen Auslegung hatten die Träger erneut Gelegenheit Anregungen vorzubringen. Es wurden jedoch keine Anregungen vorgebracht.

7. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 63/30e wurde durch Auslegung im Beratungszentrum Bauen und Umwelt der Stadt Mannheim im Verwaltungsgebäude Collinstraße 1 durchgeführt. Auf der Grundlage der Planung mit Stand vom 21.08.2002 konnten in der Zeit vom 28.10.2002 bis einschließlich 29.11.2002 Anregungen zu den Plänen vorgebracht werden.

Während dieser Zeit gingen insgesamt 4 Schreiben mit Anregungen ein.

- 7.1 **Schreiben 1** vom 22.11.2002
Schreiben 2 vom 29.11.2002

Zum Schreiben 1 der Hausverwaltung der Häuser Meersburger Straße 91-95 vom 22.11.2002 ging am 29.11.2002 ein weiteres Schreiben mit Anregungen ein, das die im ersten Schreiben pauschal vorgebrachten Anregungen präzisiert, z.T. relativiert. Die beiden Schreiben werden daher im folgenden zusammengefasst.

Die Bewohner sehen sich in Ihren Rechten verletzt und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Dies wird wie folgt begründet:

7.1.1 Gebäudehöhe und Dimension des Bauvorhabens

Hierzu wurde im Schreiben angemerkt:

Die geplante Traufhöhe von ca. 18 m stellt eine kaum noch zumutbare Einschränkung des Luft- und Lichtraumes sowie der Optik dar. In der ganzen Umgebung ist kein einziges ähnlich hohes Bauwerk vorhanden. Einzig die von der Hausverwaltung verwaltete Anlage weicht davon bisher nach oben ab und ist für diese Gegend eigentlich schon zu massiv.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine maximal 4-geschossige Bebauung erlaubt. Diese Planung wurde durch eine abgestufte, bis zu 5-geschossige Bebauung ersetzt. Die von der Hausverwaltung verwaltete Anlage liegt mit 15 m Traufhöhe (Anmerkung: ohne Sockelhöhe!) um etwa eine Vollgeschosshöhe unter dem geplanten Gebäudekomplex. Ausgehend von der zulässigen Höhe im ursprünglichen Bebauungsplan kauften die Eigentümer u.a. in der Annahme, dass durch die spätere Nachbarbebauung die Sicht in Richtung Südost nicht gänzlich verstellt werden würde, sondern zumindest die oberen Wohnungen noch relativ freie Sicht auf den Odenwald haben würden.

Stellungnahme:

Geplant ist ein Gebäudeteil entlang der Schwabenstraße an der Nordostseite des Grundstücks mit einer maximal 5 geschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von max. 18 m. Die übrigen Gebäudeteile werden nach Südwesten hin stufenweise auf 3 Geschosse mit max. 11 m Gebäudehöhe abgestuft. Durch diese Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, mit dem Gebäude am Orts- und Baugebietseingang einen städtebaulich notwendigen Akzent zu setzen. Dieses Ziel war auch im alten Bebauungsplan und den dort getroffenen Festsetzungen zu erkennen. Gegenüber der Meersburger Straße Nr. 93 wäre ein bis zu 19,5 m hohes Eckgebäude mit Zeltdach zulässig gewesen. Die daran anschließende Bebauung entlang der Meersburger Straße hätte entsprechend den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan eine Firsthöhe von max. 12 m erreichen können. Die jetzt geplante Gebäudehöhe von maximal 18 m Firstoberkante des Gebäudeteils an der Nordostseite des Grundstücks entlang der Schwabenstraße wäre demnach auch nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan gegenüber der Meersburger Straße 93 erreichbar gewesen. Durch die Abstufung der Gebäudeteile nach Südwesten entlang der Meersburger Straße auf 3 Geschosse lehnt sich die Höhenentwicklung des Gebäudes an die ursprünglich geplante Höhenentwicklung an und bleibt im Bereich des 3 geschossigen Gebäudeteils mit maximal 11 m Firsthöhe unterhalb der bisher zulässigen Höhen in diesem Bereich. Auch bei den bisher zulässigen Gebäudehöhen entlang der Meersburger Straße wäre somit von den Gebäuden der Meersburger Straße 91 bis 95 aus eine freie Sicht auf den Odenwald kaum möglich gewesen.

7.1.2. Verkehrssituation

Hierzu wurde im Schreiben angemerkt:

Aufgrund der Größe des Altenwohn- und Pflegeheimes wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Besucher, Lieferverkehr, Rettungsdienst, Notarzt) vermutet. Durch den Parkplatzsuch- und Lieferverkehr und das Fehlen einer reinen Wendemöglichkeit verschärft sich die Verkehrssituation in der Meersburger Straße. Aufgrund der Ausrichtung der Gärten, Balkone und Wohn- und Schlafräume nach Südsüdosten werden die Bewohner durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen beeinträchtigt und die Wohnqualität stark reduziert.

Stellungnahme:

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung durch zusätzliche Verkehrsimmissionen ist nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Bewohnerzahl des Altenwohn- und Pflegeheimes wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen „normalen“ Wohnnutzung verändern. Erfahrungsgemäß gehören alte und pflegebedürftige Menschen einem Personenkreis an, die keinen Pkw besitzen und auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angewiesen sind.

Die Zu- und Abfahrten zur Andienung des Altenwohn- und Pflegeheims sowie die erforderlichen Stellplätze liegen ausschließlich an der Meersburger Straße, die mit ihrer Funktion als Sammelstraße und somit als Haupteinfahrt des angrenzenden Wohngebietes für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert ist. Das Altenwohn- und Pflegeheim ist somit auf kürzestem Wege an das öffentliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

7.1.3 Stellplätze

Hierzu wurde im Schreiben angemerkt, dass die Stellplätze nicht ausreichen und deshalb die zur Wohnanlage westlich der Meersburger Straße gehörenden Stellplätze fremd beparkt werden, wodurch mit Konflikten zu rechnen ist.

Stellungnahme:

Die Anzahl der nachweisbaren Stellplätze (20 Stellplätze) ist nach den Bestimmungen der LBO für die Größe des vorgesehenen Altenwohn- und Pflegeheimes ausreichend. Eine gesetzliche Verpflichtung zur weiteren Erhöhung der Zahl der Stellplätze für den Altenheimbetreiber besteht nicht. Im Rahmen einer erneuten Überprüfung der Möglichkeiten für die Einrichtung von Stellplätzen konnte dennoch westlich des Eingangsbereiches zum Altenwohn- und Pflegeheim im Straßenraum Platz für 4 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Zwar werden zu den festgelegten Lieferzeiten am Morgen max. 4 Stellplätze benötigt, am Nachmittag und an den Wochenenden stehen jedoch alle Stellplätze dem Altenwohn- und Pflegeheim als Parkplätze zur Verfügung. Den Anregungen wurde damit weitestgehend gefolgt. Des Weiteren befinden sich 5 öffentliche Stellplätze im Bereich des Altenwohn- und Pflegeheims, die mitgenutzt werden können. Damit stehen im unmittelbaren Umfeld des Altenwohn- und Pflegeheimes jetzt 29 Stellplätze zur Verfügung.

Durch die Erhöhung der Stellplatzzahl wird das Konfliktpotential verringert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandenen Stellplätze bedarfsgerecht sind.

7.1.4 Verfahrensdurchführung

Hierzu wird im Schreiben angemerkt, dass die Anwohner nicht von der Umplanung des Projektes unterrichtet sondern nur über vereinzelte Pressemitteilungen informiert wurden. Die Eigentümer der südlich und südwestlich gelegenen Häuser wurden dagegen ebenso angehört wie die der nordöstlich gelegenen Schwabenstraße.

Stellungnahme:

Ein persönliches Anschreiben an die Anwohner ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. Die Beteiligung der Bürger am Bebauungsplanverfahren erfolgte gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Planunterlagen wurden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht.

7.2 **Schreiben 3** vom 28.11.2002

mit Unterschriftenliste von 12 Anwohnern aus der Meersburger Straße und Schwabenstraße. Die Anwohner erheben folgende Bedenken:

7.2.1 Gebäudehöhe

Hierzu wird im Schreiben angemerkt, dass in den Neubaugebieten von Seckenheim Gebäude mit max. 4 Etagen und ca. 15 m Gebäudehöhen (Firsthöhe) anzutreffen sind. Diese würden von einem nicht unwesentlichen Gebäudeteil (des Altenheims) von 18 m Höhe deutlich überragt. Durch das Zeltdach verstärkt sich die wuchtige voluminöse Gesamterscheinung zusätzlich. Dies passt nicht zu dem dörflich-vorstädtischen Bauungscharakter von Seckenheim.

Außerdem wird ausgeführt, dass das ca. 15 m hohe Gebäude Meersburger Str. 91-95 (Anmerkung: Angabe ohne Sockelhöhe!) von dem geplanten 18 m hohen Gebäude deutlich überragt wird, obwohl zu lesen sei, dass das Gebäude die Nachbargebäude nicht überragen soll.

Stellungnahme:

Zur Gebäudehöhe siehe auch 7.1.1

Zur Dachform:

Der 5-geschossige Bauteil im Norden ist mit einem flachgeneigten nach Norden fallenden Pultdach vorgesehen, ansonsten sind begrünte Flachdächer geplant. Ein Zeltdach ist nicht geplant. Mit den geplanten Dachformen wird der besondere Ort und Nutzungszweck betont. Diese Bebauung akzentuiert den Ortseingang von Seckenheim und gleichzeitig den Eingang in das Neubaugebiet Seckenheim-Süd.

7.2.2 Gebäudegröße

Hierzu wird im Schreiben angemerkt, dass der „Neubauteil“ von Seckenheim durchmischte angelegt ist. Er ist geprägt von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit max. 4 Etagen. Wenn mehrere solcher Mehrfamilienhäuser zusammenstehen, wird dies durch Abstände aufgelockert. Hier soll ein vollkommen davon abweichender Gebäudekomplex mit Innenhof entstehen. Auch dies passt nicht zu dem dörflich-vorstädtischen Bebauungscharakter von Seckenheim.

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung soll dazu beitragen den Ortseingang von Seckenheim zu akzentuieren. Durch die Abstufung der Gebäudehöhen und die bauliche Gliederung des Gebäudes wird jedoch eine visuelle Dominanz vermieden. Eine Auflockerung der Bebauung wird durch eine größere zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksfläche auf dem östlichen Grundstücksteil erreicht. Die Abstände zur angrenzenden Bebauung wurden so festgesetzt, dass ein max. Gebäudeabstand eingehalten wird, die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse damit gewahrt bleiben.

7.2.3 Verkehrssituation

Hierzu wird im Schreiben angemerkt:

Das Altenwohn- und Pflegeheim stellt eine Art Wirtschaftsbetrieb dar und es ist mit Verkehr einschließlich aller für die Versorgung der 109 Heimbewohner notwendigen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Die Meersburger Straße ist als Nebenstraße durch ein Reines Wohngebiet sehr eng gehalten und Tempo 30 Zone. Lkw und Transporter finden keine Wendemöglichkeiten. Der enge Teil der Meersburger Straße (Haus Nr. 96-100) ist als Zufahrtsweg ungeeignet. Die Verkehrssicherheit wird verschlechtert zumal es keine Ausweichstellen gibt.

