

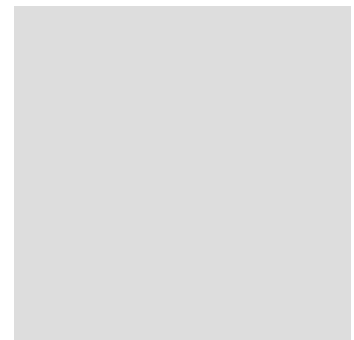
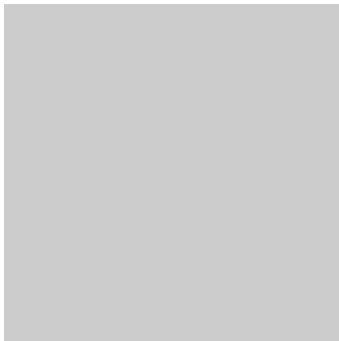
Bebauungsplan Nr. 76.15.2

**Wohnbebauung Amorbacher Straße /
Mosbacher Straße
(ehem. Festplatz)**

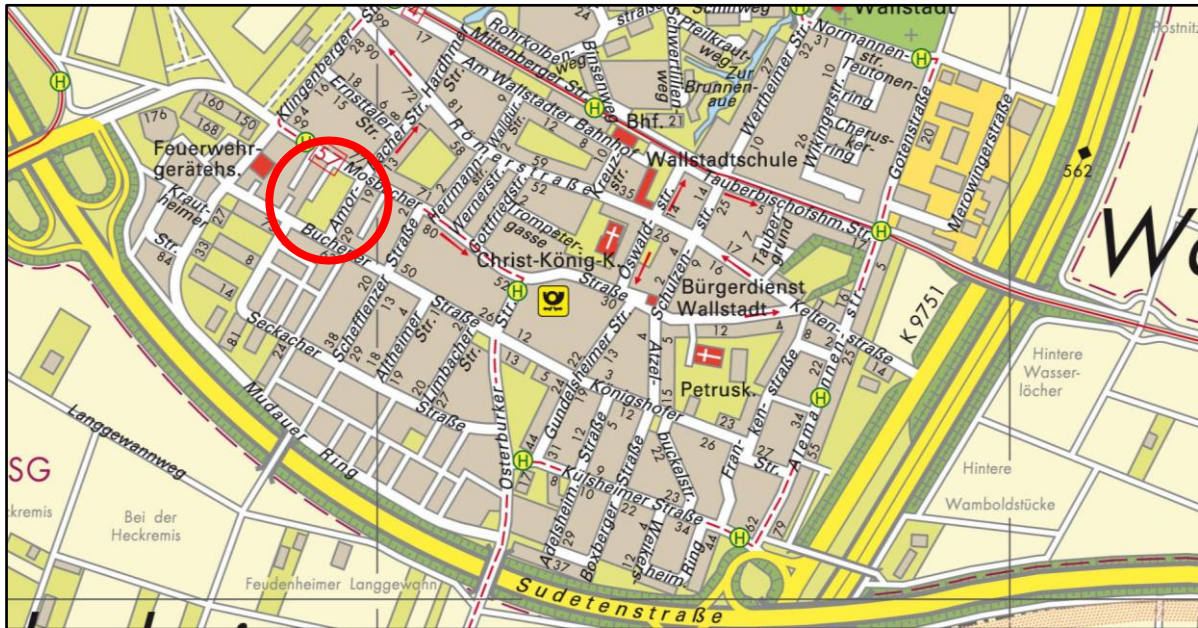
in Mannheim – Wallstadt

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss



Übersichtslageplan



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	20.01.2015
Öffentliche Bekanntmachung	16.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.04.2015 – 22.05.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	29.06.2015 – 07.08.2015
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	02.05.2017
Öffentliche Bekanntmachung	19.05.2017
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.05.2017 – 30.06.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	26.05.2017 – 30.06.2017
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	26.11.2019
In Kraft getreten	23.01.2020

Bearbeitung

Projektleitung Stadt Mannheim:
 Herr Tölk, FB Stadtplanung, jochen.toelk@mannheim.de
 Frau Kulik, FB Stadtplanung, anna.kulik@mannheim.de

INHALT

1.	ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	5
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	6
1.3	Verfahren nach § 13a BauGB	6
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	8
2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	8
2.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
3.	PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FUER DAS PLANGEBIET	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.2	Bestehende Bebauungspläne	10
3.3	Rechtliche Planungsvorgaben	11
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	17
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	17
5.6	Verkehrsflächen	17
5.7	Grünflächen	18
5.8	Flächen für Versorgungsanlagen	18
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.10	Pflanzvorschriften	18
5.11	Erdgeschossfußbodenhöhe	20
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	21
6.1	Gestaltung der Dächer	21
6.2	Fassadengestaltung	21
6.3	Gestaltung der Carports	21
6.4	Werbeanlagen und Automaten	21
6.5	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	22
6.6	Einfriedungen	22
6.7	Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter	22
6.8	Außenantennen	22
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
7.1	Umweltbelange	23

7.2	Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung	32
7.3	Verkehr	33
7.4	Ver- und Entsorgung	34
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN	35
8.1	Realisierung	35
8.2	Bodenordnung	35
8.3	Vertragliche Regelungen	35
8.4	Kosten	35
9.	FLÄCHENBILANZ	36
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	37
11.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN / FACHPLANUNGEN	38

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)	5
Abbildung 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab)	9
Abbildung 3:	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 76/15.1 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 4:	Städtebauliches Konzept Büro BBP, Kaiserslautern (genordet, ohne Maßstab)	13

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Wallstadt. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha und wird begrenzt durch:

- die Mosbacher Straße im Norden,
- die Amorbacher Straße im Osten,
- die Buchener Straße im Süden und
- eine Wohnbebauung (Reihenhäuser) im Westen.

Das Plangebiet umfasst neben den Flächen des ehemaligen Festplatzes eine öffentliche Grünanlage entlang der Buchener Straße, einen Kinderspielplatz im westlichen Bereich, das brach liegende Grundstück des zwischenzeitlich abgebrochenen Pumpwerkgebäudes sowie eine Trafostation an der Amorbacher Straße. An der Mosbacher Straße liegt die bestehende Bushaltestelle teilweise innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet weist insbesondere an seinen Rändern sowie innerhalb der Grünflächen umfangreiche Gehölzbestände auf. Im Umfeld des Plangebiets liegt überwiegend Wohnbebauung vor.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung bestimmt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

1.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Im Stadtteil Wallstadt liegt eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser vor. Diese kann gegenwärtig nicht befriedigt werden, da keine entsprechenden Grundstücke zur Verfügung stehen. Baugebiete an anderen Stellen innerhalb des Stadtgebiets von Mannheim können nur sehr begrenzt einen Beitrag zur Befriedigung dieser Nachfrage leisten, da sich Nachfragepotenziale häufig auf einen bestimmten, abgrenzbaren Stadtbereich beziehen und nicht beliebig räumlich verschoben werden können.

Die Fläche des ehemaligen Festplatzes ist eine der wenigen potenziellen Entwicklungsflächen im Innenbereich von Wallstadt. Sie wird gegenwärtig als Parkplatz für Pkw sowie zum Abstellen von Wohnmobilen und Anhängern genutzt. Eine Festplatznutzung findet nicht mehr statt. Das Pumpwerkgebäude war seit geraumer Zeit nicht mehr in Funktion und wurde deshalb im Jahr 2015 abgebrochen. Der Kinderspielplatz weist bedingt durch seine versteckte Lage hinter Gehölzen nur eine geringe Nutzungsintensität auf. Insgesamt handelt es sich beim Plangebiet um einen untergenutzten, städtebaulich defizitären Bereich innerhalb der Ortslage von Wallstadt, der vollständig von Wohnnutzung umgeben ist.

Der Bereich des ehemaligen Festplatzes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76/15.1 „für die südwestliche Randzone des Ortsteiles Wallstadt“, in Kraft seit dem 15.09.1984. Dieser setzt innerhalb des Plangebiets überwiegend Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und Straßenverkehrsfläche sowie den Bereich des abgebrochenen Pumpwerks als Fläche für Versorgungsanlagen fest.

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der Flächen des Plangebiets. Dabei soll auf einer Teilfläche eine kleinteilige Wohnbebauung entwickelt werden, die sich in den Bestand einfügt. Die öffentliche Grünanlage an der Buchener Straße soll ebenso wie die stadtbildprägenden Bäume (Platanen) entlang der Mosbacher und der Amorbacher Straße erhalten werden. Ein Baukonzept liegt vor (siehe Abbildung 4).

Durch die Neuordnung kann der Bereich des Plangebiets städtebaulich aufgewertet werden. Zudem können neue Wohnbauflächen im Innenbereich geschaffen werden. Dadurch kann eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden werden.

Um das geplante Wohngebiet realisieren zu können, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung von Innenbereichsflächen bzw. der Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets dient.

Die Größe des Plangebiets liegt bei ca. 5.400 m², sodass die Obergrenze für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht werden kann. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind somit gegeben.

Bei der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Belange der Umwelt im Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

2.1.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Der ehemalige Festplatz wird gegenwärtig als Parkplatz für Pkw sowie zum Abstellen von Wohnmobilen und Anhängern genutzt. Die im Süden entlang der Buchener Straße bestehende Grünanlage und der im Westen gelegene Spielplatz lassen keine intensive Nutzung erkennen. Im Bereich des Spielplatzes befindet sich ein Trinkwasserbrunnen. Das Gelände ist frei zugänglich. Lediglich das brach liegende Grundstück des abgebrochenen Pumpwerks ist eingezäunt.

