

**Bebauungsplan Nr. 66/11**

**1. Beschreibung des Plangebietes**

**1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 57338, 57338/3, 57338/4, 57338/5, 57337/3, 57337/1, eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 57330 und eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 57338/23.

**1.2 Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Der gesamte Planbereich wird als Grabeland genutzt.

**1.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim vom 18.03.1983 ist der Plangebietsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

**1.4 Bestehende Bebauungspläne und angrenzende Nutzungen**

Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Im Süden schließt an das Plangebiet der seit dem 06.10.1984 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 66/17 (Siedlungsverdichtungsplan) für das Gebiet im Büchenschall, Hasengasse, Fuchsfalle, Entenstrich, Rehpfad und Hirschgasse an.

Im Norden grenzt an das Plangebiet eine Grünfläche (Grabeland mit einem Bolzplatz), im Osten und Westen Wohnbereiche der Alteichwaldsiedlung.

**1.5 Modell Räumliche Ordnung**

Im Rahmen des Modells Räumliche Ordnung/Innenentwicklung hat die Verwaltung neben einer Baulückenuntersuchung auch Bereiche zur Nachverdichtung und Arrondierung von Wohngebieten untersucht. Eine der untersuchten Flächen, die sich für eine Wohnnutzung eignet, ist die vorliegende Plangebietsfläche, die bereits von einer Wohnbebauung umgeben ist.

Die bereits vorhandenen infrastrukturellen Vorleistungen, wie die zum Teil vorhandene Erschließung werden optimal genutzt. Die Inanspruchnahme der bereits erschlossenen Fläche hat Priorität vor der Inanspruchnahme neuer Flächen und entspricht somit den Zielen des Modells Räumliche Ordnung.

**1.6 Grundbesitzverhältnisse**

Nur eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 57338/23 (ca. 140 m<sup>2</sup>) befindet sich in Privatbesitz. Alle übrigen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Mannheim.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Als begleitende Maßnahme zur Baulückenuntersuchung im Rahmen des Modells Räumliche Ordnung/Innenentwicklung hat die Verwaltung auch Bereiche zur Nachverdichtung und Arrondierung von Wohngebieten mit untersucht. Eine der Flächen, die sich für eine Arrondierung eines vorhandenen Wohngebietes eignet, befindet sich in dem bereits genannten Bereich.

Ziel der Planung ist, im Rahmen der Wohnbaulandbereitstellung durch eine Wohnbauflächenarrondierung für eine städtebauliche Entwicklung im genannten Plangebiet unter Berücksichtigung der Belange der Ökologie, des Wohnens, des Verkehrs und der Erholung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dabei bleiben die vorhandenen ökologischen Funktionszusammenhänge und bestehenden Wirkungsketten, insbesondere Lokalzirkulationssysteme und regionaler Luftaustausch, aufrecht erhalten. Diese Funktion übernimmt die nördlich angrenzende Grünfläche, die sich in Ost-West-Richtung erstreckt.

Das Plangebiet umfasst ca. 0,62 ha, es sollen dort 12 Wohnhäuser mit maximal je 2 Wohnungen/Gebäude entstehen. Der Gebietscharakter ist als WA-Gebiet festgesetzt, die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Geregelt wird im einzelnen das Maß der baulichen Nutzung durch die zeichnerische Festsetzung der Baufenster.

## **3. Inhalt der Planung**

Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine eingeschossige Bauweise mit Dachausbau festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß den Werten des § 17 (1) Baunutzungsverordnung mit 0,4 (40 % Überbauung) festgelegt. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,7 festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 35° bis 40°.

## **4. Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebietes mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer vom Rehpfad her. Die nächste Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich an der Hasengasse in einer mittleren Entfernung von ca. 200 m zum Plangebiet. Die innere Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche für den Fahr- und Fußgängerverkehr erschlossen.

## **5. Altlasten**

In der Altlastenkartierung ist das Plangebiet nicht verzeichnet. Lediglich am Rand des Plangebiets befindet sich eine Altlastenablagerung. Es handelt sich hierbei um eine Geländeverfüllung mit Müll und Schutt. Im Rahmen der Realisierung der Wohnsiedlung sind zum Schutz des Bodens besondere Maßnahmen zu treffen, die im einzelnen unter der Rubrik Hinweise im Bebauungsplan aufgeführt sind.

## **6. Umwelterheblichkeitsprüfung/Umweltverträglichkeitsprüfung (UEP/UVP)**

Die UEP/UVP wurde durchgeführt und ist abgeschlossen. Bedenken und Anregungen wurden für die Umweltaspekte 1 + 5 "Natur, Landschaft und Erholung" sowie Lärm vorgebracht.