Stellungnahme:

Siehe auch 7.1.2

7.2.4 Lieferzufahrt

Hierzu wird im Schreiben angemerkt:

Da in Seckenheim die letzte Brücke vor Heidelberg liegt, sind die Seckenheimer Hauptstraße und die Schwabenstraße stark frequentierte Hauptdurchgangsstraßen. Bei einer Lieferzufahrt von dieser Gebäudeseite würde dieser durchfließende Verkehr zusätzlich beeinträchtigt.

Stellungnahme:

Eine Lieferzufahrt von der Hauptstraße bzw. Schwabenstraße aus ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Der durchfließende Verkehr wird damit nicht beeinträchtigt.

7.2.5 Stellplätze

Dazu wird angeführt, dass die eingezeichneten Stellplätze + Bepflanzung im Bereich Meersburger Straße für einen solchen Gebäudekomplex nicht ausreichen, da sowohl Bedienstete, Ärzte, Handwerker und Besucher mehr Parkraum benötigen als in der Planzeichnung erkennbar. Ein Verweis auf den ÖPNV sei nicht realistisch, da speziell abends und an den Wochenenden die Fahrzeiten deutlich eingeschränkt sind. Zusätzlich sei daher zu erwarten, dass dann auf allen möglichen und unmöglichen Parkgelegenheiten in der Umgebung ausgewichen wird. Damit sind Streitigkeiten vorprogrammiert und die sicherlich öfters herbeigeholte Polizei und Abschleppwagen erhöhen dann zusätzlich den Verkehr

Stellungnahme:

Bei der Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze wurde der ÖPNV Bonus nicht in Anrechnung gebracht, ansonsten wäre die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze noch geringer ausgefallen.

Siehe auch 7.1.3

7.2.6 Vorgehensweise

Hierzu wird im Schreiben angemerkt:

Alten- und Pflegeheime in den Vororten und Randlagen von Mannheim sollen 2-3 Geschosse nicht überschreiten, hier soll aber eine Abweichung dieser Regelung getroffen werden. Durch Änderung der Baunutzungsverordnung von „Reinem Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ und zusätzlich durch eine Ausklammerung nur dieses Grundstücks vom allgemeinen Bebauungsplan in einen Einzelbebauungsplan soll dieses Projekt seine juristische Legitimation erhalten. Im Vergleich mit den Verordnungen und Verweisen auf Bebauungsplänen usw. die z.T. sehr pedantische Regelungen zur Gestaltung treffen, kommen Zweifel an der Rechtssicherheit und dem Gleichheitsgrundsatz auf.

Stellungnahme:

Bebauungspläne sind aufzustellen soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Hierzu zählen auch Änderungen eines Bebauungsplanes, die auch nur ein Grundstück betreffen können. Die Planänderung sieht u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem „Reinen“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Die Änderung ist erforderlich, um das Altenwohn- und Pflegeheim im benötigten Umfang zur Deckung des festgestellten Bedarfs rechtlich abzusichern, da in Reinen Wohngebieten Altenwohn- und Pflegeheime nur in begrenztem Umfang zugelassen werden können. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind solche sozialen bzw. gesundheitlichen Einrichtungen allgemein zulässig. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung führt jedoch nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Plangebiet. Das Nebeneinander von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist allgemein zulässig und üblich.

Die Anordnung der beiden Gebietsarten zueinander entspricht einer Nutzungsgliederung, wobei das Allgemeine Wohngebiet am Gebietsrand im Bereich der HAUPTerschließungsstraßen vorgesehen wurde.

7.2.7 Wohnqualität

Hierzu wird im Schreiben angemerkt:

Durch ein Alten- und Pflegewohnheim in der beschriebenen Größe und den damit zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen wird sich die Wohnqualität verschlechtern, zumal auch der Gebäudekomplex nicht in das vorherrschende Ortsbild passt. Es wird erwartet, dass sich der Wert der anderen Immobilien in der Umgebung verringert.

Stellungnahme:

Das Gebäude ist so geformt und die Stellung so gewählt, dass im nördlichen Bereich des Grundstücks die größte Baumasse konzentriert wird, die in südlicher Richtung abnimmt. Im Süden und Osten sind Freiflächen vorgesehen, die einerseits Abstand zur Reihenhausbauung schaffen und gleichzeitig die Grünbereiche im Neubaugebiet mit der freien Landschaft verbinden.

(Siehe auch 7.2.2)

7.2.8 Öffentliches Interesse

Hierzu wird im Schreiben angemerkt:

In der Nähe (Ilvesheim und Feudenheim) halten sich die gebauten Altenwohn- und Pflegeheime an die Regel mit 2-3-geschossiger Bauweise. Es ist aus diesem Grund kein übergeordnetes, öffentliches Interesse zu erkennen, ein derart riesiges Gebäude genau an dieser Stelle in Seckenheim zu errichten.

Stellungnahme:

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alte und pflegebedürftige Menschen im Raum Seckenheim/Friedrichsfeld. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60/63 für das Gebiet der südlichen Ortserweiterung in Mannheim-Seckenheim (Seckenheim-Süd) vom 10.10.1991 wurde darauf hingewiesen, dass im Falle eines tatsächlichen Bedarfs die Möglichkeit zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes im Bereich Nähe Überlinger/Schwabenstraße offengehalten werden sollte.

Da in den letzten Jahren ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Mitbürger im Bereich Seckenheim/Friedrichsfeld festgestellt wurde, ist die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheims in der geplanten Größenordnung zur Deckung des Bedarfs erforderlich geworden.

Standortuntersuchungen haben ergeben, dass der geplante Standort im Bereich Meersburger Straße/Schwabenstraße auch für ein Alten- und Pflegeheim in der geplanten Größenordnung aufgrund der Lage zum Einzugsgebiet, der vorhandenen Anknüpfung an den ÖPNV und des freien Zugangs zur Landschaft am geeignetsten ist.

7.3 **Schreiben 4** vom 29.11.2002 von 5 Anwohnern in der Meersburger Straße

Von den insgesamt 5 Unterzeichnern wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Anregungen vorgetragen und Einwände erhoben. Auf diese Einwände und die daraufhin erfolgten Abwägungen wird in dem jetzt vorliegenden Schreiben Bezug genommen und z.T. diese erneut vorgetragen.

7.3.1 Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Wiederverkaufswertes benachbarter Reihenhäuser aufgrund der Gebäudehöhe und -größe

Hierzu wird im Schreiben angemerkt:

Es wurde bereits früher darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes die Wohnqualität und der Wiederverkaufswert der Reihenhäuser der Unterzeichner gemindert werden. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung der Reihenhäuser ein verbindlicher Bebauungsplan vorlag, nach dem von solch einem massiven Nachbargebäude nicht die Rede war. Im Gegenteil wurde in Aussicht gestellt, dass auf dem fraglichen Grundstück ein kleiner Park errichtet würde, um ein Gegengewicht zur bebauten Fläche zu erhalten. Ein eventueller Verkauf der Reihenhäuser wird sich nur mit einem entsprechenden Preisabschlag realisieren lassen, wenn sich direkt gegenüber ein großer massiger Gebäudekomplex befindet anstatt eines grünen Parks. Durch die leichtfertige Umplanung wird die Rechtssicherheit beim Kauf eines Hauses in Frage gestellt.

Stellungnahme:

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde in dem für das Altenwohn- und Pflegeheim vorgesehenen Standort eine Wohnbebauung und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Eine öffentliche Grünfläche (Park) war nicht festgesetzt.

Zu Gebäudehöhe und –größe siehe auch 7.1.1.

7.3.2 Stellplätze

Hierzu wird im Schreiben angemerkt:

Bezüglich der Stellplätze bleiben die Bedenken der Anwohner bestehen. Es wird nach wie vor davon ausgegangen, dass die Stellplätze nicht ausreichen werden, auch wenn den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift mit 19 Stellplätzen damit genügt wird.

Es wird nochmals darum gebeten zu prüfen ob die Zahl der Stellplätze nicht substantiell erhöht werden kann.

Darüber hinaus wird die Forderung erhoben, die Spielstraße „Im Stock“ in eine Anliegerstraße umzuwandeln und Maßnahmen zu ergreifen die ein Einfahren von Besuchern verhindern oder erschweren.

Stellungnahme:

Zur Stellplatzzahl siehe auch 7.1.3

In der Spielstraße darf grundsätzlich nicht außerhalb der dafür gekennzeichneten Stellplatzflächen geparkt werden. Die Umwandlung der Spielstraße in eine Anliegerstraße ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht möglich. Dies kann nur bei festgestelltem Bedarf durch ordnungsrechtliche Maßnahmen geschehen.

7.3.3 Öffentliches Interesse

Es wird zu bedenken gegeben, dass die Ableitung für den Bedarf aus der „allgemeinen demografischen Entwicklung“ wohl etwas zu dürftig und zu oberflächlich ist, wenn man die Konsequenzen für die Anwohner aber auch die Risiken für den Bauträger betrachtet. Aus Sicht der Anwohner hätte im Rahmen einer Studie die Kosten, Nutzen und Interessen der Anwohner gegenübergestellt werden können.

Dabei wäre auch ein Ergebnis denkbar gewesen, dass ein Projekt kleinerer Größe auf dem Grundstück im Rahmen des ursprünglichen Baufensters zu realisieren gewesen wäre.

Stellungnahme:

Siehe auch 7.2.8

Stadt Mannheim

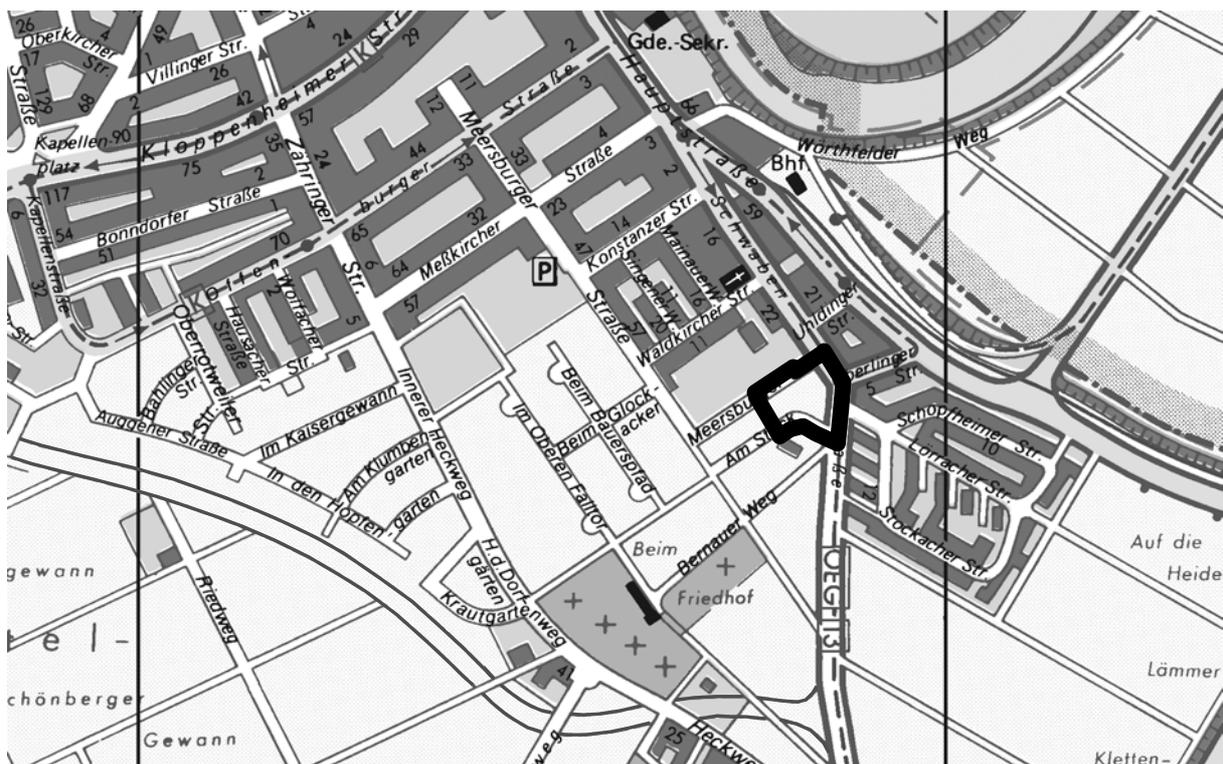
**BEBAUUNGSPLAN NR. 63 / 30 E
SCHWABENSTRASSE, MEERSBURGER STRASSE IN
MANNHEIM-SECKENHEIM SÜD**