2.1.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten

Im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich:

- im Norden die Mosbacher Straße und die daran anschließende Wohnbebauung aus zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern,
- im Osten die Amorbacher Straße und die daran anschließende Wohnbebauung aus zweigeschossigen Doppelhäuser,
- im Süden die Buchener Straße und die daran anschließenden drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser,
- im Westen zweigeschossige Reihenhauszeilen mit einer öffentlichen Zuwegung und einem Garagenhof.

Auch im weiteren Umfeld liegen überwiegend Wohngebäude vor.

2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Für die in das Plangebiet einbezogenen Flurstücke liegen folgende Besitz- und Eigentumsverhältnisse vor:

- Flst. Nr. 40001 (Teilfläche des Straßengrundstücks Mosbacher Straße) im Eigentum der Stadt Mannheim,
- Flst. Nr. 40481/3 (ehemaliger Festplatz) im Eigentum der Stadt Mannheim,
- Flst. Nr. 40481/36 (Trafostation) im Eigentum der MVV Energie AG,
- Flst. Nr. 40481/37 (Grünfläche an der Buchener Straße und Spielplatz) im Eigentum der Stadt Mannheim,
- Flst. Nr. 40481/38 (ehemaliges Pumpwerk) im Eigentum der Stadt Mannheim.

Rechtliche Belastungen liegen nicht vor.

3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ ausgewiesen.

3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/2020

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2015/2020 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 2).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

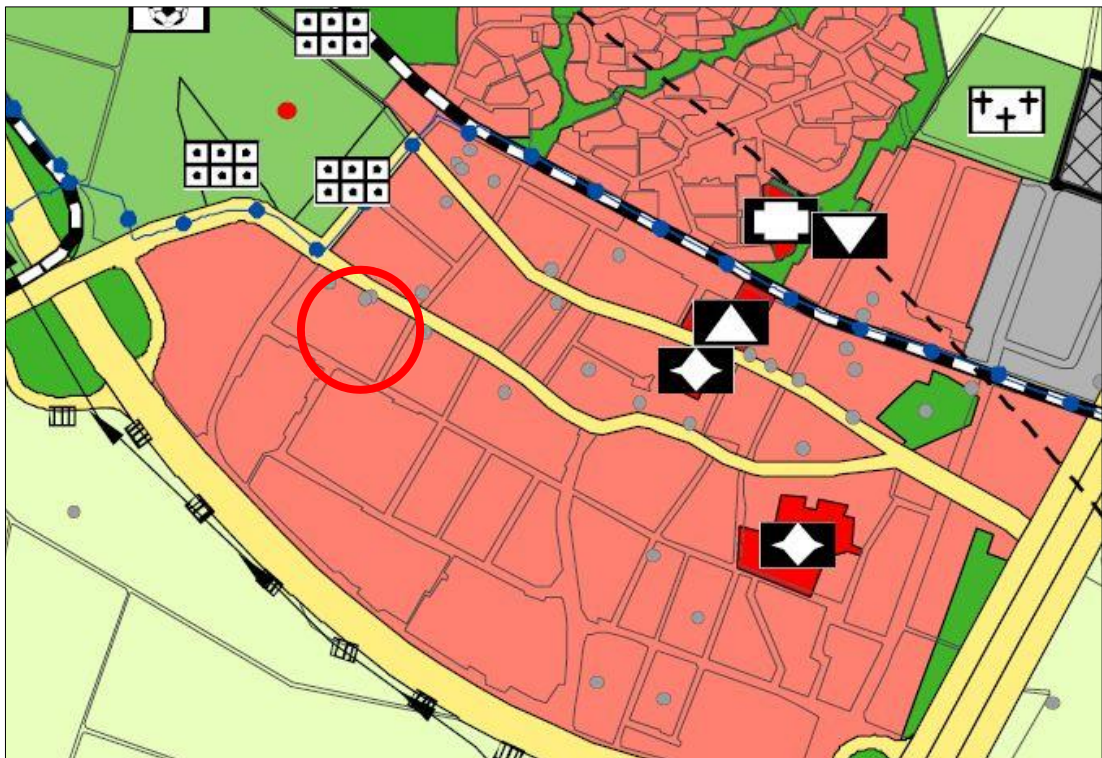


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2015/2020 (genordet, ohne Maßstab)

3.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/2020

Der Landschaftsplan stellt als ökologische Fachplanung eine Grundlage für den Flächennutzungsplan dar. Die landschaftsplanerischen Ziele sind allerdings nur dann verbindlich, sofern sie in den Flächennutzungsplan integriert sind. Da der Flächennutzungsplan derzeit keine entsprechenden Aussagen aufweist, sind der Landschaftsplan und seine Inhalte nur als informelle Planung anzusehen.

Das **Fachkonzept zum Landschaftsplan** stellt den Bereich des ehemaligen Festplatzes als „Baufläche und technische Infrastruktur“ dar. Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen für diese Siedlungskategorie werden der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Minimierung von Beeinträchtigungen

der abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima, die landschaftsgerechte Einbindung sowie die bioökologische Verzahnung genannt.

Im **Konfliktplan zum Landschaftsplan** wird das Plangebiet als „Baufläche“ dargestellt. Darüber hinaus werden keine Aussagen getroffen oder Maßnahmen formuliert.

Der Geltungsbereich liegt abseits von im **Rahmenkonzept Biotopverbund** definierten Biotopverbundflächen oder –maßnahmen und ist als Siedlungsfläche dargestellt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76/15.1 „für die südwestliche Randzone des Ortsteiles Wallstadt“, in Kraft getreten am 15.09.1984 (siehe Abbildung 3). Es ist überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der Bereich des ehemaligen Pumpwerks als Fläche für Versorgungsanlagen.

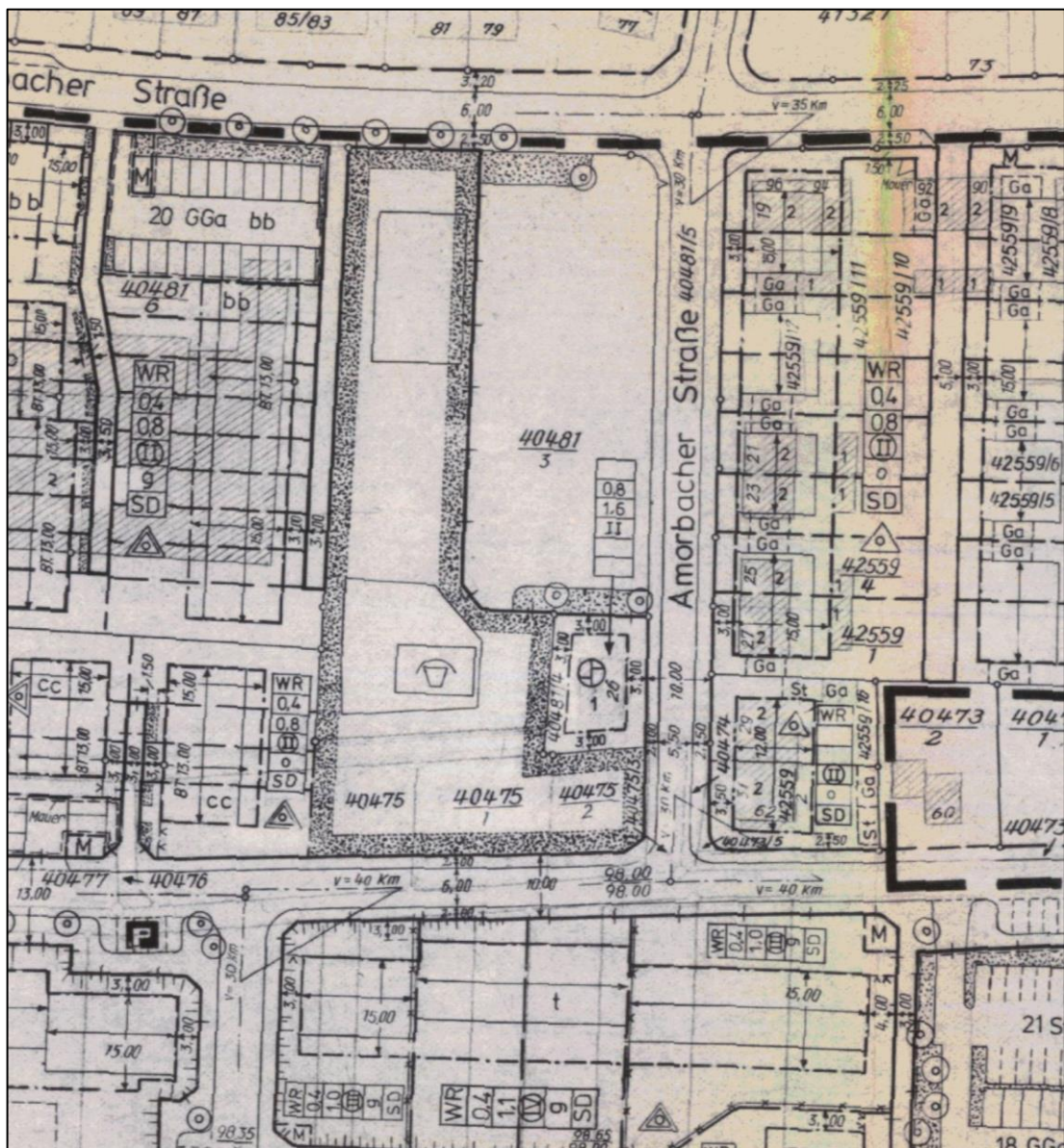


Abbildung 3: Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 76/15.1 (ohne Maßstab)

3.3 Rechtliche Planungsvorgaben

3.3.1 Wasserschutzgebiete

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht liegen weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung vor.

