

# ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 77.34

## „EICHBAUMSTRASSE 23-25“ in Mannheim – Feudenheim

### Begründung

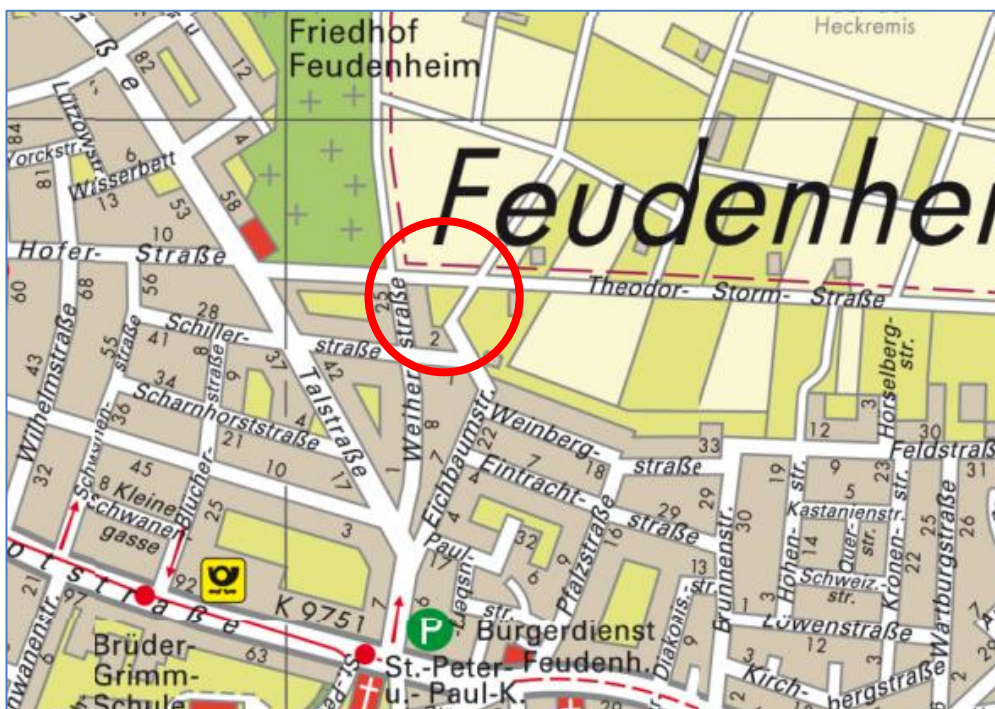
60.14.0 – 77.34

61.26 – 77.34

#### VERFAHRENSABLAUF

Planungsinformation Behörden	23.01.2009 – 20.02.2009
Planungsinformation Öffentlichkeit	02.02.2009 – 13.02.2009
Aufstellungsbeschluss und Billigungs-/Auslegungsbeschluss	23.10.2012
Öffentliche Bekanntmachung	31.10.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) (Planauslegung)	12.11.2012 – 14.12.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	07.11.2012 – 14.12.2012
Satzungsbeschluss	30.04.2013
Inkrafttreten	06.06.2013

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Diese Ausfertigung wurde durch die Stadtverwaltung Mannheim erstellt von:

Herr Becker, FB Städtebau

Herr Tölk, FB Städtebau

## INHALT

1.1	Erfordernis der Planung	7
1.2	Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB	7
1.3	Festlegung und Lage des Geltungsbereichs	8
2.	<b>VORHABEN IM GELTUNGSBEREICH</b>	<b>10</b>
2.1	Städtebauliche Konzeption	10
2.2	Realisierung	11
2.3	Beschreibung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
3.	<b>BESTANDSBESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>13</b>
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	13
3.2	Gegenwärtige Nutzungen	13
3.2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Geltungsbereich	13
3.2.2	Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten	13
3.3	Gegenwärtige Erschließung des Geltungsbereichs	13
3.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	13
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.3.3	Fuß- und Radwegeverkehr	14
3.4	Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs	14
3.5	Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs	14
3.5.1	Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	14
3.5.2	Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit	14
3.5.3	Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen	14
3.6	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	15
3.6.1	Umweltaspekt Boden	15
3.6.2	Umweltaspekt Wasser	15
3.6.3	Umweltaspekt Klima und Luft	16
3.6.4	Umweltaspekt Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)	16
3.6.5	Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild	16
3.6.6	Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter	16
3.6.7	Umweltaspekt Mensch	16
4.	<b>VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESE ERGÄNZUNGSSATZUNG VON BEDEUTUNG SIND</b>	<b>18</b>
4.1	Planungsrechtliche Vorgaben	18