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 63 / 30)

BEGRÜNDUNG

STAND: 09. JANUAR 2003

Mannheim Seckenheim
Übersichtsplan:



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
4. PLANUNGSKONZEPT
 - 4.1 Städtebauliches und bauliches Konzept
 - 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 Verkehr
 - 4.4 Grünordnung / Eingriffs-Ausgleichsbilanz
5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LBO
6. UMWELTVORSORGE / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
 - 6.1 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)
 - 6.2 Wasser
 - 6.3 Lärm
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. KOSTEN
9. ABWÄGUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Mannheim wurde in den letzten Jahren ein zusätzlicher Bedarf an Pflegeplätzen für ältere Mitbürger festgestellt. Ausdrücklich wurde dabei auch auf den Bedarf im Bereich Seckenheim / Friedrichsfeld hingewiesen. Zur Deckung des festgestellten Bedarfs ist die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes vorgesehen. Der vorgesehene Standort für den Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheimes liegt im Osten des Stadtteiles Seckenheim, südlich der Schwabenstraße, östlich der Einmündung der Meersburger Straße.

Übersicht Seckenheim



Aufgrund der günstigen Lage im Einzugsbereich des festgestellten Bedarfs, eingebettet in die umgebende, größtenteils vorhandene Wohnbebauung mit Zugang zur freien Landschaft und der Anknüpfung an den ÖPNV ist der Standort für die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes gut geeignet. Andere Standorte mit ähnlich guter Eignung für ein Altenwohn- und Pflegeheim im Einzugsgebiet nicht zur Verfügung.

Der vorgesehene Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63/30 SECKENHEIM-SÜD, der seit dem 20.03.1992 rechtsverbindlich ist.

Von dem Architekten des künftigen Altenheimbetreibers wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung der Stadt Mannheim für das Altenheim ein Gebäude für diesen Standort entworfen. Bei der Prüfung im Rahmen einer Bauvoranfrage zum Altenwohn- und Pflegeheim hat sich jedoch gezeigt, dass das Vorhaben nicht innerhalb der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und auch nicht über Befreiungen genehmigt werden kann.

Da für die Errichtung des Altenheimes ein starkes öffentliches Interesse besteht, ist vorgesehen, den rechtskräftigen Bebauungsplan auf der betroffenen Teilfläche zu ändern, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Heimes zu schaffen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63/30 war in dem für das Altenwohn- und Pflegeheim vorgesehenen Bereich eine Wohnbebauung und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen und den Festsetzungen zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Festsetzungen, insbesondere der überbaubaren Fläche (Baufenster), sind für das jetzt vorgesehene Vorhaben, die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes, nicht geeignet. Ziel ist es, die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes so zu fassen, dass das geplante Altenwohn- und Pflegeheim zugelassen werden kann. Dabei sind jedoch die bisherigen städtebaulichen Ziele in dem Eingangsbereich zum Gebiet so weit wie möglich zu beachten.

Dazu sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu überprüfen und soweit erforderlich zu ändern. Dies betrifft insbesondere die folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung mit der Festsetzung für den sozialen Wohnungsbau
- Abgrenzung des Baufensters durch Baugrenzen und Baulinien
- Höhenfestsetzungen der Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Außerdem sind die gestalterischen Festsetzungen nach Landesbauordnung (LBO) anzupassen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen über Dachformen und Dachneigungen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der jetzt zu überplanende Bereich ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 63/30 Seckenheim Süd. Die Fläche liegt südlich der Schwabenstraße unmittelbar östlich der Meersburger Straße im Norden des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Änderungen betreffen die im Ausschnitt umgrenzten Grundstücke.



Einbezogen in die Planung sind neben dem Baugrundstück (Grundstücke Nr. 57.755) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Grundstück Nr. 57.965) auch die Stellplätze (Grundstück Nr. 57.754) auf der Ostseite der Meersburger Straße sowie die zwischen diesen Stellplätzen und dem Baugrundstück liegende öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg).

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Straße „Am Stock“ sowie der Wegverbindung Meersburger Straße / „Am Stock“
- im Norden und Osten durch die Schwabenstraße
- im Nordwesten durch die Meersburger Straße westlich der Stellplätze (Fahrbahn) auf dem nördlichen Teil verspringend auf die östliche Grenze der Meersburger Straße.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 0,4 ha.

2.2. Bestehende Nutzungen im Geltungsbereich

Die Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht bebaut und liegen brach. Die Erschließungsanlagen sind mit Ausnahme der bisher vorgesehenen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ sowie der Gehwege und Stellplätze auf der Ostseite der Meersburger Straße bereits hergestellt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Mannheim hat das Grundstück Nr. 57.755 zusammen mit dem Stellplatzgrundstück Nr. 57.754 an den Caritas-Verband Mannheim e.V. verkauft mit dem Ziel, hier ein Altenpflegeheim und / oder betreute Wohnungen zu errichten.

In den Geltungsbereich einbezogen ist auch das Grundstück Nr. 57.965 im Eigentum der Stadt Mannheim, das bisher als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“

festgesetzt ist. Das geplante Altenheim greift in das städtische Grundstück ein, so dass die Abgrenzung verändert werden muss und diese Fläche in das Baugrundstück einzubeziehen ist.

2.4 Bodenordnung

Das Gebiet ist vollständig parzelliert. Im Zuge der Neuplanung des Altenheims ist es jedoch sinnvoll, die Grundstücke Nr. 57.755 und Nr. 57.965 zusammenzufassen und daraus das Baugrundstück zu bilden.

2.5 Nutzung angrenzender Flächen

Die an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Flächen sind allseitig als Verkehrsflächen genutzt. Die südliche Verkehrsfläche „ Am Stock“ ist als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen sind vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Im Bereich nördlich der Schwabenstraße befindet sich eine Tankstelle.

Die Baugrundstücke westlich der Meersburger Straße sind vollständig bebaut, ebenso die Reihenhausgrundstücke im Südwesten. Im Südosten ist mit der Reihenhausbebauung begonnen worden.

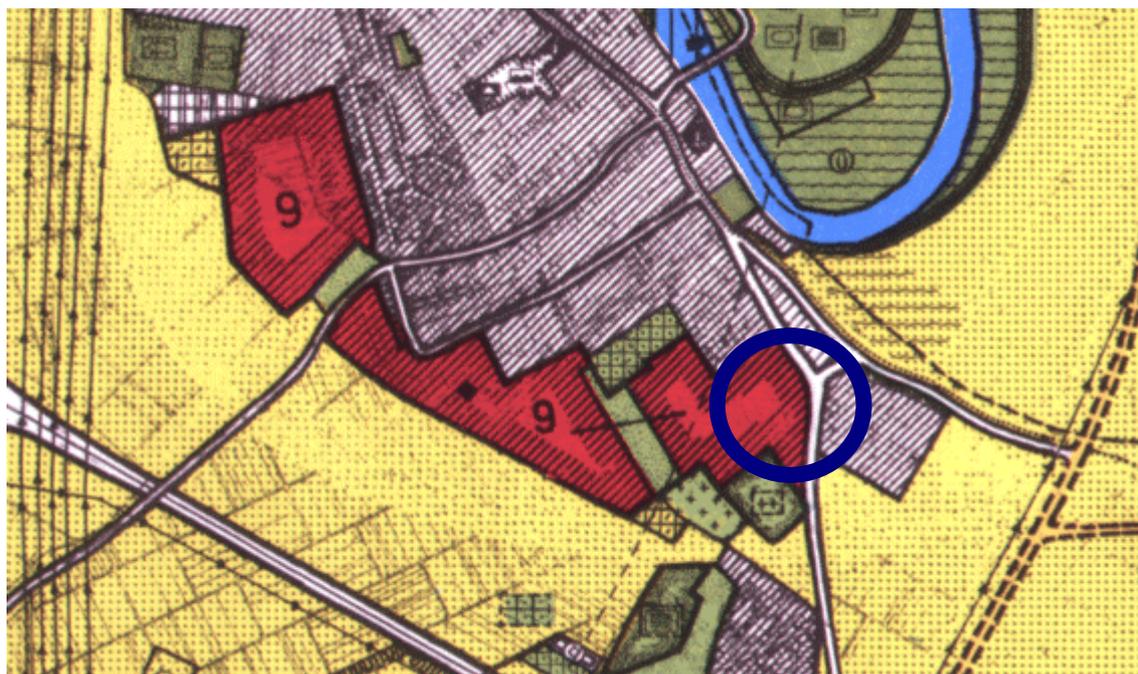
3. BESTEHENDE PLANUNGEN

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 Nutzung 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 geplante Wohnbaufläche dargestellt.
FNP Ausschnitt