3.3.2 Naturschutzgebiete

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Naturschutzgebiet „Viehwäldchen / Apfelkammer / Neuwäldchen“ (Schutzgebiets-Nr. 2.174) in ca. 2,1 km Entfernung (Luftlinie) nordöstlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrsstrassen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

3.3.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete liegen weder innerhalb des Plangebiets noch in unmittelbarer Nähe vor.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Langgewann“ (Gebiets-Nr. 2.22.017) in ca. 0,3 km Entfernung (Luftlinie) südwestlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

3.3.4 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 33 NatSchG BW liegen weder direkt im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegenen geschützten Offenlandbiotopie sind die Biotopie „Feldhecke südlich Sportplatz Wallstadt“ (Gebiets-Nr. 164172220014) in ca. 0,3 km Entfernung (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets und „Feldhecke an OEG nordwestlich Wallstadt“ (Gebiets-Nr. 164172220007) in ca. 0,5 km Entfernung (Luftlinie) nördlich des Plangebiets.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, der genannten Entfernung sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Straßen ist keine Beeinträchtigung der Biotopie zu erwarten.

3.3.5 NATURA 2000-Gebiete

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Als nächstgelegenes Gebiet ist das flächenhafte Naturdenkmal „Die Bell“ in ca. 1,1 km Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets zu nennen, bei dem es sich um eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“ (Gebiets-Nr. 6617341) handelt.

Ausgehend von der im Plangebiet beabsichtigten Nutzung, den genannten Entfernungen sowie den dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrsstraßen ist

nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

3.3.6 Denkmalschutz

Schutzausweisungen nach dem Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Dem Bebauungsplan Nr. 76.15.2 „Wohnbebauung Amorbacher Straße / Mosbacher Straße (ehem. Festplatz)“ liegt ein städtebauliches Konzept des Büros BBP, Kaiserslautern, zu Grunde (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept Büro BBP, Kaiserslautern (genordet, ohne Maßstab)

Das Konzept sieht im Inneren des Gebiets eine Wohnbebauung aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. An den Gebietsrändern zu den bestehenden Straßen ist der Erhalt bzw. die Neuanlage von mit Bäumen bestandenen Grünflächen vorgesehen. Somit entsteht der Charakter eines intensiv durchgrünten Quartiers. Insgesamt sind sieben Wohneinheiten geplant.

Die beiden Doppelhäuser im Norden greifen die Typologie der an der Amorbacher Straße angrenzenden östlichen Umgebungsbebauung auf. Die hierzu senkrecht ausgerichtete Gebäudezeile mit drei Einfamilienhäusern stellt einen lockeren Abschluss gegenüber der südlich bestehenden öffentlichen Grünfläche dar. Durch die kleinteilige Baustruktur, die moderate Höhenentwicklung (zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) und die Satteldächer mit den in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden Firsten fügt sich die Neubebauung in die bauliche Umgebung ein und bildet so eine selbstverständliche Ergänzung der benachbarten Quartiere.

Die Grünflächen entlang der Straßen umfassen zunächst die bestehende, in ihrer Abgrenzung modifizierte Grünanlage an der Buchener Straße. Hinzu kommt ein Geländestreifen entlang der Amorbacher Straße und der Mosbacher Straße. Dieser beinhaltet die Standorte der sieben straßenbegleitenden, stadtbildprägenden Platanen

einschließlich ihrer Kronenbereiche. Deren Erhalt ist unter städtebaulichen Aspekten gewünscht und erfordert die dauerhafte Freihaltung einer Fläche, die die Kronenbereiche der Bäume und zusätzlich 1,50 m Breite umfasst, von Bebauung und Versiegelung. Als Ersatz für den wegfallenden Kinderspielplatz sind auf den Grünflächen Spielpunkte in Form von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und naturnahen Spielelementen vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine neue Wohnstraße, die von der Mosbacher Straße ins Quartier führt und nach einem rechtwinkligen Knick in die Amorbacher Straße mündet. Diese neue Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kfz-Verkehr ausgebildet werden. Im Bereich des Straßenknicks ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen, die den Standort des bestehenden Trinkwassernotbrunnen selbst sowie die für Wartungszwecke erforderliche Freihaltefläche umfasst. Öffentliche Parkplätze sind an der nördlichen Zufahrt senkrecht zur Planstraße vorgesehen.

Die private Parkierung ist für zwei der Einzelhäuser in Form von Garagen auf den Baugrundstücken vorgesehen; die vorgelagerten Zufahrtsbereiche können als zusätzliche Stellplätze genutzt werden. Für das westliche Einzelhaus und die Doppelhäuser ist die Parkierung in Form einer Zeile von Doppelcarports auf der westlichen Seite der neuen Wohnstraße geplant, so dass je Wohngebäude zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Gliederung erfolgt durch Baumstandorte zwischen den Doppelcarports. An der Rückseite der Carports entlang der Zuwegung zur angrenzenden Reihenhausbebauung ist die Anlage einer Strauchpflanzung vorgesehen.

Städtebauliche Kennwerte:

Anzahl der Wohneinheiten	7 WE
Anzahl der privaten Stellplätze	14 St.
davon als Garagen	2 St.
davon als offene Stellplätze (im Zufahrtsbereich von Garagen)	2 St.
davon als Carports	10 St.
Anzahl der öffentlichen Parkplätze	6 St.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Bauflächen werden entsprechend der angestrebten Nutzung sowie unter Berücksichtigung der überwiegenden Wohnnutzung im Umfeld als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf diese Weise wird eine Durchmischung mit anderen, im Verhältnis zum Wohnen verträglichen Nutzungen ermöglicht.

Die sonst im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution“ werden ausgeschlossen. Die beiden erstgenannten stimmen aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der resultierenden Verkehrsbelastung durch den Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehr nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter überein. Mit dem Ausschluss der letztgenannten Nutzungen sollen Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbilds sowie negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld bis hin zum Trading-Down-Effekt vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Sie berücksichtigt die Bildung von Grundstücken unterschiedlicher Größe und gewährleistet die Umsetzung der baulichen Dichte des städtebaulichen Konzepts.

Die Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 ist erforderlich, um die für die geplanten familienfreundlichen Wohnformen erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze sowie sonstige Nebenanlagen auch bei kleinen Grundstücksgrößen planungsrechtlich zu ermöglichen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse resultiert aus dieser Überschreitung nicht, da ein unversiegelter Grundstücksanteil von mehr als 40 % verbleibt. Da es sich nur um eine geringe Überschreitung handelt und lediglich bereits anthropogen überformte Böden betroffen sind, ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, da durch die Überschreitungsmöglichkeit die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken realisiert werden können. Sonstige öffentliche Belange stehen den zugelassenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht entgegen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Neubebauung wird anhand der Wandhöhe festgesetzt. Auf diese Weise werden die Umsetzung der Höhenstruktur des Bebauungskonzepts und eine einheitliche Höhenentwicklung innerhalb der Neubebauung gesichert. Die Höhen der angrenzenden Bestandsbebauungen werden durch die Festsetzung berücksichtigt.

Bei Einzelhäusern gelten die festgesetzten Gebäudehöhen als maximal zulässiges Maß. Die Werte berücksichtigen die heutigen Nutzeranforderungen hinsichtlich großzügiger Raumhöhen sowie die aus energetischen Aspekten resultierenden Anforderungen an Dämmung und Haustechnik.

Für Doppelhäuser wird die Gebäudehöhe als zwingend einzuhaltendes Maß festgesetzt, um bei diesem Haustyp im Sinne eines geordneten Erscheinungsbilds eine profilgleiche Höhenentwicklung auch bei unterschiedlichen Bauherren zu sichern. Gleichzeitig besteht über einen Ausnahmetatbestand die Möglichkeit für niedrigere Gebäudehöhen bei gleichzeitiger Gewährleistung der profilgleichen Höhenentwicklung für die einzelnen Doppelhäuser.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Sicherung der Umsetzung der geplanten Baustruktur („Körnung“) und der Gebäudetypologie des städtebaulichen Konzepts erfolgt u.a. anhand der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bauweise

Gemäß der Konzeption, ein neues Quartier mit differenzierten Haustypen zu entwickeln, werden im nördlichen Baufeld Doppelhäuser und im südlichen Baufeld Einzelhäuser festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden in ihrer Lage und Größe durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Ihre Lage und Größe gewährleisten einerseits die Umsetzung einer Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept und belassen andererseits einen angemessenen Spielraum für die künftigen Bauherren. Gleichzeitig berücksichtigen sie die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden.

Zur Schaffung einer städtebaulich wirksamen Raumkante werden entlang der neuen Wohnstraße jeweils Baulinien zur Wohnstraße hin festgesetzt. Darüber hinaus werden bei der Doppelhausbebauung die Baufenster auch auf der Gartenseite durch eine Baulinie begrenzt, um bei diesem Haustyp im Sinne eines geordneten Erscheinungsbilds auch bei unterschiedlichen Bauherren eine gemeinsame Gebäudeflucht zu sichern. Damit wird der guten Einsehbarkeit dieser Gebäuderückseite von der Amorbacher Straße aus Rechnung getragen. Durch die Festsetzung zweier Baulinien wird zwar die Gebäudetiefe vorgegeben, es verbleibt aber über die Variabilität der Gebäudebreite ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum. Zudem wird über einen Ausnahmetatbestand eine geringere Gebäudetiefe bei gleichzeitiger Gewährleistung der gemeinsamen hinteren Gebäudeflucht für die einzelnen Doppelhäuser ermöglicht.