Durch die Bebauung wird in den vorhandenen Grünbereich eingegriffen, der Wegfall der Rasenspielfläche wird als erheblicher Qualitätsverlust eingeschätzt. Aus diesen Gründen ist nach Maßgabe des § 1a BauGB ein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Zum Thema Lärm werden wegen der Nähe der übergeordneten Straßen (L 597) und insbesondere aufgrund des vorhandenen Schienenverkehrslärms (Bahnstrecke Mannheim-Heidelberg und Schwetzingen) schallschutztechnische Untersuchungen erforderlich. Diese werden unter dem folgenden Punkt 7 "Lärm" abgehandelt.

## 7. Lärm

### Beschreibung der Lärmquellen

#### *Schienenverkehrslärm:*

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zu stark befahrener Bundesbahnstrecken. Die Bundesbahnstrecke Mannheim – Heidelberg liegt ca. 680 m nördlich des Plangebietes. Die Bundesbahnstrecke Mannheim – Schwetzingen liegt ca. 210 m westlich des Plangebietes.

#### *Straßenverkehrslärm:*

In ca. 450 m Entfernung verläuft die Landesstraße 597 von Friedrichsfeld nach Schwetzingen.

#### *Freizeit- und Sportlärm:*

Nördlich des Plangebietes liegt ein Bolzplatz.

### Beurteilung der Lärmsituation

Grundlage für die Beurteilung der Lärmsituation bei städtebaulichen Planungen bildet die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden schalltechnische Orientierungswerte genannt, deren Einhaltung oder Unterschreitung anzustreben sind. Bei allgemeinen Wohngebieten liegen diese Werte bei 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr).

Da diese Orientierungswerte, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen oft nicht eingehalten werden können, ist ein Abweichen jedoch vertretbar, wenn im Rahmen der Abwägung andere Belange (z.B. die Bereitstellung von Wohnraum) überwiegen und ein Ausgleich durch geeignete andere Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Wie aus Untersuchungen zum Lärmschutzprogramm der Stadt Mannheim hervorgeht, werden – aufgrund der durch das Verkehrsaufkommen verursachten Geräuschbelastung – fast im ganzen Stadtgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten.

Bei der Schaffung von neuem Wohnraum muss diese "Vorbelastung" berücksichtigt und mit geeigneten Schutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies geschieht, soweit technisch, städtebaulich und finanziell vertretbar, mit aktiven Schallschutzmaßnahmen. Ist dies nicht möglich, so muss die erforderliche Wohnruhe mit passiven Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden.

#### *Lärmsituation im Plangebiet:*

Für das Plangebiet wurde die zu erwartende Lärmsituation unter Zugrundelegung der Schienenbelastungsdaten der nähergelegenen Schienenstrecke Mannheim – Schwetzingen über-

prüft. Die Emissionspegel dieser Bahnstrecke liegen bei ca. 71 dB(A) am Tag und bei ca. 72,5 dB(A) in der Nacht. Für die Berechnung der Lärmwerte, ausgehend von der weiter entfernten Bahnstrecke Mannheim – Heidelberg, wurden die gleichen Emissionspegel zugrunde gelegt.

Trotz des Abstandes zu den Bahnlinien ist mit einer Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag, vor allem aber in der Nacht zu rechnen. Die Lärmwerte liegen im Bereich des Plangebietes bei ca. 58 dB(A) am Tag und bei 59 dB(A) in der Nacht. Die große Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht wird aufgrund der hohen Streckenbelastung durch Güterzüge erzeugt.

Die Landesstraße L 597 mit einem Emissionspegel von ca. 62 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht liegt ca. 45 m von dem Plangebiet entfernt. Durch den großen Abstand zwischen Straße und Plangebiet werden die Lärmeinwirkungen der L 597 auf das Plangebiet so weit gemindert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) eingehalten werden und somit keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Eine weitere Lärmquelle ist der nördlich des Plangebietes liegende Bolzplatz. Hier muss davon ausgegangen werden, dass Störungen durch spielende Kinder und Jugendliche auftreten werden.

*Lärminderungsmaßnahmen:*

Im Plangebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **8. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eingriffsbeurteilung nach § 1a BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wird durch das Ziel einer Nachverdichtung des Gebietes bestimmt.

Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 BauGB sind erforderlich. Grundlage hierfür ist der § 8a BNatSchG.

Das Gebiet befindet sich in der Rhein-Neckar-Ebene und ist Teil der nördlichen Ausdehnung des "Schwetzinger Sand" (naturräumliche Einheit Nr. 224.1). Der Naturraum ist gekennzeichnet durch

- mit Flugsand überwehten Kies- und Sandflächen,
- in der Nähe und zwar im Bereich "Dossenwald" ausgedehnte Dünenfelder die vorwiegend durch Kiefernwälder und Steppenheide geprägt sind,
- hohe Intensität landwirtschaftlicher Nutzung rund um "Alteichwald".