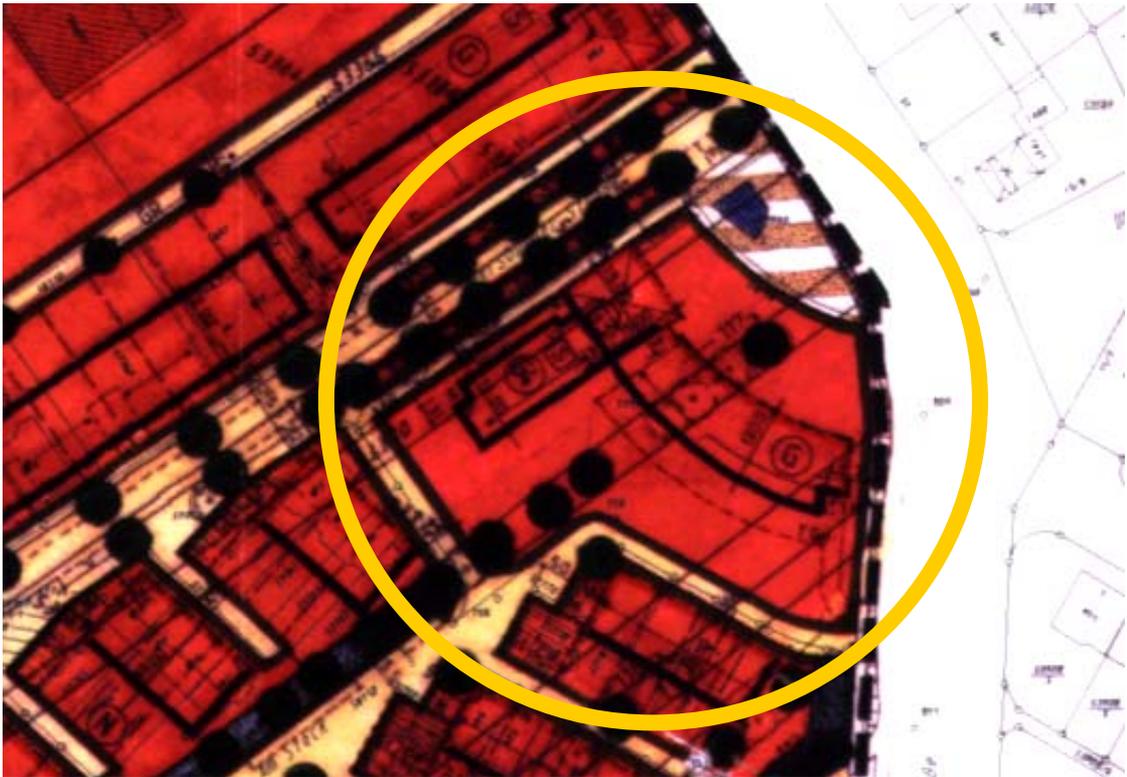


Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist im Bebauungsplan aufgenommen, wird weiter konkretisiert und als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Dieser Bebauungsplan Nr. 63/ 30 Seckenheim Süd wurde am 20.03.1992 rechtsverbindlich. Die jetzt vorgesehene Planänderung betrifft eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 63/30 SECKENHEIM-SÜD



Nach den Festsetzungen im Bebauungsplan ist auf dem vorgesehenen Baugrundstück eine teils 3-, teils 4-geschossige Bebauung mit Sattel-, auf der Eckbebauung mit Zeltdach zu errichten. Das Grundstück liegt im Reinen Wohngebiet, Anlagen für soziale Zwecke sind zulässig. Innerhalb der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen lässt sich jedoch ein Altenwohn- und Pflegeheim in der notwendigen Größe, d.h. eine Wohnbebauung für eine besondere Personengruppe, nicht realisieren.

In dem jetzt vorgesehenen Bebauungsplan, der den bisherigen Plan auf einer Teilfläche ersetzt, werden die Festsetzungen weitestgehend aus dem rechtskräftigen Plan übernommen und, soweit erforderlich, den neuen Planungszielen angepasst.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches und bauliches Konzept

Das Konzept für die Neuplanung orientiert sich an den städtebaulichen Zielen, die seinerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 63/30 beschlossen wurden - mit dem erweiterten Ziel, hier eine Bebauung zu ermöglichen, die die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes zulässt.

Dem „Eingangsbereich“ nach Seckenheim, aber auch in das Neubaugebiet, wird dabei eine besondere städtebauliche Funktionen zuerkannt, die auch bei den bisherigen Festsetzungen für diese Fläche zum Ausdruck kam. Die vorgesehenen Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung betreffen somit sowohl die Gestaltung des „Ortseinganges“ als auch die Präzisierung der zulässigen neuen Nutzung. Ziel ist auch, die umgebende Bebauung durch die Veränderungen gegenüber der heute zulässigen Bebauung nicht oder nur unwesentlich zu beeinträchtigen.

Diesen Zielen folgend wurde vom Architekten des Betreibers des Altenwohn- und Pflegeheimes und der Stadt eine Bauform entwickelt, die eine Nutzung als Altenwohn- und Pflegeheim ermöglicht und dabei die Nutzungen der angrenzenden Bebauung nicht nachteilig verändert.

Weiterhin ist neben einem markanten Gebäude, das die Torsituation der Zufahrt ins Neubaugebiet akzentuiert, ein kleiner der Öffentlichkeit zugänglicher Platz an der Ecke Meersburger Straße, Schwabenstraße vorgesehen.

Das Gebäude ist dabei so geformt und die Stellung so gewählt, dass im nördlichen Bereich des Grundstücks die größte Baumasse konzentriert wird, die in südlicher Richtung abnimmt. Im Süden und Osten sind Freiflächen vorgesehen, die einerseits Abstand zur Reihenhausbauung schaffen und gleichzeitig die Grünbereiche im Neubaugebiet mit der freien Landschaft verbinden.

Aufgrund der Abstände, die mit der vorgesehenen Bebauung zu den Nachbargebäuden eingehalten werden kann, ist mit Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen nicht zu rechnen.

Östlich der Meersburger Straße wird mit der Bebauung die Baugrenze, wie bisher vorgesehen, eingehalten. Damit wird der Straßenraum der Meersburger Straße genau definiert.

Die Höhenentwicklung des 5-geschossigen Bauteils im Norden orientiert sich dabei an der Firsthöhe der Bebauung, die bisher zulässig gewesen wäre und derjenigen westlich der Meersburger Straße. Von der Höhe der Nachbarbebauung wird nicht wesentlich abgewichen, die auf dem bisher im Gebiet zulässige Höhe des Eckgebäudes wird nicht überschritten. Die allmähliche Abtreppung nach Süden ergibt einen Rückgang der Gebäudehöhe bis etwa auf Traufhöhe der westlichen Nachbarbebauung.

Nach Süden und Osten ist das Gebäude stärker gegliedert und treppt sich zum Freiraum hin ab. Dadurch erscheint das Gebäude kleinteiliger und verzahnt sich mit der umgebenden Freifläche.

Der 5-geschossige Bauteil im Norden ist mit einem flachgeneigten nach Norden fallenden Pultdach vorgesehen, ansonsten sind begrünte Flachdächer geplant. Mit

diesen Dachformen wird der besondere Ort und Nutzungszweck betont. Durch die konzentrierte Anordnung der Bebauung auf mehreren Geschossen wird gleichzeitig eine relativ große Freifläche freigehalten, die mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden sollen.

Diese Bebauung akzentuiert den Ortseingang von Seckenheim und gleichzeitig den Eingang in das Neubaugebiet Seckenheim-Süd.

4.2 Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Größe des Baufensters wird verändert und den Erfordernissen des geplanten Altenwohn- und Pflegeheimes angepasst.

Die jetzige Begrenzung nimmt entlang der Meersburger Straße die vorgesehene Baugrenze auf. Um jedoch bei einer Bebauung die Torsituation am Gebietseingang herzustellen, wird an der Meersburger Straße eine Baulinie festgesetzt, bei der die Bebauung bis zu einer Höhe von max. 11 m an den Straßenrand vorgezogen wird.

In den anderen Bereichen sind die Abweichungen von dem bisherigen Baufenster größer. Im Süden rückt die Abgrenzung des Baufensters näher an die Verkehrsfläche „Im Stock“ heran. Die Abstände betragen jedoch im min. 5 m, überwiegend 7 bis 9 m und max. 10 m und bilden eine nicht überbaubare Grundstücksfläche die eine Verbindung der Grünanlagen im Baugebiet mit der freien Landschaft im Osten des Plangebietes zulässt. Dazu trägt auch eine größere zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksfläche auf dem östlichen Grundstücksteil bei.

Das Baufenster wird entsprechend der vorgesehenen Höhenentwicklung gegliedert.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche liegt im Bebauungsplan Nr. 63/30 bei rd. 1040 m², d.h. mit dem vorhandenen Baugrundstück ist max. eine GRZ von 0,3 erreichbar und der seinerzeit festgesetzte Wert von 0,4 war nicht realisierbar.

Mit der neuen Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann bei vergrößertem Baugrundstück die zulässige GRZ voll ausgeschöpft. Die überbaubare Grundfläche liegt damit bei rd. 1500 m². Damit wird die Nutzbarkeit des Baugrundstücks erhöht und ein Beitrag zur besseren Ausnutzung innerörtlicher Ressourcen geleistet.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist vorgesehen, auf dem Baugrundstück ein Altenwohn- und Pflegeheim mit rd. 100 Pflegeplätzen und 9 Altenwohnungen zu errichten. Mit dem Kauf des Grundstücks hat sich der Käufer (Caritas) zur Errichtung des Altenwohn- und Pflegeheimes verpflichtet. Wird diese Verpflichtung nicht eingehalten, so würde das Grundstück an die Stadt zurückfallen.

Da in einem „Reinen Wohngebiet“, wie bisher festgesetzt, i.d.R. nur „kleine“ Heime zulässig sind, wird aufgrund der vorgesehenen Größe von der bisherigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung abgewichen. Eine Festsetzung als „Sonderbaufläche“ ist aber ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Altenwohn- und Pflegeheim um Wohnnutzungen handelt, die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sind und daher keine Sondergebietsnutzung darstellen.

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird mit der Bestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8, d.h. zum Wohnen für Personen mit besonderem Wohnbedarf überlagert. Damit wird die künftige Wohnnutzung auf ein Altenwohn- und Pflegeheim eingeschränkt. Sonstige Nutzungen sind nur im Zusammenhang mit dem Altenwohn- und Pflegeheim zulässig.

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

Das Plangebiet ist von großflächigen Wohnbaugebieten mit unterschiedlichen Entstehungszeiträumen umgeben, in die nur wenige andere Nutzungen eingestreut sind. Die dadurch vorhandene Durchmischung der Bevölkerung in der Umgebung des Altenwohn- und Pflegeheimes ist günstig und eine Entwicklung zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen ist nicht zu befürchten.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert ist innerhalb des Baufensters zu erreichen (s.o.) und lässt Variationen bei der Baukörperanordnung zu.

Die GRZ von 0,4 entspricht zwar der festgesetzten GRZ im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 63/30, dennoch erhöht sich die Ausnutzung des Grundstücks, da innerhalb des bisher zulässigen Baufensters nur eine GRZ von max. 0,3 erreichbar gewesen wäre.

Mit der Festsetzung der GRZ mit 0,4 wird der nach § 17 BauNVO zulässige Höchstwert für „Allgemeine Wohngebiete“ eingehalten. Durch diese Festsetzung wird eine der Situation angemessene Inanspruchnahme von Grund und Boden zugelassen und gleichzeitig werden ausreichend große Flächen für Begrünungsmöglichkeiten freigehalten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt, darf jedoch durch Geschossflächen in den obersten beiden Geschossen um zusammen max. 0,3 überschritten werden. Die damit zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der vorgesehenen gestaffelten Form der oberen Geschosse und stellt einen Ausgleich dar für Geschossflächen die innerhalb einer Bebauung mit Satteldach möglich wären, die darin möglichen Geschossflächen nach LBO aber nicht auf die GFZ angerechnet werden müssten.

Die Geschossflächenzahl von 1,2 + 0,3 in den obersten beiden Geschossen überschreitet den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63/30 festgesetzten Wert von 1,1. Die jetzt mit der zulässigen Überschreitung der GFZ von 0,3 ermöglichten zusätzlichen Geschossflächen in den obersten beiden Geschossen wären im rechtskräftigen Plan aufgrund der festgesetzten Sattel- bzw. Pultdächern, ohne Anrechnung auf die GFZ, auch möglich gewesen (s.o.). Im Vergleich wird daher die GFZ lediglich um 0,1 erhöht.

Mit der o.g. Festsetzung der GFZ (1,2 + 0,3) wird der in § 17 BauNVO zulässige Grenzwert für „Allgemeine Wohngebiete“ mit Geschossflächen in den obersten beiden Geschossen um 0,3 überschritten.