Bei Einzelhäusern wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen mit Wintergärten zugelassen. Damit soll künftigen Bauherren ein angemessener Spielraum für eine individuelle Bebauung eingeräumt werden. Eine städtebauliche Verträglichkeit der Wintergärten wird durch die transparenten Materialien, die Höhenbegrenzung und die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit auf die von der Straße abgewandte, rückwärtige Gebäudeseite gesichert. Doppelhäusern wird diese Überschreitungsmöglichkeit nicht gewährt, um auch auf der Gartenseite ein profilgleiches, geordnetes Erscheinungsbild zu sichern. Weiter wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sowie bei Doppelhäusern zusätzlich der auf den Gartenseiten festgesetzten Baulinien mit Terrassen zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Freisitze in einer ausreichenden Größe verwirklicht werden können. Durch die Festsetzung dieser beiden Überschreitungsmöglichkeiten kann auf eine – städtebaulich nicht gewünschte - Vergrößerung der Baufenster verzichtet werden.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Das städtebauliche Konzept beinhaltet für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets differenzierte Aussagen zur Lage, Anzahl und Gestaltung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen. Diese werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Müllbehälterstandorten und sonstigen Nebenanlagen, von offenen und Stellplätzen mit Schutzbedachung (Carports) sowie von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Schaffung eines geordneten Erscheinungsbilds insbesondere im Bereich der öffentlichen Straßenräume des Wohngebiets.

Die Pflicht zur Einhaltung profildgleicher Höhen bei aneinander gebauten Carports dient der Sicherung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbilds. Die Festsetzung zum Mindestabstand von Garagen zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich ist erforderlich, damit diese Fläche als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden kann und eine Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge reduziert wird.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im Gebiet auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Dies dient der Sicherung des städtebaulichen Ziels einer Bebauung mit Einfamilienhäusern. Eine zweite Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung) wird als gebietsverträglich eingestuft und deshalb zugelassen. Eine unkontrollierte Errichtung von verdichteten Wohnformen (Mehrfamilienhäuser auf Einzel- und Doppelhausgrundstücken) soll jedoch verhindert werden. Eine solche Entwicklung würde mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie des Parkdrucks in der geplanten Wohnstraße und der umgebenden Straßen einhergehen, was eine Verringerung der Attraktivität und der multifunktionalen Nutzbarkeit der Straßenräume zur Folge hätte.

5.6 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung des Wohnquartiers erforderliche neue Wohnstraße (Planstraße) soll neben ihrer Erschließungsfunktion eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohner bieten und wird daher als sogenannte Mischverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie ist in einer Breite von 6,00 m vorgesehen. Diese Dimensionierung ist im Hinblick auf den zu erwartenden Verkehr ausreichend. Die platzartige Aufweitung im Bereich des Straßenknicks dient der Integration des Trinkwassernotbrunnens und der für Wartungsfahrzeuge freizuhaltenen Fläche in den Straßenraum. Dieser Bereich kann zwar nicht mit Kraftfahrzeugen befahren oder als Parkplatz genutzt werden; er kann jedoch von Fußgängern begangen werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Maßen und ihre Höhenlage sind nicht verbindlich, sondern dient als Richtlinie für die Ausführungsplanung. So ist auf der – hinweislich – als Verkehrsgrün dargestellten Fläche an der Nordwestecke des Plangebiets die Anlage einer Hecke aus Sträuchern vorgesehen; diese dient der Eingrünung der öffentlichen Parkplätze gegen die westlich angrenzende Bestandsbebauung und soll die anzupflanzende Strauchhecke auf der Rückseite der Carports (Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern) bis zur Mosbacher Straße verlängern. Bei der – hinweislich – als Verkehrsgrün dargestellten Fläche östlich der Einmündung der Planstraße in die Mosbacher Straße handelt es sich um eine bereits gegenwärtig bepflanzte Fläche, die jedoch funktional dem Straßenraum zuzurechnen ist.

Entlang der südlichen Grenze des nördlichen Baufelds (Doppelhäuser) wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies ist zur Freihaltung des Trinkwassernobrunnens und der zugehörigen Fläche für Wartungsfahrzeuge erforderlich. Weiter dient die Festsetzung der Freihaltung der Hausgartenbereiche von städtebaulich nicht gewünschten Grundstückszufahrten.

5.7 Grünflächen

Im Plangebiet werden umfangreiche öffentliche Grünflächen entlang der Buchener, Amorbacher und Mosbacher Straße festgesetzt. Die nördliche dient dem Erhalt und der dauerhaften Sicherung von sieben straßenbegleitenden, stadtbildprägenden Platanen. Ihre Abgrenzung resultiert aus den Kronenbereichen dieser Bäume sowie zusätzlich einer 1,50 m darüber hinaus reichenden Fläche, die – als Voraussetzung für einen Erhalt – dauerhaft von Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Die südliche öffentliche Grünfläche (einschließlich der Teilfläche zwischen der Fläche für Versorgungsanlagen / Trafostation und der Planstraße) dient der Sicherung der neu abgegrenzten Grünanlage an der Buchener Straße, die um Teilflächen des Grundstücks des ehemaligen Pumpwerks erweitert wird. Für beide Flächen wird die Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Zusätzlich wird die Zweckbestimmung Spielplatz ergänzt. Dies ist erforderlich, da die Anlage von Spielpunkten in Form von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und naturnahen Spielelementen vorgesehen ist. Auf diese Weise kann der Wegfall des bestehenden Spielplatzes kompensiert werden.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Bei der an der südöstlichen Einmündung der Planstraße in die Amorbacher Straße festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen handelt es sich um eine bestehende Trafostation, deren Standort planungsrechtlich gesichert wird. Der Zugang zum bestehenden Gebäude erfolgt von der öffentlichen Grünfläche von Süden. Über diese öffentliche Grünfläche verlaufen auch die Kabelzuleitungen zur Trafostation.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Stellplätze und Zufahrten usw. dient der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf diese Weise wird Niederschlagswasser zurückgehalten, die Grundwasserneubildung gefördert und die Kanalisation entlastet. Die geforderte Mindestleistung zur Versickerung von 270 l/(s x ha) entspricht den einschlägigen Anforderungen (FGSV-Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen) für die wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen.

5.10 Pflanzvorschriften

5.10.1 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen

Die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen entlang der Mosbacher Straße, der Amorbacher Straße und der neuen Planstraße erfolgt zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums und zur Eingrünung der öffentlichen Parkplätze. Hinzu kommen vielfältige ökologische Gründe (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Frischluftproduktion usw.). Die Straßenquerschnitte weisen eine ausreichende Breite auf. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume im öffentlichen Raum sind in der Planzeichnung festgelegt.

Allgemein dienen die neu zu pflanzenden Bäume auch der Kompensation der im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen zu fällenden Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen (siehe auch Ziffer 7.1.5).

5.10.2 Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken

Die anzupflanzenden Bäume 2. Ordnung auf den Baugrundstücken gewährleisten – zusätzlich zu den ökologischen Funktionen – die Durchgrünung des Baugebiets sowie die Begrünung und gestalterische Aufwertung der Straßenräume.

Auch die auf den Baugrundstücken neu zu pflanzenden Bäume dienen der Kompensation der maßnahmenbedingt wegfallenden Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen (siehe auch Ziffer 7.1.5).

Wo konkrete Baumstandorte zur Umsetzung der städtebaulichen bzw. gestalterischen Ziele (Aufwertung des Straßenraums, Gliederung der Carportreihe) gesichert werden müssen, sind diese in der Planzeichnung in ihrer Lage festgesetzt. Darüber hinaus ist auf jedem der künftigen Baugrundstücke (d.h. auf jedem Grundstück im allgemeinen Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche; für separate Grundstücke für die Parkierung, die den eigentlichen Baugrundstücken zugeordnet sind, gilt dies nicht) ein zusätzlicher Baum anzupflanzen, dessen Standort unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Bestimmungen frei wählbar ist. Die Gartenbereiche der Baugrundstücke weisen hierfür eine ausreichende Größe auf.

5.10.3 Anpflanzen von Sträuchern auf Baugrundstücken

Die anzupflanzenden Sträucher dienen der Durchgrünung des Baugebietes und der Abschirmung der westlichen angrenzenden Bestandsbebauung gegen die Carportanlagen.

5.10.4 Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke

Die Festsetzung zur Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke dient der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des neuen Wohngebiets. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion der Flächen und das Siedlungsbild aus.

5.10.5 Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrüneten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.

5.10.6 Erhalt von Bäumen

Wichtiges Planungsziel ist der Erhalt der bestehenden sieben Platanen entlang der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße wie auch der sonstigen Bäume auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Buchener Straße, sofern Teilbereiche nicht für die neue Erschließung zwingend in Anspruch genommen werden müssen. Gründe hierfür sind die vielfältigen ökologischen Funktionen der Bäume sowie - insbesondere bei den Platanen - ihre ortsbildprägende Wirkung. Zum Schutz der Wurzeln der zu erhaltenden Bäume sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einem Abstand von 1,50 m um den Kronenbereich verboten. Der Erhalt von Bäumen beinhaltet auch die

Pflicht zum Ersatz von abgängigen Bäumen. Einer evtl. Anlage von Wegen steht diese Festsetzung bei einer entsprechenden Berücksichtigung der Bestandsbäume nicht entgegen.