Die Grünordnung orientiert sich an das natürlich potenzielle Vegetationsgefüge, das durch Kiefer-Eiche-Hainbuchen-Wald als Verbandscharakteristik gegeben ist.

Wegen der konkreten Nutzung durch alte, zum Teil verwilderte Hausgärten vor Ort erübrigt sich eine weitergehende Aussage.

Die Maßgabe des Bebauungsplanentwurfs, nämlich den Wohnbereich durch allgemeine Wohnbebauung zu ergänzen und den vor Ort vorhandenen akuten Wohnraumbedarf zu be-

friedigen, wird durch eingriffsmildernde Maßnahmen im Bebauungsplan/Grünordnungsplan das Maß des Eingriffs minimiert, jedoch einen vollen Ausgleich noch nicht erreicht.

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

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

Zusammenfassung:

Das Maß der Versiegelung wird nach der Realisierung stark erhöht bzw. im Planungsgebiet erst geschaffen, es wird vorgeschlagen dem Ziel der Stadt Mannheim einer höchst möglich vertretbaren Durchgrünung durch eine qualitätsvolle Grünordnung zu erreichen.

Ein Ausgleich der ökologischen Leistungsfähigkeit des Planungsgebietes konnte wegen der vorhandenen artenreichen und kleinräumigen Strukturen nicht erreicht werden, dennoch erscheint es als erheblich vertretbar, vorhandenen Siedlungsraum zu ergänzen, als zusätzliche Außenbereiche in Anspruch zu nehmen.

Die grünordnerischen Festsetzungen erreichen ein Potential, das längerfristig bei fortschreitender Entwicklung ein Stand der ökologischen Leistungsfähigkeit erreichen kann, bei dem man von einem weitgehenden Ausgleich sprechen kann.

Im Zuge der Abwägung der Belange ist eine ergänzende Ausgleichsregelung auch außerhalb des Plangebietes angezeigt. Die Finanzierung dieser Ausgleichsmaßnahme kann beispielsweise dadurch umgesetzt werden, dass von den zukünftigen Grundstückserwerbern ein angemessener Mehrpreis abverlangt wird. Der Grünausgleich kann z.B. durch das Anlegen einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Feldgehölzpflanzung (Feldwegbegleitgrün) erreicht werden.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Nachdem sich die Planfläche von ca. 0,62 ha beinahe vollständig im Eigentum der Stadt befindet, ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff Baugesetzbuch nicht erforderlich. Mit einem privaten Grundstückseigentümer, dessen Grundstück Flst.-Nr. 57338/23 mit einer Teilfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> im Plangebiet liegt, wird eine private Vereinbarung getroffen.

Auf der Grundlage des Planungsentwurfs erfolgte die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch eine 14-tägige Planauslegung. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

## **10. Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Es ist lediglich eine Neuordnung im Einvernehmen mit dem Liegenschaftsamt durchzuführen.

## 11. Realisierungskosten

Die Kosten für eine Realisierung setzen sich wie folgt zusammen:

1. Straßenentwässerung: 200.000,00 DM; (Kanal)	-----	städt. Anteil d. Gebühren gedeckt
2. Straßenherstellung:		
Reine Baukosten:	270.000,00 DM	
Umlagefähige Erschlies- sungskosten	243.000,00 DM	
Städt. Anteil	10%	27.000,00 DM
3. Beschilderung u. Markierung		6.000,00 DM
	<b>270.000,00 DM</b>	<b>33.000,00 DM</b>

## 12. Abwägung der Belange

Bedingt durch den Bau der 12 Wohnhäuser entfallen die bestehende Grabelandfläche sowie die Rasenflächen. Dem gegenüber besteht ein öffentliches Interesse an einer behutsamen, umweltverträglichen Innenentwicklung, über die Inanspruchnahme neuer Flächen mit kostenintensiven Erschließungsmaßnahmen und nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden werden können. Bereits vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen können unter Umständen optimal genutzt werden. Da es sich bei der Maßnahme um eine geringe Anzahl von Wohnhäusern mit relativ großem Grundstücksanteilen handelt, die nach den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen sind, kann die ehemalige ökologische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Grünbestandes durch die Neubepflanzung sowie eines außerräumlichen Ausgleichs wieder gleichwertig erreicht werden.

Da das Plangebiet von Lärmimmissionen tangiert wird, wurden Untersuchungen auf aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Hauptlärmquellen ( Deutsche Bahn AG. Und Landesstrasse L597 durchgeführt. Auf Grund der gering zu erreichenden Minderungen der Lärmwerte im Baugebiet und im Verhältnis zu den hohen Kosten für eine solche Lärmschutzmaßnahme hat sich als Ergebnis der Lärmuntersuchungen herauskristallisiert, dass nur passive Lärmschutzmaßnahmen sinnvoll sind.