Diese Festsetzung der erhöhten Geschossflächenzahl ergibt sich durch die städtebauliche Zielsetzung, das an der Nordseite 5-geschossige Gebäude nach Süden hin stufenweise von 5 auf 3 Geschosse abzutreten. Damit sind ggf. beide Obergeschosse nach LBO als Vollgeschosse zu werten und damit die Geschossflächen in die GFZ Berechnung einzubeziehen.

Durch die Festsetzungen über die Gestaltung der obersten beiden Geschosse wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, mit dem Gebäude am Orts- und Baugebietseingang einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Diese Akzentuierung des Ortseinganges ist städtebaulich erforderlich, wobei jedoch bei der Einfügung des Gebäudes in die umgebende Bebauung darauf geachtet wurde, dass vorhandene und geplante angrenzende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Überschreitung ist relativ geringfügig und liegt im Rahmen dessen, was bei einer anderen Sattel- oder Staffeldachform möglich gewesen wäre, ohne dass eine Anrechnung auf die GFZ erfolgen müsste.

Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Gebäudeabstände werden eingehalten, an der Süd-, Ost- und Nordseite deutlich unterschritten und liegen nahezu vollständig auf dem Baugrundstück. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowohl für die Nachbarbebauung als auch für das Altenwohn- und Pflegeheim eingehalten sind und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden sind. Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt und sonstige öffentliche Belange stehen der Nutzung nicht im Wege.

Die Zahl der Vollgeschosse wird je Gebäudeabschnitt mit max. 5, 4 oder 3 festgesetzt. Durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird eine Abstufung des Baukörpers nach Süden gesichert.

Um die Höhenentwicklung des Gebäudes zu begrenzen, werden zusätzlich max. zulässige Gebäudehöhen (Wandhöhen, Firsthöhen) für die jeweiligen Gebäudeabschnitte festgesetzt. Dadurch wird eine exaktere Höhenbegrenzung festgeschrieben als dies mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse möglich ist und es wird eine konfliktfreie Einfügung des Baukörpers in die Umgebung gesichert.

4.2.4 Bauweise

Die Festsetzungen der Bauweise werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verändert. Für die Baufenster gilt die geschlossene Bauweise, da hier auch Baukörper mit einer Länge von insgesamt mehr als 50 m zulässig sein sollen. Der gegliederte Baukörper mit unterschiedlichen Höhen fügt sich in die Umgebung ein, zumal unmittelbar westlich der Meersburger Straße Gebäudelängen von über 50 m bereits realisiert sind.

4.3 Verkehr

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen Schwabenstraße und Meersburger Straße vollständig erschlossen. Im Süden liegt die verkehrsberuhigt ausgebaute Erschließungsfläche „Am Stock“. Eine Ergänzung des Straßennetzes ist nicht erforderlich.

Die Zu- und Abfahrten zur Andienung des Altenwohn- und Pflegeheimes liegen ausschließlich an der Meersburger Straße. Zufahrten von der Schwabenstraße oder der verkehrsberuhigten Zone „Am Stock“ sind nicht vorgesehen. Das Altenwohn- und Pflegeheim ist somit direkt an das öffentliche, übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen, so dass auch nicht mit wesentlich höherer Verkehrsbelastung für das südlich angrenzende Wohngebiet gerechnet werden muss.

Die notwendigen Stellplätze für das Altenwohn- und Pflegeheim werden als Senkrechtparker auf der Ostseite der Meersburger Straße auf dem Grundstück Nr. 57.754 vorgesehen. Auf diesem Grundstück können rd. 20 Stellplätze untergebracht werden. Zusätzlich stehen außerhalb der Anlieferungszeiten, d.h. nachmittags und am Wochenende noch weitere 4 Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich sind noch 5 öffentliche Stellplätze im Bereich des Eingangs angeordnet. Damit stehen im unmittelbarem Umfeld 29 Stellplätze dem Altenwohn- und Pflegeheim zur Verfügung. Legt man die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze des Wirtschaftsministeriums zugrunde, so ergibt sich ein Stellplatzbedarf für das geplante Altenheim mit 100 Plätzen von 7-10 Stellplätzen und für die 9 Wohneinheiten für betreutes Wohnen von zusätzlich 9 Stellplätzen. Damit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von max. 19 Stellplätzen. Dabei sind mögliche Kriterien, wie z.B. ÖPNV-Anschluss, die zu einer Verminderung der Zahl der notwendigen Stellplätze führen können, noch nicht berücksichtigt.

Die Anzahl der auf dem Grundstück Nr. 57.754 nachweisbaren Stellplätze ist nach den Bestimmungen der LBO für die Größe des vorgesehenen Altenwohn- und Pflegeheimes somit ausreichend. Durch die zusätzlichen 10 Stellplätze kann auch ein hter Stellplatzbedarf befriedigt werden. Im Gegensatz zur bisherigen Planung kann damit auf die Festsetzung einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Schwabenstraße aus verzichtet werden.

4.4 Grünordnung / Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 63/30, soweit sie für das Gebiet von Belang sind, übernommen.

Danach sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Das gilt auch für die Gestaltung der Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Flachdächer sind sowohl aus gestalterischen als auch aus klimatischen Gründen zu begrünen. Dies gilt auch für größere fensterlose Fassadenflächen.

Bereits heute ist eine Bebauung in dem Gebiet zulässig. Mit den jetzt vorgesehenen Veränderungen wird der zulässige Eingriff geringfügig verändert. Die damit zusätzlichen ökologischen Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 BauGB sind daher nicht erforderlich.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LBO

Die gestalterischen Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO) beziehen sich zum einen auf die Festsetzung der Dächer und Einfriedungen.

Einfriedungen werden nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und nur in Form von Hecken und Holzlattenkonstruktionen zugelassen. Damit wird die im ganzen Gebiet gültige Regelung übernommen und trägt zu einem einheitlicheren Gebietscharakter bei.

Die Dachgestaltung leitet sich aus den städtebaulichen Zielen für diesen Eingangsbereich ab. Zur der Schaffung eines markanten Gebäudes wird bewusst von den festgesetzten Dachformen und -neigungen der umgebenden Bebauung abgewichen. Mit den für das Altenwohn- und Pflegeheim geplanten Flachdächern und dem über dem 5. Geschoss vorgesehenen flach geneigten Pultdach entsteht ein markantes, der städtebaulichen Situation angemessenes Gebäude.

6. UMWELTVORSORGE / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Aufgrund der Gebietsgröße und der geplanten Nutzungen wird die Planung nicht von den Regelungen des UVP-Gesetzes erfasst. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich. Um jedoch alle umweltrelevanten Aspekte der Planung zu erfassen, wurde eine kommunale Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt.

6.1 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Bei der UEP wurden auf der Grundlage des Planentwurfs vom April 2002 die relevanten städtischen Fachdienststellen gehört und um Beurteilung der Erheblichkeit des Vorhabens gebeten. Dabei wurden folgende Tatbestände geprüft und auf Anzeichen für eine wesentliche Umweltrelevanz untersucht:

- Natur/Landschaft/Erholung
- Klima/Luft
- Wasser
- Boden
- Lärm
- Umweltrelevante Infrastruktur

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben auf große Akzeptanz trifft und der weit überwiegende Teil der Äußerungen als Hinweise aufzufassen sind.

Im folgenden werden die Ergebnisse der UEP zusammengefasst und deren Berücksichtigung in der Planung beschrieben.

Natur, Landschaft, Erholung: Für den Aspekt wurde keine wesentliche Umweltrelevanz festgestellt, wenn auch angemerkt wurde, dass die Zielsetzung der Grünordnung, nämlich das Maximum für eine gute Durchgrünung des Gebietes umzusetzen, unberührt bleibt.

Die Berücksichtigung dieser Aspekte in der Planung ist im grünordnerischen Planungsbeitrag behandelt. Es sind Wand- und Dachbegrünungen sowie Baumbegrünungen festgesetzt. Den Anregungen ist somit entsprochen.

Klima, Luft: Zur Beurteilung der klimatischen Situation im Bereich des Bebauungsplanes konnte auf verschiedene Datensätze zurückgegriffen werden u.a. auf 3 Klimagutachten für den gesamten Mannheimer Südosten.

Danach wird der Eingriff durch die vorgesehene Planung wie folgt beurteilt:
Da die Bebauungsplanänderung jedoch lediglich eine Fläche von 0,4 ha umfasst, sich das Plangebiet nicht in unmittelbarer Nähe der Nahtstelle Seckenheim/Suebenheim befindet, die Firsthöhen der Nachbargebäude nicht überschritten werden und zudem die Tiefgarage einer großzügig mit Bäumen bepflanzten Gartenanlage Platz macht, wird der klimaökologische Eingriff, trotz der o.a. Vorbelastungen, als „gering“ eingestuft. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann somit nicht von einem klimaökologischen Eingriff gesprochen werden.

Berücksichtigung in der Planung: Aus klimatischen und lufthygienischen Gründen wird im Bebauungsplan dennoch ein Verbrennungsverbot festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 63/30 übernommen und gilt für das ganze Baugebiet Seckenheim-Süd.
Die Grüngestaltung der Freiflächen und die Festsetzung von Dach- und Wandbegrünung wirkt sich positiv auf die ökologische und klimatische Situation aus.

Wasser: Bezüglich des Wasserhaushaltes wurde von den beteiligten Stellen lediglich auf die Lage des Gebietes in dem Wasserschutzgebiet der Zone III B des Wasserwerkes Rheinau hingewiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei einer evtl. notwendigen Grundwasserabsenkung dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muss und die Maßnahmen mit dem FB 63 abzustimmen sind.

Berücksichtigung in der Planung: siehe Pkt. 6.2

Boden: Zum Aspekt Boden ging lediglich ein Hinweis zu den Altlasten ein. Danach ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Belastung durch Altlasten nicht bekannt.

Lärm: Hinsichtlich dieses Aspektes wurde auf die Vorbelastung des Gebietes durch den Straßenverkehrslärm hingewiesen. Danach sind vor allem Immissionen durch den Verkehr auf der Schwabenstraße und den Bundesautobahnen A6 und A656 zu nennen. Beim geplanten sechsstreifigen Ausbau der A6 sind Lärmschutzmaßnahmen geplant. Veränderungen am Verkehrsaufkommen sind auch durch das geplante Altenheim zu erwarten. Spürbare Veränderungen der Lärmsituation sind hierdurch jedoch nicht zu besorgen (siehe Pkt. 6.3).

Umweltrelevante Infrastruktur: Hinsichtlich der umweltrelevanten Infrastruktur wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet durch die umliegenden Leitungen versorgt werden kann und im Fernwärmevorzugsgebiet liegt.

Berücksichtigung in der Planung: In die schriftlichen Hinweise wird auf das Vorzugsgebiet für Fernwärme hingewiesen.

6.2 Wasser

Das Gebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III B des Wasserwerkes Rheinau. Eingriffe in den Wasserhaushalt sind daher möglichst zu vermeiden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass bei Eingriffen die Zuständigen städtischen Stellen einzuschalten sind und Brunnen und Pegel nur in Absprache mit dem Fachbereich 63 rückgebaut werden dürfen.

Durch eine Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Mindestfläche der nicht überbauten Grundstücksflächen unversiegelt bleibt und begrünt wird. Da auch keine Altlasten in dem Gebiet bekannt sind ist mit keiner umweltgefährdenden Relevanz für den Boden und das Grundwassers zu rechnen.