5.10.7 Artenauswahllisten

Die Artenauswahllisten beinhalten überwiegend standortheimische Baum- und Straucharten. Die Festschreibung ihrer Verwendung erfolgt aus ökologischen Gründen zur Förderung der einheimischen Fauna. Nicht standortheimische Arten sind lediglich soweit enthalten, als aufgrund besonderer Standortanforderungen die Verwendung standortheimischer Arten nicht sinnvoll ist.

5.11 Erdgeschossfußbodenhöhe

Zur Sicherung einer verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in die topografische Situation (das Niveau der Planstraße liegt z.T. fast 0,80 m über dem heutigen Geländeniveau) und einer Begrenzung der Höhe der Gebäudesockel wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug zur Höhe der geplanten Erschließungsstraßen festgesetzt. Gleichzeitig werden auf diese Weise günstige Voraussetzungen für barrierefreie Zugänge zu den Wohngebäuden geschaffen.

Bei Einzelhäusern gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als maximal zulässiges Maß. Für Doppelhäuser wird die Erdgeschossfußbodenhöhe als zwingend einzuhaltendes Maß festgesetzt, um bei diesen Haustypen im Sinne eines geordneten Erscheinungsbilds eine profilgleiche Höhenentwicklung auch bei unterschiedlichen Bauherren zu sichern. Gleichzeitig wird über einen Ausnahmetatbestand die Möglichkeit für Abweichungen bei gleichzeitiger Gewährleistung der profilgleichen Höhenentwicklung für die einzelnen Doppelhäuser ermöglicht.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Gestaltung der Dächer

Die Festsetzung von Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 30° und 35° sowie von in Nordost-Südwest-Richtung verlaufenden Dachfirsten nimmt die Dachgestalt der westlich und östlich angrenzenden Bestandsgebäude auf und setzt so die Neubebauung mit diesen in Bezug. Gleichzeitig wird ein einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des neuen Wohnquartiers gesichert.

Für Doppelhäuser wird die Dachneigung als zwingend einzuhaltender Wert festgesetzt, um bei diesen Haustypen im Sinne eines geordneten Erscheinungsbilds eine profilgleiche Kubatur auch bei unterschiedlichen Bauherren zu sichern. Gleichzeitig wird über einen Ausnahmetatbestand die Möglichkeit für eine geringere Neigung bei gleichzeitiger Gewährleistung der profilgleichen Höhenentwicklung ermöglicht. Auch die Pflicht zur einheitlichen Gestaltung von Dachneigung und Dachüberständen verfolgt das Ziel, dass aneinander gebaute Doppelhaushälften als bauliche Einheit wahrgenommen werden.

Die Unzulässigkeit von Dacheinschnitten, Dachaufbauten und Zwerchgiebeln nimmt ebenfalls Bezug auf die Umgebungsbebauung, wo diese Elemente ebenfalls nicht vorkommen. Sie dient außerdem der Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft und steht der Realisierung einer ausreichenden Wohnfläche nicht entgegen.

Die Regelungen zur Dachgestaltung bei Nebengebäuden, Garagen und Carports dienen der Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbilds innerhalb des neuen Wohnquartiers.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden in die Dachgestaltung einbezogen, um eine optische Dominanz zu vermeiden.

6.2 Fassadengestaltung

Die Regelungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds des Wohnquartiers. Um Blendwirkungen zu vermeiden, sind reflektierende Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Die Pflicht zur einheitlichen Gestaltung von aneinander gebauten Doppelhäusern ist ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich. Damit soll gewährleistet werden, dass die beiden Haushälften als bauliche Einheit wahrgenommen werden und nicht als scheinbar willkürlich nebeneinander gebaute Einzelobjekte.

6.3 Gestaltung der Carports

Seitenwände werden ausschließlich an den Rückseiten der Carports zugelassen, da diese von der Planstraße aus optisch nicht in Erscheinung treten und gleichzeitig gegenüber der angrenzenden Bestandsbebauung eine abschirmende Wirkung aufweisen. An den übrigen Seiten der Carports sind vollständig oder teilweise geschlossene Wände aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht, da diese einem offenen Erscheinungsbild der Carports entgegenstehen würden.

6.4 Werbeanlagen und Automaten

Die Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten sichern den gewünschten Charakter der Neubebauung als Quartier, das vorwiegend dem Wohnen dient. Der Eigenwerbung bei Nichtwohnnutzungen wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

6.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Regelungen zur Begrenzung von Geländemodellierungen sichern ein harmonisches Erscheinungsbild der zusammenhängenden Freiflächen der Wohngrundstücke und hier insbesondere der Vorgartenbereiche. Sie trägt den topografischen Verhältnisse Rechnung, durch die das Niveau der künftigen Straßen im Gebiet z.T. fast 0,80 m höher liegt als das gegenwärtige Geländeniveau. Gleichzeitig verhindern die Vorschriften, dass Untergeschosse optisch stark in Erscheinung treten und als zusätzliches Geschoss wahrgenommen werden.

6.6 Einfriedungen

Die Regelungen zu Höhe und Ausgestaltung von Einfriedungen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Sie dienen der Sicherung eines ansprechenden und einheitlichen Erscheinungsbilds des neuen Wohngebiets. Gleichzeitig berücksichtigen sie das Bedürfnis nach Privatheit in den Freibereichen der Baugrundstücke.

Die Regelung zum Verzicht auf Streifenfundamente und zum Abstand zwischen Erdoberfläche und Zaun gewährleistet die Durchlässigkeit der Grundstücke für Kleintiere.

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes werden Regelungen zu Größe und Gestaltung von Sichtblenden zwischen Terrassen getroffen. Dem Bedürfnis nach einer Privatheit auf den häufig bis zur Grundstücksgrenze reichenden Terrassen von Doppelhäusern wird in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Bei Einzelhäusern sind solche Sichtblenden nicht erforderlich, da ausreichende Abstände zum Nachbargrundstück problemlos eingehalten werden können.

6.7 Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter

Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern wird eine störende optische Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebiets positiv beeinflusst.

6.8 Außenantennen

Die Regelungen zu Außenantennen dienen der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds. Dem Recht auf Informationsfreiheit wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltbelange

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 76.15.2 „Wohnbebauung Amorbacher Straße / Mosbacher Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden.

Gleichzeitig gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig und bedürfen daher keinen Ausgleich.

Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erfolgt auf Grundlage der Erkenntnisse über den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die durch Bestandsaufnahmen der örtlichen Situation gewonnen wurden. Zudem liegen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden Äußerungen mit Umweltbezug vor.

Bei der Realisierung der Planung sind auf die zu betrachtenden Umweltaspekte folgende Wirkungen zu erwarten:

- Flächenversiegelung
- Überbauung mit Hochbauten
- Bodenab- und -auftrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen

Ausgehend von diesen Wirkungen lässt sich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ein mögliches Untersuchungsgebiet auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränken.

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt ergab sich die Erforderlichkeit, über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Plangebiets und von weiteren vorhandenen Datenquellen hinaus die folgenden Aufgabenstellungen durch zusätzliche Gutachten zu bearbeiten:

- Ermittlung des Vorkommens von geschützten Tierarten im Plangebiet und Festlegung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Umweltaspekt Tiere und Pflanzen).
- Erfassung und Bewertung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und Ermittlung des Umfang der wegfallenden Gehölze (Umweltaspekt Tiere und Pflanzen).
- Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds zur Beurteilung von Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser (Umweltaspekt Boden und Wasser).

Im Folgenden werden jeweils für die einzelnen Umweltaspekte die zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen aufgezeigt.

7.1.1 Umweltaspekt Boden

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Neckarschwemmkegels und damit im Ablagerungsgebiet von Schwemmlöss. Unter anthropogenen Auffüllungen liegen tonige Ablagerungen vor, die bis in eine Tiefe von ca. 3 m unter Geländeoberfläche reichen. Darunter liegen sandige und kiesige Ablagerungen vor.

Insgesamt sind die Böden des Plangebiets durch Umlagerung und Verdichtung von Boden sowie durch das Einbringen von Fremdmaterial anthropogen überformt. Zudem sind ca. 2.400 m² des Plangebiets versiegelt.

Bestandsbewertung

Aufgrund der anthropogenen Überformung und der teilweisen Versiegelung kommt dem Umweltaspekt Boden innerhalb des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Nach Umsetzung der Planung ist von einer Versiegelung und Überbauung von ca. 2.300 m² (Versiegelung auf den Baugrundstücken einschließlich der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, Verkehrsflächen ohne Verkehrsgrün) auszugehen. Somit ergibt sich eine Verringerung der versiegelten Fläche um ca. 100 m². In den Freibereichen der Neubebauung sind lediglich bereits anthropogen überformte Böden von Umlagerung, Auftrag von Fremdmaterial oder Verdichtung betroffen, so dass diesbezüglich nicht von einer nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten Grundflächenzahlen
- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Verringerung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets und die ausschließliche Betroffenheit von bereits anthropogen überformten Böden von einer Neuversiegelung ergeben sich beim Umweltaspekt Boden insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen sondern vielmehr in geringem Umfang eine Aufwertung.