Um auch die nachfolgenden Planungen auf die Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Hinweis in die Schriftlichen Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Lärm

Die schalltechnische Situation ist vor allem bestimmt durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und Autobahnen. Dabei ist festzuhalten, dass schon aus der Schlussfolgerung der Schalltechnischen Untersuchung Nr. 1857 vom 20.02.1991 des Büros Dr. Gruschka + Fritz GmbH zum Bebauungsplan Seckenheim Süd deutlich wurde, dass in der Nachtzeit der Einfluss der BAB A6 und A656 bezüglich der Schallemissionen im Plangebiet zunimmt.

Gegenüber der heute zulässigen Lärmsituation sind jedoch keine grundlegenden Änderungen zu erwarten. Durch die vorgesehenen 29 Stellplätze für das Altenwohn- und Pflegeheim, sowie die zur Andienung erforderlichen Fahrten ist mit keinen wesentlichen Änderungen am Verkehrsaufkommen und damit an den Immissionsbelastungen gegenüber der heute bereits zulässigen Situation zu rechnen. Bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zahl von ca. 200 zusätzlichen Fahrten pro 24 Stunden, die bei weitem nicht erreicht wird, wurden folgende Emissionswerte ermittelt:

Im nördlichen Bereich der Schwabenstraße wird sich der Emissionspegel am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von ca. 60,5 dB(A) auf ca. 60,7 dB(A) erhöhen, in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) von ca. 50,8 dB(A) auf ca. 50,9 dB(A), im südlichen Bereich der Schwabenstraße am Tag von ca. 58 dB(A) auf ca. 58,3 dB(A), in der Nacht von 48,3 dB(A) auf 48,4 dB(A). Diese Erhöhungen liegen nicht im wahrnehmbaren Bereich.

Zum Schutz der sensiblen Nutzung (Wohnnutzung und Büronutzung) vor Lärm innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA) sind im Rahmen der Lärmvorsorge passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, die tags bei 55 dB(A), nachts bei 40 dB(A) liegen, werden für Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung festgesetzt, um die Einhaltung der nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu gewährleisten.

Mit der Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen,“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

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

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 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten...
- die Belange des Umweltschutzes, ..., insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden die o.g. Belange angemessen berücksichtigt.

Anlass und Ziel der Planung ist die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alte und pflegebedürftige Menschen im Raum Seckenheim/Friedrichsfeld. Bereits in

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60/63 für das Gebiet der südlichen Ortserweiterung in Mannheim-Seckenheim (Seckenheim-Süd) vom 10.10.1991 wurde darauf hingewiesen, dass im Falle eines tatsächlichen Bedarfs die Möglichkeit zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes im Bereich Nähe Überlinger/Schwabenstraße offengehalten werden sollte. Da in den letzten Jahren ein zusätzlicher Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Mitbürger im Bereich Seckenheim/Friedrichsfeld festgestellt wurde, ist die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes in der geplanten Größenordnung zur Deckung des Bedarfs erforderlich geworden.

Standortuntersuchungen haben ergeben, dass der geplante Standort im Bereich Meersburger Straße/Schwabenstraße auch für ein Alten- und Pflegeheim in der geplanten Größenordnung aufgrund der Lage zum Einzugsgebiet, der vorhandenen Anknüpfung an den ÖPNV und des freien Zugangs zur Landschaft am geeignetsten ist.

Durch die erforderliche Bebauungsplanänderung ergeben sich Änderungen in den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 60/63. Die geplanten Änderungen beeinträchtigen jedoch die übrigen öffentlichen und privaten Belange im Plangebiet nicht unzumutbar. Hierzu im Einzelnen:

Die Planänderung sieht u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem „Reinen“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor. Die Änderung ist erforderlich, um das Altenwohn- und Pflegeheim im benötigten Umfang zur Deckung des festgestellten Bedarfs rechtlich abzusichern, da in Reinen Wohngebieten Altenwohn- und Pflegeheime nur in begrenztem Umfang zugelassen werden können. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind solche sozialen bzw. gesundheitlichen Einrichtungen allgemein zulässig. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung führt jedoch nicht zu unzumutbaren Veränderungen im Plangebiet. Das Nebeneinander von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist allgemein zulässig und üblich. Die Anordnung der beiden Gebietsarten zueinander entspricht einer Nutzungsgliederung, wobei das Allgemeine Wohngebiet am Gebietsrand im Bereich der Haupteinzelstraßen vorgesehen wurde. Zudem wird die zulässige Bebauung und Größe des Altenwohn- und Pflegeheimes auf die benachbarte Nutzung abgestimmt. Die Entwicklung einseitiger Bevölkerungsstrukturen wird vermieden.

Eine Veränderung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht. Die GRZ wird weiterhin mit 0,4 festgesetzt. Jedoch ist die Baumasse des Altenwohn- und Pflegeheimes gegenüber der ursprünglich zulässigen Bebauung erhöht, da das Grundstück im Nordosten an der Schwabenstraße um die ursprünglich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Teilfläche vergrößert wird und die zulässige GRZ im Vergleich zur Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan vollständig ausgeschöpft werden kann. Dabei wurden die nachbarschützenden Belange sorgfältig geprüft und berücksichtigt. Durch Einhaltung größtmöglicher Abstände zur Nachbarbebauung, die die gemäß Landesbauordnung festgelegten Mindestabstände deutlich überschreiten, werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden.

Im Rahmen der Planänderung wird die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) in Teilbereichen erhöht (GFZ 1,2 + 0,3). Die jetzt geplante Gebäudehöhe wäre jedoch auch nach den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan bei anderen Sattel- oder Staffeldachformen erreichbar gewesen. Geplant ist eine 5 geschossige Bebauung an der Nordseite des Grundstücks im Bereich der Schwabenstraße, die nach Süden hin stufenweise auf 3 Geschosse abgestuft wird. Durch diese

Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, mit dem Gebäude am Orts- und Baugebietseingang einen städtebaulich notwendigen Akzent zu setzen. Die Abstände zur angrenzenden Bebauung wurden dabei so groß festgesetzt, dass die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (bspw. ausreichende Belichtung) gewahrt bleiben. Die Überschreitung der Höhe im nördlichen Teilbereich gegenüber der vorhandenen Bebauung ist relativ geringfügig und optisch kaum wahrzunehmen. Auch wirkt sich die Bauhöhe nicht negativ auf das lokale Klima aus.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung durch zusätzliche Verkehrsimmissionen ist nicht zu erwarten. Trotz der Erhöhung der Bewohnerzahl durch das Altenwohn- und Pflegeheim wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich im Vergleich zur ursprünglich vorgesehenen „normalen“ Wohnnutzung erhöhen. Erfahrungsgemäß gehören Alte- und Pflegebedürftige Menschen einem Personenkreis an, die keinen Pkw besitzen und auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angewiesen sind. Der ÖPNV-nahe Standort ermöglicht zum einen den Bewohnern des Altenwohn- und Pflegeheims ihre Selbstständigkeit soweit wie möglich zu wahren, zum anderen können auch Besucher das Heim mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze ist nach den Bestimmungen der LBO für die Größe des vorgesehenen Altenwohn- und Pflegeheimes ausreichend. Durch zusätzliche 4 Stellplätze die außerhalb der Anlieferungszeiten zur Verfügung stehen und weitere 5 öffentliche Stellplätze die im Eingangsbereich eingerichtet werden stehen dann insgesamt 29 Stellplätze zur Verfügung, so dass auch ein erhöhter Stellplatzbedarf befriedigt werden kann. Im Gegensatz zur bisherigen Planung kann daher auf die Festsetzung einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Schwabenstraße verzichtet werden. Die Zu- und Abfahrten zur Andienung des Altenwohn- und Pflegeheims sowie die erforderlichen Stellplätze liegen ausschließlich beidseitig an der Meersburger Straße. Das Altenwohn- und Pflegeheim ist somit auf kürzestem Wege an das öffentliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine Verkehrsführung über die angrenzenden Wohnstraßen wird dadurch vermieden, so dass für das südlich angrenzende Wohngebiet mit keinen höheren Verkehrsbelastungen zu rechnen und eine unzumutbare Beeinträchtigung der Anwohner nicht zu erwarten ist.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung hat ergeben, dass die Belange des Naturhaushalts und der Landschaft ausreichend berücksichtigt wurden und dass keine wesentlich nachteiligen Veränderungen des Naturhaushalts durch die Planänderung im Vergleich zur ursprünglichen Planung zu erwarten sind. Durch die Anordnung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Übergang von privaten zu öffentlichen Grünflächen geschaffen. Die Bevorzugung des Standorts im Innenbereich unter Ausnutzung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

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

BEBAUUNGSPLAN**“NR. 63/30E –****SCHWABENSTRASSE / MEERSBURGER STRASSE IM GEBIET SECKENHEIM SÜD”**

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

A 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, i.V. mit Nr.8 BauGB und § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung eines Altenpflegeheimes sowie von betreuten Altenwohnungen zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

- 2.1 Die Geschossflächenzahl GFZ wird mit 1,2 festgesetzt, darf jedoch mit Geschossflächen in den obersten beiden Geschossen um max. 0,3 überschritten werden.
- 2.2 Im WA-Gebiet gelten die in der Planzeichnung vermerkten Gebäudehöhen als Höchstwerte.
Die Gebäudehöhen werden gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und:
bei Flachdächern der OK Attika (Wandhöhe)
bei Pultdächern Firsthöhe des Pultdaches

Als unterer Bezugspunkt ist die Hinterkante Gehweg an der in der Planzeichnung vermerkten Stelle anzunehmen.

A 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die geschlossene Bauweise

A 4. Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,0 m überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Freitreppen usw.. Die Breite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 3,5 m betragen. Der Abstand zwischen den vorspringenden Gebäudeteilen muss mehr als 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als die Hälfte der Wandlänge betragen.

A 5. Gehrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das im Plan vermerkte "Gehrecht" gilt zugunsten der Öffentlichkeit. Die Fläche ist öffentlich begehbar herzustellen.

A 6. Stellplätze, Zuordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die privaten Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 57754 an der Meersburger Straße sind der Nutzung auf dem Grundstück Nr. 57755 (Altenwohn- und Pflegeheim) zugeordnet.

A 7. Verbrennungsverbot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungseinrichtungen 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 andere flüssige Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt.

Die Verwendung von Holz ist nur in Form von Holz-Pellets, in einer hierfür geeigneten Feuerungsanlage zulässig. Außerdem wird der Einbau eines Holzpelletsofens nur dann genehmigt, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt.

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

A 8. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie Abs. 4 BauGB)

8.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 65 % zu begrünen.

- 8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschritten werden.
- 8.3 Die Stellplätze und Zufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).
- 8.4 Zu- und Ausfahrten der Keller und Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen.
- 8.5 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.
- 8.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind zu begrünen.
- 8.7 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden einzelstehenden Bäume können im Rahmen der Durchführung von Detailplanungen innerhalb der jeweiligen Grundstücke verschoben werden.
- 8.8 Flachdächer sind generell zu begrünen.
- 8.9 Fassadenbegrünung: Fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² sind zu begrünen, wenn die Wand eine Höhe von 6 m überschreitet.

A 9. Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

A 10. Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen im Norden und Nordosten (Schwabenstraße) zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus dem Verkehrslärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe Nov. 1989, Nr.5 Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**„NR. 63/30E –****SCHWABENSTRASSE / MEERSBURGER STRASSE IM GEBIET SECKENHEIM SÜD”**

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**gem. § 74 LBO i.d.F. vom 8.8.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617)**

B 1 Dächer**(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Dachform und Dachneigung beim Hauptgebäude:
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit Neigungen von 0° bis 22°.
- 1.2 Die Dächer von Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer mit einem Neigungswinkel von 15 – 22° auszubilden.

B 2 Einfriedungen**(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.1 Einfriedungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holzlattenkonstruktion bis 1,0 m zulässig. Jägerzäune sind zugelassen. Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK Erdreich ist ein Zwischenraum von min. 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 2.2 An der Grenze zur verkehrsberuhigt ausgebauten Verkehrsfläche (Am Stock) sind Einfriedungen min. 0,5 m hinter die Straßenbegrenzung zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.

**HINWEISE zu
"NR. 63/30E –
SCHWABENSTRASSE / MEERSBURGER STRASSE IM GEBIET SECKENHEIM SÜD"**

- H 1 Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- H 2 Die eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Freiraumplanung festzulegen.
- H 3 Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.
- H 4 Denkmalschutz
Das Landesdenkmalamt Baden –Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vor Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen 15 Werktage zuvor zu unterrichten (§ 6 und 8.1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen. Ein entsprechender Passus sollte als Auflage in allen Baugenehmigungen enthalten sein.
- H 5 Von der Lage des Baugebietes in der Bauschutzzone II des Verkehrslandeplatzes Neuostheim gehen keine Beschränkungen für die getroffenen Festsetzungen aus, da sie damit vereinbar sind.
- H 6 Bodenschutz
Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sollen getrennt ausgebaut, vorrangig einer Wiederverwendung zugeführt und bis dahin getrennt gelagert werden.
- H 7 Lärmschutz Hinweis zur schriftlichen Festsetzung A 10
Mit der Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „ Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen,, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten
- H 8 Wasserschutz
Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Rheinau. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- H 9 Das Plangebiet liegt im Fernwärmavorzugsgebiet.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind die gewählte Hausverwaltung der WEG Meersburger Str. 68239 Mannheim
und wenden uns heute in eben dieser Eigenschaft Beschwerde führend an Ihr Amt.

Wir entnahmen der Presse, dass der Bebauungsplan Nr. 63 / 30e – „Meersburger Straße / Schwabenstraße“ in MA – Seckenheim bereits beschlossene Sache ist.

Nun fragen wir uns natürlich, weshalb die Anrainer nicht alle benachrichtigt wurden?! Eigenartiger Weise hat man die Eigentümer der südlich und südwestlich gelegenen Häuser ebenso angehört wie die der nordöstlich gelegenen, also jenseits der Schwabenstraße?! Auch hier handelt es sich ja nicht um „Angrenzer“ im Sinne von § 56 LBO!

Wir halten dies für einen formellen Verfahrensfehler und behalten uns namens der von uns vertretenen Eigentümergemeinschaft alle Rechte ausdrücklich vor.

Konkret: das geplante und nun beschlossene Bauvorhaben „Altersheim“ zwischen der Meersburger Straße und der Schwabenstraße beeinträchtigt mit seinen enormen Dimensionen in mehrfacher Hinsicht die Bewohner der Nachbarhäuser.

Alleine die geplante Traufhöhe von ca. 18 m stellt eine kaum noch zumutbare Einschränkung des Luft- und Lichtraumes, wie auch der Optik dar. Es ist hier auch ungewöhnlich, dass gerade an dieser Stelle ein derart massiver Baukörper errichtet werden soll, ist doch in der ganzen Umgebung kein einziges ähnlich hohes Bauwerk vorhanden. Vielmehr handelt es sich dort um ein Neubaugebiet, das ganz überwiegend mit Einfamilienhäusern bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut ist. Einzig die von uns verwaltete Anlage weicht davon bisher nach oben ab und ist für diese Gegend eigentlich schon zu massiv!

Bitte, bedenken Sie, dass die Gärten der vorgenannten WEG just auf die Meersburger Straße gelegen sind, ebenso sämtliche Balkone, auch die Wohn- und Schlafräume sind nach Südosten gelegen, also in eben die Richtung, in der nun jegliche Aussicht durch einen enorm massiven Baukörper verstellt werden soll.

Daneben wird eine Anlage wie das Altersheim zu erhöhtem Publikums- und Autoverkehr (Besucher, Lieferanten, Einsatzfahrzeuge) führen – und das alles vor den Wohn-, Schlaf- und Gartenbereichen der Wohnungen obiger Anlage.

Eine solche Bebauung in der Nachbarschaft führt somit zu einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Lebensqualität der umliegenden Bewohner und damit auch zu einer Minderung des Wertes der entsprechenden Wohnungen.

Aus diesen Gründen melden wir namens und im Auftrage der von uns vertretenen Eigentümer erhebliche Bedenken gegen die Art der geplanten Nachbarbebauung an und legen vorsorglich

Widerspruch

gegen diese ein.

Da wir bisher von dem Vorhaben nicht direkt benachrichtigt wurden und somit keine Gelegenheit hatten, die Eigentümergemeinschaft über die geplante Einschränkung Ihrer Wohnungswerte bzw. Lebensqualität hinreichend zu informieren, stellen wir hiermit das Weiteren

Antrag auf Verlängerung der Widerspruchsfrist um einen Monat

Nur so kann gewährleistet werden, dass alle Eigentümer der WEG sich in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung über die geänderten Umstände austauschen und beraten können, um einen Beschluss zum weiteren gemeinsamen Vorgehen in dieser Angelegenheit zu treffen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem wir nunmehr Einsicht nehmen konnten in die offen gelegten / ausgehängten Planunterlagen, wurde die Situation mit einem freien Architekten besprochen.

Folgendes sei auf und wird hiermit, namens und im Auftrage der von uns vertretenen Eigentümer, eingewendet gegen den **Bebauungsplan 63 / 39 e „Meersburger Straße / Schwabenstraße, Mannheim – Seckenheim“**

L

Genau zu Beginn der Planung war das gesamte Baugelände als sog. reines **Wohngebiet** ausgewiesen, wurde allerdings späterhin umgewidmet in ein **allgemeines Baugelände**, mit der Folge, dass nun sozialen Zwecken dienende bauliche Anlagen zulässig waren. Da gab es jedoch noch eine grobe Planung mit einer maximalen Bauhöhe von etwa 11 m, also vier Vollgeschossen.

Der ursprüngliche **Bebauungsplan** für das Gebiet sah eine Begrenzung vor, die eine Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen erlaubte. Diese Planung wurde im Laufe der Zeit aufgegeben und nach und nach durch eine solche mit einer abgestuften Bauhöhe – zwischen drei Vollgeschossen, ca. 11 m Traufhöhe, und fünf Vollgeschossen, ca. 18 (!) m Traufhöhe – ersetzt.

Die Häuser der von uns verwalteten Anlage haben – als größter geschlossener Baukomplex in dieser Gegend – eine Traufhöhe von annähernd 15 m, liegen also etwa um eine Vollgeschosshöhe unter dem geplanten Gebäudemass entlang der Schwabenstraße!

Ausgehend von der zur Zeit des Wohnungsverkaufes noch aktuellen Höhenangabe des geplanten Alten- und Pflegeheims, kauften die Eigentümer u. a. in der Annahme, dass durch die spätere Nachbarbebauung die Sicht in Richtung Südost nicht gänzlich verstellt werden würde, sondern zumindest die oberen Wohnungen noch relativ freie Sicht auf den Odenwald haben würden.

Durch die mehrfache Umplanung sehen sich die Eigentümer in ihren Rechten und ihrer Wohnqualität erheblich beeinträchtigt und fürchten um den Wert ihrer Wohnungen.

Aus heutiger Sicht soll das Alten- und Pflegeheim 100 Plätze haben, daneben das entsprechend erforderliche Personal beherbergen.

Es steht außer Frage, dass über 100 Personen auch außerhalb des Baukomplexes Raum und Logistik benötigen. Die Personen wollen versorgt sein, weshalb ein reger Lieferverkehr zu gewärtigen sein wird. Leider sieht die Planung nach heutigem Stand ausgerechnet die Lieferzufahrt gegenüber dem Haus Nr. 91 vor! Naturgemäß werden nicht selten auch Rettungsdienst oder Notarzt dort anfahren müssen.

Nicht klar erkennbar ist auf den Plänen, wo Besucherparkplätze entstehen sollen. Die wenigen Abstellmöglichkeiten entlang der Moorsburger Straße, zudem reduziert durch die geplante Lieferzufahrt, reichen bei Weitem nicht aus, um Besuchern für alle BewohnerInnen des Heimes Platz für deren Autos zu bieten. Es steht also zu befürchten, dass die zu der von hier vertretenen Anlage gehörenden Stellplätze dann zunehmend fremd besetzt werden. Dies bietet Anlass zu Konfliktsituationen. Logische Folge wird also ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Parkplatzsuchende sein – abgesehen von dem ohnehin dann zunehmenden direkten An- und Abfahrtsverkehr (S. o.). Verschärft wird dies dadurch, dass die Straße keine reine Wendemöglichkeit bietet.

Wie wir bereits in unserem ersten – noch weitgehend unsubstantiiert gegliederten – Schreiben an Ihr Amt erwähnten, spielt hier natürlich auch der unglückliche Umstand eine Rolle, dass die Wohngärten der Anlage wegen der tatsächlich verkehrt herum erfolgten Bebauung durch die Firma Tröndle sämtlich nach SSO ausgerichtet sind, also exakt in die Richtung, in der dann der verhältnismäßig massige Gebäudekomplex des Alten- und Pflegeheims sich erheben soll. Die Wohnqualität in der Anlage # 91 bis # 95 wird somit stark reduziert werden.

Sicher bestehen, rein formalrechtlich betrachtet, keine zwingenden Gründe für eine Umplanung. Allerdings mutet es doch recht seltsam an, dass erst die Ursprungsplanung aufgegeben wird, dann eine wiederholte Detail – Umplanung des Projektes erfolgt, aber die „Nachbarschaft“ lediglich durch die vereinzelt Pressemitteilungen informiert wird. Schließlich entsteht nicht alle Tage ein solcher Gebäudekomplex in einer Wohngegend, die für den „privaten Hausebauer“ recht strikte Maß – und Höhenvorgaben inne hat, nicht aber wohl für gewerbliche Investoren.

Wir bitten Sie, soweit möglich, diese Bedenken zu verinnerlichen und im Rahmen der dann wohl abschließenden Planung zu berücksichtigen.

Den von uns vertretenen Eigentümern wäre damit gedient, wenn die endgültige Bebauung sich nicht über die umliegenden Gebäude so deutlich erheben würde – und wenn eine tragfähige Lösung für die sicher benötigten Stellplätze – nicht gerade vor den Wohnzimmer- und Schlafzimmerfenstern – gefunden würde.