7.1.2 Umweltaspekt Wasser

Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der ca. 500 m (Luftlinie) nördlich gelegene Untere Vogelstangsee.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit quartäre/pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben. Im Untergrund liegen mächtige Porengrundwasserleiter aus Kiesen und Sanden vor, die durch Tonschichten hydraulisch voneinander getrennt sind. Innerhalb des Plangebiets ist von Grundwasserständen von ca. 8 m unter dem Geländeniveau auszugehen.

Die unter den anthropogenen Auffüllungen anstehenden tonigen Schichten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Die darunter liegenden feinkornfreien oder schwach feinkornhaltigen Sande (oder Kiese) weisen dagegen eine gute Durchlässigkeit auf.

Bestandsbewertung

Beim Oberrheingraben handelt es sich um eine der wichtigsten Grundwasserlandschaften in Baden-Württemberg. Im Plangebiet liegen zwar überwiegend unversiegelte Flächen vor, deren anstehende Schichten weisen jedoch nur eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Ab einer Tiefe von ca. 3 m unter Geländeoberfläche ist der Untergrund für die gezielte Versickerung des im geplanten Baugebiet auf den versiegelten bzw. überbauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Insgesamt kommt den unversiegelten Bereichen des Plangebiets eine mittlere Bedeutung für den Wasserhaushalt zu.

Auswirkungen

Aus der Planung resultiert eine Verringerung der versiegelten Flächen um ca. 100 m², so dass insgesamt von einer geringfügigen Erhöhung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit auch der Grundwasserneubildung ausgegangen werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Freihaltung von größeren öffentlichen Grünflächen von einer Bebauung und Versiegelung
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports
- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Verringerung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets kann zusätzliches Niederschlagswasser versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Zudem ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich, wenn die obersten Bodenschichten mit geringer Durchlässigkeit durch ein Substrat mit höherer Durchlässigkeit ersetzt werden. Somit resultieren beim Umweltaspekt Wasser keine negativen Auswirkungen sondern vielmehr eine geringfügige Verbesserung.

7.1.3 Umweltaspekt Luft

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet kommen Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vor, die durch ihre Sauerstoffproduktion und die Filterung von Staub bzw. gasförmigen Verunreinigungen aus der Luft eine lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzen.

Als Emissionsquelle für Luftschadstoffe im Umfeld des Plangebiets sind der Hausbrand sowie der Verkehr auf den umgebenden Straßen zu nennen.

Bestandsbewertung

Dem Umweltaspekt Luft kommt im Plangebiet aufgrund der vorhandenen lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen eine mittlere Bedeutung zu.

Ausgehend von der aufgelockerten Struktur der Umgebungsbebauung, der ausschließlichen Wohnnutzung im Umfeld und der geringen bis mäßigen Verkehrsstärken der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen ist nicht mit größeren Luftschadstoffmissionen zu rechnen, so dass sich lediglich eine geringe Vorbelastung des Plangebiets ergibt.

Auswirkungen

Durch die Neubebauung kommt es zum Verlust von Teilen der bestehenden Gehölze. Die Platanen an der Mosbacher und der Amorbacher Straße sowie ein Großteil der Bäume der Grünanlage an der Buchener Straße werden erhalten. Weiter resultieren aus der Neubebauung in geringem Umfang zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen (Straßenverkehr, evtl. Hausbrand).

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Weitgehender Erhalt der Gehölzbestände im Bereich der Grünanlage an der Buchener Straße
- Erhalt der Platanen entlang der Mosbacher und der Amorbacher Straße
- Ausweisung von umfangreichen öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung einer kleinteiligen Baustruktur mit großzügigen privaten Freiflächen
- Pflanzung von Bäumen in den Erschließungsstraßen sowie auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von Sträuchern im rückwärtigen Bereich der Carports am westlichen Rand des Plangebiets
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports

Bewertung der Auswirkungen

Ausgehend vom Umfang des Verlusts an lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen, durch die neue lufthygienisch wirksame Gehölzstrukturen geschaffen werden, sind beim Umweltaspekt Luft keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

7.1.4 Umweltaspekt Klima

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets kommt den unversiegelten Bereichen eine Klimawirksamkeit als Kaltluftproduktionsfläche zu. Aufgrund ihrer geringen Flächengröße ist jedoch nicht von einer nennenswerten thermischen Ausgleichwirkung für die umgebenden Wohnbauflächen oder vom Entstehen von Kaltluftströmungen auszugehen.

Für das Plangebiet sowie die westlich und östlich anschließenden Bereiche wird in der Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2010 eine – bezogen auf das Stadtgebiet von Mannheim - mittlere bioklimatische Belastung (Stufe 4 der 8-stufigen Bewertungsskala) angegeben.

Bestandsbewertung

Da große Teile des Plangebiets versiegelt sind und von den klimawirksamen unversiegelten Flächen keine weitreichenden thermischen Ausgleichsleistungen ausgehen, kommt dem Umweltaspekt Klima innerhalb des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Durch die Neubebauung kommt es zur Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen und zu Entsiegelung bisher versiegelter Bereiche. Insgesamt resultiert eine Verringerung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets. Weiter weist die Neubebauung eine Höhenentwicklung und bauliche Dichte auf, wie sie auch im Umfeld zu finden ist. Somit ist davon auszugehen, dass sich hinsichtlich der vorliegenden mittleren bioklimatischen Belastung im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld keine Veränderungen ergeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Ausweisung von umfangreichen unversiegelten öffentlichen Grünflächen
- Begrenzung der Gebäudehöhen zur Verringerung der Barrierewirkung für Luftströmungen
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports

Bewertung der Auswirkungen

Die geringe Größe des Plangebiets, das nur teilweise bebaut wird (keine Erhöhung des Versiegelungsgrads), und die Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen lassen keine wesentlichen siedlungsklimatischen Veränderungen erwarten, die aus der Neubebauung resultieren. Dies führt weder im neuen Wohngebiet selbst noch im Bereich der umgebenden Bestandsbebauung zu einer Veränderung des bisherigen stadtklimatischen Qualitätsniveaus, d.h. mittlere bioklimatischen Belastung bezogen auf das Stadtgebiet von Mannheim). Somit resultieren beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen.

7.1.5 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen

Bestandsaufnahme

Biotoptypen (einschl. Bäume)

Die nördlichen und östlichen Teile des Plangebiets sind aufgrund der ehemaligen Festplatznutzung nahezu vollständig versiegelt. In den Randbereichen liegen Gehölze vor. In den südlichen und westlichen Teilen des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünanlage. Es handelt sich dabei um Rasenflächen und einen Kinderspielplatz mit Sandbereichen. Sowohl randlich als auch im Inneren liegen Bäume und Sträucher vor. Das Grundstück des ehemaligen Pumpwerks liegt brach und weist überwiegend eine Ruderalvegetation auf.

Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebiets wurden fachgutachterlich erfasst und bewertet (siehe Zusammenfassende Stellungnahme, Hans Löwer Landschaftsbau-techniker – Baumtechniker, Mannheim, 14.10.2016). Insgesamt wurden 46 Bäume erfasst und bewertet, von denen 40 aufgrund ihres Stammumfangs der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen und sechs Exemplare kleiner sind. Die vorhandenen Bäume sind überwiegend vital und in gutem Zustand; lediglich sieben Exemplare werden als leicht bis mittelschwer geschädigt eingestuft. Bei den markanten Bäumen entlang der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße handelt es sich um Platanen,

entlang der westlichen Plangebietsgrenze überwiegend um Feld-Ahorn. In der Grünanlage an der Buchener Straße stehen Hainbuche, Winter-Linde, Trauben-Eiche, Spitz- und Feld-Ahorn. Sträucher kommen insbesondere entlang der Mosbacher Straße und der westlichen Grenze des Plangebiets vor. Es handelt sich dabei um extensiv gepflegte Bestände aus im wesentlichen Weißdorn, Liguster, Hartriegel, Schneeball, Holunder, Feuerdorn, Eibe, Hasel und Blasenstrauch mit hauptsächlich Schneebeere als Unterpflanzung.

Fauna

Im Jahr 2015 wurde das Plangebiet auf Vorkommen von geschützten Tierarten untersucht (siehe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baader Konzept, Mannheim, 03.09.2015).

Bei der Kartierung wurden im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen insgesamt 13 Vogelarten nachgewiesen, davon acht Arten als Brutvögel und fünf Arten als Gäste. Keine der nachgewiesenen Arten steht auf der Roten Liste Deutschlands oder Baden-Württembergs. Der Girlitz (*Serinus serinus*) als Brutvogel und der Star (*Sturnus vulgaris*) als Nahrungsgast innerhalb des Plangebiets stehen auf der Vorwarnliste des Bundeslandes Baden-Württemberg, der Haussperling (*Passer domesticus*) als Brutvogel außerhalb des Plangebiets zudem auf der bundesweiten Vorwarnliste. Insgesamt konnte nur ein sehr geringes Spektrum von ubiquitären Arten und eine äußerst niedrige Anzahl an Brutrevieren festgestellt werden.

Bei der Untersuchung des Gehölzbestands auf Höhlen wurden keine Strukturen festgestellt, die besonderes Potential für Fledermäuse bieten. Dies gilt sowohl für die noch relativ jungen Platanen als auch für die älteren Bäume im Bereich des Spielplatzes bzw. der Grünanlage. Beim ehemaligen – zwischenzeitlich abgebrochenen - Pumpwerkgebäude konnten weder außen noch innen Spuren festgestellt werden, die auf einen Besatz von Fledermäusen hinweisen. Auch bei den Ausflugkontrollen wurden keine Ein- oder Ausflüge am Gebäude beobachtet. Es wurden lediglich jagende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt. Diese zählen zu den streng geschützten Arten und sind zudem auf der baden-württembergischen Roten Liste als gefährdet eingestuft.

Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von weiteren geschützten Tierarten vor.

Bestandsbewertung

Den Gehölzstrukturen im Plangebiet kommt aufgrund ihrer Funktion als Lebensraum für viele Tierarten eine mittlere Wertigkeit zu. Die übrigen unversiegelten Flächen besitzen für den Umweltaspekt Tiere und Pflanzen lediglich eine geringe Wertigkeit.

Auswirkungen

Aus der Umsetzung der Planung resultiert neben der Inanspruchnahme von Teilen der unversiegelten Flächen auch ein Verlust von Teilen der Gehölzstrukturen des Plangebiets. Darunter fallen auch Bäume, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Für 21 dieser geschützten Bäume (davon neun Bäume mit Stammumfang zwischen 60 cm und 100 cm sowie zwölf Bäume mit Stammumfang über 100 cm) ist von einem Verlust auszugehen, der unmittelbar aus der Realisierung der Planung resultiert. Darüber hinaus wird für vier Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, eine Fällung aufgrund von vorhandenen Schäden empfohlen. Im Bereich der Grünanlage an der Buchener Straße können die vorhandenen Bäume erhalten werden. Gleiches gilt für die sieben markanten Platanen entlang der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße.

Damit verbunden ist ein Verlust von Lebensstätten von besonders geschützten Vogelarten. Außerdem besteht die Gefahr der eingriffsbedingten Tötung von Individuen (z.B. beim Fällen von Gehölzen).

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festlegung des Trassenverlaufs der neuen Planstraße sowie der Lage der Grenzen der Wohnbauflächen in der Art, dass die sieben markanten Platanen entlang der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße erhalten werden können
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit weitgehendem Erhalt der Grünanlage an der Buchener Straße (einschließlich Baumbestand)
- Anpflanzen von mindestens 17 Bäumen innerhalb des Plangebiets: vier Bäume auf öffentlichen Flächen (zwei Stück entlang der neuen Planstraße und zwei Stück entlang der Amorbacher Straße jeweils an in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten) und 13 Bäume auf den Baugrundstücken (sechs Stück an in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten und sieben Stück entsprechend der textlichen Festsetzung B 8.2).

Weitere Anpflanzungen, die sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht quantifizieren lassen, können auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Buchener Straße vorgenommen werden, für die im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohngebiets eine Umgestaltung vorgesehen ist.

Nach den Vorgaben des § 13a BauGB ist planungsrechtlich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die entfallenden Bäume erforderlich. Somit wird im nachgelagerten Verfahren zur Erteilung der Fällgenehmigung geklärt, in welchem Umfang über die o.g. Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs hinaus noch weitere Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung erforderlich sind.

In diesem Zusammenhang ist zu darauf hinzuweisen, dass im Jahr 2009 im Vorfeld des damals auf dem Grundstück des ehemaligen Pumpwerks (Flst. Nr. 40481/38) geplanten, aber an diesem Standort nicht realisierten Baus eines Jugendtreffs insgesamt acht Bäume gefällt wurden. In der Genehmigung dieser Fällungen wurde eine Ausgleichspflanzung von vier Laubbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt, die jedoch bisher nicht umgesetzt werden konnte. Dieser Sachverhalt soll innerhalb des o.g. Verfahrens zur Erteilung der Fällgenehmigung für die im Zuge der Realisierung des Wohnquartiers entfallenden Bäume entsprechend berücksichtigt werden.

- Anpflanzen von Sträuchern im rückwärtigen Bereich der Carports am westlichen Rand des Plangebiets
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports
- Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar
- Anbringen von neun Nisthilfen für die Arten Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Blaumeise, Girlitz und Elster an bestehenden Bäumen oder an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Plangebiets oder in räumlicher Nähe

Bewertung der Auswirkungen

Durch die o.g. Maßnahmen werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen, die u.a. den geschützten Tierarten zugutekommen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst. Da lediglich ubiquitäre Vogelarten betroffen sind, können diese kleinräumig auf andere Niststandorte und Nahrungshabitate ausweichen. Auch haben die Flächen des Plangebiets keine essentielle Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse.

Zusätzlich werden über die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen hinaus neun Nisthilfen für Vögel an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld angebracht, um die lokalen Populationen dieser Arten zu fördern.

Hinsichtlich der Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, kommt es durch die Planung zu folgenden Veränderungen:

geschützte Bäume im Plangebiet:	40 Bäume
davon voraussichtlicher Verlust durch Planung:	21 Bäume
davon voraussichtlicher Verlust aufgrund Vorschädigung:	4 Bäume
festgesetzte Neuanpflanzungen:	17 Bäume

Es ist davon auszugehen, dass durch die Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebiets sowie evtl. zusätzliche Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets der unmittelbar aus der Realisierung der Planung resultierende Verlust von Bäumen, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, kompensiert werden kann.

Damit verbleiben beim Umweltaspekt Tiere und Pflanzen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

7.1.6 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Dabei wird das Siedlungsbild von den randlichen Gehölzstrukturen geprägt, wobei hier vor allem die Platanen entlang der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße aufgrund ihrer Lage und ihrer ausladenden Kronen als besonders markant wahrgenommen werden.

Bestandsbewertung

Beim Umweltaspekt Orts- und Landschaftsbild kommt den sieben Platanen entlang der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße als ortsbildprägende Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung zu. Die übrigen Gehölzstrukturen und die Grünanlage an der Buchener Straße besitzen eine mittlere Bedeutung. Da er von den öffentlichen Straßenräumen aus nicht wahrgenommen wird, kommt dem Spielplatzbereich hinsichtlich des Ortsbilds nur eine geringe Bedeutung zu. Diese Bewertung gilt auch für die versiegelten Platzflächen und das brach liegende Grundstück des ehemaligen Pumpwerks, wobei diese Bereiche zusätzlich auch störend wahrgenommen werden.

Auswirkungen

Durch die Realisierung der geplanten Neubebauung kommt es zu Eingriffen in die ortsbildprägenden Gehölzstrukturen. Die besonders markanten Platanen werden jedoch erhalten. Weiter ändert sich das Ortsbild durch die Entwicklung einer Siedlungsfläche auf einer bisherigen Freifläche sowie durch die Umgestaltung der befestigten Festplatzfläche und des brach liegenden Pumpwerkgrundstücks.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festlegung des Trassenverlaufs der neuen Planstraße sowie der Lage der Grenzen der Wohnbauflächen in der Art, dass die markanten Platanen entlang der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße erhalten werden können
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen entlang der angrenzenden Straßen unter Einbeziehung der bestehenden Grünanlage an der Buchener Straße (einschließlich Baumbestand)
- Orientierung der Gebäudehöhen und der Baustruktur am Bestand

- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Ergänzung der Baumreihe entlang der Amorbacher Straße durch Anpflanzen von weiteren Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen in den Straßenräumen des neuen Wohngebiets und auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von Sträuchern im rückwärtigen Bereich der Carports am westlichen Rand des Plangebiets
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Neubebauung wird ein neues Wohnquartier geschaffen, das sich hinsichtlich Baustruktur und Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Bereiche entlang der angrenzenden Straßen werden als Grünanlagen neu gestaltet, wobei die bestehenden Bäume erhalten und integriert werden; die störend wirkenden Bereiche des Pumpwerkgrundstücks und der großen asphaltierten Flächen werden dadurch aufgewertet. Das Plangebiet wird auch künftig als ein von Gehölzen umgebener Bereich wahrgenommen. Insgesamt resultieren für den Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen; vielmehr wird das Ortsbild im Plangebiet aufgewertet.

7.1.7 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Denkmalgeschützte Objekte liegen im Plangebiet nicht vor. Es liegt jedoch in einem Gebiet mit hoher Dichte vor- und frühgeschichtlicher Fundstellen.

Bestandsbewertung

Die Flächen des Plangebiets besitzen eine hohe Empfindlichkeit gegen Eingriffe in den Untergrund bzw. eine Bebauung.

Auswirkungen

Eine Neubebauung kann zu einem Verlust bzw. einer Zerstörung von potenziell vorhandenen oberflächennah gelegenen archäologischen Strukturen führen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Anzeige von archäologischen Funden oder Befunden im Rahmen von Baumaßnahmen bei der Denkmalschutzbehörde

Bewertung der Auswirkungen

Durch die o.g. Maßnahme können evtl. vorhandene archäologische Fundstellen vor einer möglichen Zerstörung festgestellt und gesichert werden. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter keine erheblichen negativen Auswirkungen.

7.1.8 Umweltaspekt Mensch

Bestandsaufnahme

Wohnen

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt, im Umfeld dominiert das Wohnen.

Erholung

Teilflächen des Plangebiets dienen als Grünanlagen und als Kinderspielplatz und leisten somit auch einen Beitrag zur Erholung. Allerdings ist keine hohe Frequentierung dieser Anlagen festzustellen.

Kampfmittel

Im Rahmen einer multitemporalen Luftbildauswertung für das Plangebiet wurde das Plangebiet als bombardierter Bereich eingestuft, in dem das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann.

Bestandsbewertung

Das Plangebiet besitzt gegenwärtig eine geringe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie eine mittlere Bedeutung für die Erholungsfunktion. Für das gesamte Plangebiet liegt eine potenzielle Vorbelastung durch Kampfmittel im Untergrund vor.