Für eine Benachrichtigung zum weiteren Verlauf und der Entscheidung an unsere Anschrift wären wir dankbar.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Ineinsichtnahme der im Bürgerdienstgebäude Seckenheim ausgehändigten Unterlagen stehen folgende Bedenken an:

1. Gebäudehöhe:

In den Neubaugebieten von Seckenheim sind bis maximal 4 Etagen, d.h. 1 EG + 3 OG anzutreffen. Bei ca 15m Gebäudehöhe bis zum obersten Firstdachstein bei den vorherrschenden Satteldächern würde bei dem beschriebenen Objekt von einem nichtunwesentlichen Gebäudeteil mit angegebenen 18m deutlich überragen, die in der Nachbarschaft zahlreichen Reihenhäuser und Einfamilienhäuser würden sogar fast um das Doppelte überragt. Durch das vorgesehene Zeltdach verstärkt sich die wuchtige, voluminöse Gesamterscheinung zusätzlich.

Dies paßt nicht zu dem dörflich – vorstädtischen Bebauungscharakter von Seckenheim ! Es ist weiter zu lesen, daß das Gebäude die Nachbargebäude nicht überragen soll. Bei den angegebenen 18 m ist dies auch im Vergleich zur Wohnanlage Meersburger Str 91 – 95 (ca 15m mit Satteldach) jedoch deutlich höher, alle anderen Gebäude sind noch niedriger !

2. Gebäudegröße:

Der Neubauteil von Seckenheim ist durchmischte angelegt. Er ist geprägt von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit max 4 Etagen (s.o.) und 2 – 3 Eingängen/ Treppenhäusern. Wenn mehrere solcher Mehrfamilienhäuser mit 3 – 4 Etagen zusammenstehen, dann ist dies durch Abstände , Plätze etc aufgelockert. Hier soll ein vollkommen davon abweichender Gebäudekomplex mit Innenhof entstehen.

Auch dies paßt nicht zu dem dörflich – vorstädtischen Bebauungscharakter von Seckenheim !

3. Verkehrssituation:

Alten + Pflegeheim stellt eine Art von Wirtschaftsbetrieb dar. Bei den angeführten 100 Pflegeplätzen + 9 Wohnungen würde dies eine nahezu tägliche An- und Abfahrt mit Lieferungen bedeuten d. h. für mindestens 109 Einwohner + Personal Lebensmittelversorgung, Wäschereidienst, Post, Ärzte + Notarzt, zusätzlichen Service für medizinische Einrichtungen usw..

Die Meersburger Str. ist als Nebenstraße durch ein reines Wohngebiet sehr eng gehalten und Tempo 30 Zone. LKW + Transporter finden bei dieser Zufahrt keine Wendemöglichkeit vor und sind schon jetzt gezwungen, den Straßenzug vollständig durchfahren. Der absolut enge Teil der Meersburger Str Bereich 96 – 100 ist als Zufahrtsweg absolut ungeeignet.

Die Verkehrssicherheit wird dadurch verschlechtert, zumal es dort keine eingeplannten Ausweichstellen gibt.

Da in Seckenheim die letzte Neckarbrücke vor Heidelberg liegt, sind die Seckenheimer Hauptstraße und der Schwabenstraße sind stark frequentierte Hauptdurchgangsstraßen. Bei Lieferzufahrt von dieser Gebäudeseite würde dieser durchfließende Verkehr zusätzlich beeinträchtigt.

4. Parksituation:

Die eingezeichneten Parkplätze + Bepflanzung im Bereich Meersburger Str reichen für einen solchen Gebäudekomplex nicht aus !

Sowohl Einwohner, Bedienstete, (Not) Ärzte, Handwerker und nicht zuletzt Besucher benötigen mehr Parkraum als in dieser Planungszeichnung erkennbar.

Ein Verweis auf den ÖPNV ist nicht realistisch, da speziell nachts (ab 20 Uhr) und an Wochenenden die Fahrzeiten deutlich eingeschränkt sind. Nachtschicht des Personals, Notärzte + Handwerker können wohl nachvollziehbar den ÖPNV nicht benutzen. Zusätzlich ist zu erwarten, daß die Besucher dann auf alle möglichen und unmöglichen Parkgelegenheit der Umgebung ausweichen werden. Dies steigert nochmals den fließenden Verkehr durch Parkplatzsuche (s. 3.). Streitigkeiten sind vorprogrammiert, die sicherlich öfters herbeigeholte Polizei + Abschleppwagen erhöhen dann zusätzlich den Verkehr.

5. Vorgehensweise:

In den Unterlagen Nr 63 / 60 e steht, daß Alten- u. Pflegeheime in den Vororten und Randlagen von Mannheim 2 – 3 Geschosse (= 1 – 2 OG) nicht überschreiten sollen und hier aber eine Abweichung von dieser Regelung getroffen wird !

Durch Änderung der Baunutzungsverordnung von „reinem Wohngebiet“ in „allgemeines Wohngebiet“ und zusätzlich durch eine Ausklammerung nur dieses Grundstückes vom allgemeinen Bebauungsplan in einen Einzelbebauungsplan soll offensichtlich durch Anordnung von Seiten der Stadt dieses Projekt seine juristische Legitimation erhalten.

Im Vergleich mit den Verordnungen und Verweisen auf Bebauungsplänen usw. die zum Teil sehr pedantisch regeln, wie Immobilien = Privateigentum der Bürger beschaffen sein müssen (z. B. Farbe der Fensterrahmen, Gartenbepflanzung, Vordach, Anpassung an das Landschafts- oder Ortsbild usw.) kommen Zweifel an der Rechtssicherheit und dem Gleichheitsgrundsatz auf.

6. Wohnqualität

Durch ein Alten- und Pflegewohnheim in dieser beschriebenen Größe und den damit zu erwarteten Beeinträchtigungen (Verkehr- und Parksituation) wird sich die Wohnqualität verschlechtern.

Zusätzlich durch Größe und Umfang des Gebäudekomplex, der nicht in das vorherrschende Ortsbild paßt, wird damit der Wert der anderen Immobilien der Nachbarschaft verringert.

Dies würde auch eine fiskalische Neubewertung der Haus- und Grundsteuern nach sich ziehen.

In der Nähe in Ilvesheim und Feudenheim halten sich die neu gebauten Alten- und Pflegewohnheime an die 2 – 3 Geschosshöhe an die Regelung (siehe 5.) der Stadt.

Es ist auch aus diesem Grund kein übergeordnetes, öffentliches Interesse zu erkennen, ein derart riesiges Gebäude genau an dieser Stelle in Seckenheim zu errichten.

Soweit Einwände und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf Nr 63 / 60 e

Sehr geehrter Herr Heitz,

im Rahmen der Billigung des og. Bebauungsplanentwurfs haben Sie zu unseren Anregungen und Bedenken Stellung genommen.

Mit diesem Schreiben möchte wir darauf hinweisen, dass in den folgenden Punkten unsere Bedenken nicht ausgeräumt werden konnten und daher immer noch bestehen:

- Wir haben darauf hingewiesen, dass im ursprünglichen Bebauungsplan nur Einzelhäuser oder Hausgruppen vorgesehen waren und dass durch den Bau eines Gebäudekomplexes, wie er nach der Änderung vorgesehen ist, Wohnqualität und Wiederverkaufswert unserer Reihenhäuser gemindert werden.

Sie haben darauf dahingehend Stellung genommen, dass bei der Planung nachbarschützende Belange sorgfältig geprüft und durch die Art der Planung (Einhaltung von erforderlichen Abständen und Höhen) berücksichtigt worden wären.

Das mag ja so sein, nur war dies nicht der Kern unserer Argumentation, auf den Sie leider nicht eingegangen sind. Als wir uns für den Kauf unserer Reihenhäuser entschieden haben, lag ein verbindlicher Bebauungsplan vor, nach dem von solch einem massiven Nachbargebäude nicht die Rede war. Im Gegenteil wurde in Aussicht gestellt, auf dem fraglichen Grundstück einen kleinen Park zu errichten, um ein Gegengewicht zur bebauten Fläche zu erhalten. Sollten wir irgendwann einmal beabsichtigen, unsere Häuser zu verkaufen, werden Sie doch wohl nicht in Abrede stellen, dass es schwerer ist, einen solchen Verkauf zu tätigen, wenn sich direkt gegenüber ein großer massiger Gebäudekomplex befindet als wenn sich dort ein grüner Park gelegen wäre und dass sich ein Verkauf nur mit einem entsprechenden Preisabschlag wird realisieren lassen. Was wir insbesondere bedenklich finden, ist die Leichtfertigkeit, mit der verbindliche Planungen über den Haufen geworfen werden. Wo ist da noch Rechtssicherheit beim Kauf eines Hauses und wie steht es mit der Glaubwürdigkeit der Stadt Mannheim?

- Besonders bei der Stellplatzfrage bleiben unsere Bedenken bestehen. Die geplanten 20 Stellplätze mögen für die im Pflegeheim arbeitenden Bediensteten gerade ausreichend sein. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass bei Schichtwechsel zunächst Parkplätze belegt werden, bevor andere frei werden. In Ihrer Stellungnahme ziehen Sie sich auf eine Verwaltungsvorschrift zurück, die für die geplante Pflegeheimgröße einen Bedarf von 19 Stellplätzen für ausreichend erachtet, und dass ohne Berücksichtigung der günstigen Anbindung an den ÖPNV. Wir ziehen den Schluss daraus, dass die Vorschrift völlig praxisfern ist. Insbesondere für den täglichen Besucherverkehr wird die Zahl der Stellplätze nicht ausreichen. Dies wird sich um ein Vielfaches an den Wochenenden oder Feiertagen verstärken. Wir bitten darum, nochmals zu prüfen, ob die Zahl der Stellplätze substantiell erhöht werden kann. Außerdem wiederholen wir hier unsere Bitte nach Umwandlung der Spielstraße in eine Anliegerstraße nebst Maßnahmen, die ein Einfahren von Besuchern in diese Straße verhindern oder erschweren.
- Zu unseren Bedenken bezüglich des öffentlichen Interesses und der Größe des Projekts haben Sie dahingehend Stellung genommen, dass ein entsprechender Bedarf im Bereich Seckenheim/Friedrichsfeld festgestellt worden sei, der ein Pflegeheim in der geplanten Größenordnung erforderlich mache. Weiter führen Sie aus, dass ein Standort mit ähnlich guter Eignung nicht zur Verfügung stehe.
Hier möchten wir zu bedenken geben, dass eine Ableitung für diesen Bedarf aus der „allgemeinen demographischen Entwicklung“ wohl doch etwas dürrig und oberflächlich ist, wenn man andererseits die Konsequenzen für die Anwohner und auch die Risiken für den Baufräger betrachtet. Hier wäre unseres Erachtens eine ausführliche Studie angebracht gewesen, die Kosten, Nutzen und Interessen der Anwohner gegeneinander abgewogen hätte. Dabei hätte sich beispielsweise herausstellen können, dass ein Projekt kleinerer Größenordnung ausreichend gewesen wäre, das auf dem zur Verfügung stehenden Platz der Baugrenzen des ursprünglichen Bebauungsplans zu realisieren gewesen wäre. Wir fragen uns, ob Sie unter anderem erwogen haben, einen schon bestehenden Standort entsprechend zu erweitern und auszubauen.

Sollten sich die Ihrerseits zugesagten Rahmenbedingungen, dargelegten Sachverhalte oder angekündigten Konsequenzen zukünftig - bei Realisierung des Projektes - als nicht haltbar herausstellen, behalten wir uns vor, auf Grund der oben angeführten und aufrecht erhaltenen Argumente weitere Einwände geltend zu machen.