Auswirkungen

Durch die Inanspruchnahme des Kinderspielplatzes geht eine Fläche mit mittlerer Bedeutung für die Erholung verloren.

Ausgehend von der Größe des neuen Wohnquartiers ist nicht von einer relevanten zusätzlichen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Spielpunkten in Form von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und naturnahen Spielelementen
- Ausweisung der neuen Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich, was eine Nutzung als Spiel- und Aufenthaltsfläche zulässt
- flächenhafte Vorortüberprüfung im Hinblick auf mögliche Kampfmittel im Untergrund

Bewertung der Auswirkungen

Der Wegfall des Kinderspielplatzes wird durch die Schaffung von Spielpunkten auf den öffentlichen Grünflächen sowie die Möglichkeit der Nutzung der neuen Wohnstraße als Spiel- und Aufenthaltsfläche kompensiert. Zudem liegen im Umfeld drei weitere, fußläufig erreichbare Spielplätze vor (siehe auch Ziffer 7.2).

Durch die Untersuchung des Untergrunds im Hinblick auf mögliche Kampfmittel werden nachteilige Auswirkungen vermieden.

Insgesamt ist beim Umweltaspekt Mensch nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

7.1.9 Zusammenfassung der Umweltbelange

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Planungsrechts keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Bei den Umweltaspekten Boden, Wasser sowie Orts-/Landschaftsbild ergibt sich sogar in geringem Umfang eine Aufwertung bzw. Verbesserung der Situation.

7.2 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung sollen die Belange vor allem von Kindern, Jugendlichen, Senioren und mobilitätseingeschränkten Menschen erfasst werden.

Erfahrungsgemäß betreffen viele Aspekte Bereiche, die nicht mehr der Bauleitplanung zuzuordnen sind, sondern dem Vollzug.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden aus Sicht der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung keine wesentlichen Einwände oder Bedenken vorgebracht.

Eine Sicherung von Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen innerhalb des Plangebiets zur Befriedigung des aus der neuen Wohnbebauung prognostizierten Bedarfs an Betreuungsplätzen ist nicht erforderlich. Der aus der Neubebauung resultierende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann in den vorhandenen Kinderhäusern gedeckt werden.

Der aus der Neubebauung resultierende Bedarf an Schülerplätzen kann über die vorhandenen Schulen abgefangen werden.

Auch ist nicht mit einem Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen zu rechnen.

Die bestehende Grünanlage an der Buchener Straße wird erhalten und lediglich in ihrer Abgrenzung modifiziert. Der Traufbereich der sieben zu erhaltenden Platanen entlang der Amorbacher Straße und der Mosbacher Straße ist ebenfalls als Fläche für eine Grünanlage vorgesehen, die nicht nur den Bewohnern des neuen Quartiers sondern auch den Einwohnern aus den Bestandsgebieten im Umfeld zur Verfügung steht.

Als Ersatz für den wegfallenden Kinderspielplatz sind auf den Grünanlagen Spielpunkte in Form von Spielmöglichkeiten für Kleinkinder und naturnahe Spielelemente vorgesehen. Zudem liegen im Umfeld von 200 m Luftlinie drei weitere Spielplätze vor (zwischen Buchener Straße und Seckacher Straße, Mudauer Ring, Krautheimer Straße). Weiter ist die neue Wohnstraße aufgrund ihrer geringen Verkehrsbelastung als Spiel- und Aufenthaltsfläche nutzbar.

Eine barrierefreie und altersgerechte Gestaltung der öffentlichen Flächen kann auf der Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Im Rahmen der Herstellungsplanung wird dies jedoch berücksichtigt.

7.3 Verkehr

Ausgehend vom Umfang der geplanten Neubebauung ist nicht mit einer nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastung im Umfeld des neuen Wohnquartiers zu rechnen.

Dem zusätzlichen Bedarf an öffentlichem Parkraum durch die Neubebauung wird durch eine öffentliche Parkierung in Form von insgesamt sechs Senkrechtparkplätzen in der neuen Wohnstraße Rechnung getragen. Damit wird der angestrebte Anteil von ungefähr 20 % der nach LBO für die neue Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze deutlich übertroffen. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, dass je Wohngebäude zwei Stellplätze realisiert werden können.

Der ehemalige Festplatz wird zwar gegenwärtig als Parkplatz für Pkw sowie zum Abstellen von Wohnmobilen und Anhängern genutzt. Es handelt sich jedoch nicht um einen ausgewiesenen Parkplatz; das Parken bzw. Abstellen wird von Seiten der Stadt nur geduldet. Vor diesem Hintergrund ist eine Kompensation – z.B. durch die Schaffung von zusätzlichen Parkierungsflächen - für die planungsbedingt entfallenden Parkplätze nicht erforderlich.

Eine bauliche Veränderung der Bushaltestelle an der Nordostecke des Plangebiets ist im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen. Ebenso sind bezüglich des Betriebs der Bushaltestelle keine Einschränkungen zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind nicht zu befürchten.

7.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der neuen Wohnbebauung mit Wasser, Strom und evtl. Gas erfolgt vom bestehenden Leitungsnetz in der Mosbacher Straße und der Amorbacher Straße, das ins Gebiet geführt wird. Die Versorgung ist folglich gesichert. Die bestehende Trafostation ist auch künftig zur Sicherstellung der Stromversorgung der umgebenden Siedlungsbereiche von Wallstadt erforderlich und bleibt deshalb am bisherigen Standort erhalten.

Der bestehende Trinkwassernotbrunnen ist auch künftig zur Versorgung der Bevölkerung im Katastrophenfall erforderlich. Er kommt – zusammen mit einer Freihaltefläche für ein Wartungsfahrzeug - künftig im Bereich einer Aufweitung der neuen Planstraße zu liegen.

Die Entsorgung des aus der Wohnbebauung anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das städtische Kanalsystem. Es wird in die Mischwasserkanäle in der Mosbacher Straße und Amorbacher Straße eingeleitet, die diesbezüglich ausreichende Kapazitäten aufweisen.

Auf den privaten Bauflächen ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgesehen. Das auf den neuen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Versickerungsflächen an der Nordwest-Ecke des Plangebiets und in der öffentlichen Grünfläche südlich der Trafostation abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Da im Plangebiet erst im Bereich der tiefer anstehenden Schichten die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind, ist im Bereich der Versickerungsflächen ein Austausch des Untergrunds bis zu einer Tiefe von ca. 4 m erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung, etwa durch Ver- oder Entsorgungsengpässe, sind nicht zu befürchten.

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN

8.1 Realisierung

Die Herstellung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Stadt, ebenso die Planung und Herstellung der neuen Grünanlagen, die Umgestaltung der bestehenden Grünanlagen im Sinne einer Anpassung an das veränderte Umfeld, die Anlage der Spielpunkte sowie die Anpflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Flächen.

Der Verkauf der Baugrundstücke für die Einzel- und Doppelhäuser erfolgt an private Einzelbauherren, die dann die Wohnbebauung realisieren.

8.2 Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die notwendige Grundstücksneuordnung erfolgt durch einen Fortführungsnachweis.

8.3 Vertragliche Regelungen

Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt durch den Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement an private Bauherren. Über entsprechende Regelungen im Kaufvertrag ist es vorgesehen, – zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften – gestalterische Standards sowie eine Realisierung der Bebauung zu sichern.

Die Erwerber der Baugrundstücke werden verpflichtet, ihr Bauvorhaben mit dem Fachbereich Stadtplanung abzustimmen. Es ist angedacht, auf diese Weise die Umsetzung gestalterischer Standards im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Weiter werden die Erwerber dazu verpflichtet, die neue Wohnbebauung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrags bezugsfertig herzustellen.

8.4 Kosten

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans sowie die Kosten der im Zuge des Verfahrens erforderlichen Gutachten und Fachplanungen. Ebenso trägt die Stadt die Kosten für die Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen einschließlich der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen. Eine Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

9. FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche [m²]	
allgemeine Wohngebiete	2.398	44,2 %
öffentliche Grünflächen	1.943	35,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen	27	0,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Verkehrsgrün)	335	6,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)	714	13,2 %
Gesamt	5.417	100,0 %

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

11. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN / FACHPLANUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die folgenden Einzelgutachten erarbeitet bzw. verwendet:

- Bebauungsplan Wallstadt, Mannheim, Geotechnischer und Abfalltechnischer Bericht, ROMAG Rolf Mang Geo- und Umweltberatung, Enkenbach-Alsenborn, 20.08.2010
- Erschließung Wohnbebauung Amorbacher Straße in Mannheim, Ausführungsplanung (hydraulische Berechnung zur Dimensionierung der Versickerungsflächen), Ingenieurbüro Krug, Ludwigshafen, 06.08.2018
- Geotechnischer Bericht Versickerung Parkplatz Amorbacher Straße, Mannheim, WPW Geoconsult GmbH, Mannheim, 19.01.2018
- Geotechnischer Kurzbericht zum Bauvorhaben Jugendtreff Mannheim-Wallstadt, WPW Geoconsult GmbH, Mannheim, 20.02.2009
- Geotechnischer Bericht zum Objekt Neuer Jugendtreff in Mannheim-Wallstadt, WPW Geoconsult GmbH, Mannheim, 29.11.2007
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung B-PLAN 76.15.2 „Wohnbebauung Amorbacher Straße / Mosbacher Straße“, Baader Konzept GmbH, Mannheim, 03.09.2015
- Zusammenfassende Stellungnahme zum Baumbestand, Hans Löwer, Landschaftsbautechniker - Baumtechniker, Mannheim, 14.10.2016