<b>4.1.1</b>	<b>Regionalplan Unterer Neckar 1992</b>	<b>18</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Flächennutzungsplan 2015/20</b>	<b>18</b>
<b>4.1.3</b>	<b>Bebauungspläne</b>	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>Gesetzliche Planungsvorgaben</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>18</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)</b>	<b>18</b>
<b>4.2.3</b>	<b>Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim</b>	<b>19</b>
<b>4.3</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>19</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Naturschutzgebiete</b>	<b>19</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	<b>19</b>
<b>4.3.3</b>	<b>Natura 2000</b>	<b>19</b>
<b>4.3.4</b>	<b>Geschützte Biotope</b>	<b>20</b>
<b>4.3.5</b>	<b>Wasserschutzgebiet</b>	<b>20</b>
<b>4.3</b>	<b>Sonstige Planungsvorgaben</b>	<b>20</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20</b>	<b>20</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Modell räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998</b>	<b>21</b>
<b>4.3.3</b>	<b>Freiraumsicherungskonzept 1993</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Ergänzungssatzung</b>	<b>22</b>
<b>5.2</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes</b>	<b>22</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes</b>	<b>22</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Umfang zusätzlicher Untersuchungen</b>	<b>23</b>
<b>5.3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>23</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Umweltaspekt Boden</b>	<b>23</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Umweltaspekt Wasser</b>	<b>23</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Umweltaspekt Klima und Luft</b>	<b>24</b>
<b>5.3.4</b>	<b>Umweltaspekt Arten und Biotope</b>	<b>24</b>
<b>5.3.5</b>	<b>Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild</b>	<b>26</b>
<b>5.3.6</b>	<b>Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter</b>	<b>26</b>
<b>5.3.7</b>	<b>Umweltaspekt Mensch</b>	<b>26</b>
<b>5.3.8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE</b>	<b>28</b>

<b>6.1</b>	<b>Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung</b>	<b>28</b>
<b>6.2</b>	<b>Verkehr</b>	<b>28</b>
<b>6.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>ABWÄGUNG</b>	<b>30</b>
<b>7.1</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>30</b>
<b>7.2</b>	<b>Konfliktbewältigung</b>	<b>31</b>
<b>7.2.1</b>	<b>Eingriff in Natur und Landschaft</b>	<b>31</b>
<b>7.2.2</b>	<b>Baumschutzsatzung</b>	<b>32</b>
<b>7.2.3</b>	<b>Auswirkungen auf das Siedlungsklima</b>	<b>32</b>
<b>7.2.4</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>33</b>
<b>7.2.5</b>	<b>Ortsrandsituation und Landschaftsbild</b>	<b>33</b>
<b>7.2.6</b>	<b>Archäologische Funde</b>	<b>33</b>
<b>7.2.7</b>	<b>Verkehrszunahme</b>	<b>34</b>
<b>7.2.8</b>	<b>Verkehrsbelastung Theodor-Storm-Straße</b>	<b>34</b>
<b>7.2.9</b>	<b>Parkierung im öffentlichen Straßenraum</b>	<b>34</b>
<b>7.3</b>	<b>Begründung sonstiger Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>35</b>
<b>7.3.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>35</b>
<b>7.3.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>35</b>
<b>7.3.3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>35</b>
<b>7.3.4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen und Garagen</b>	<b>36</b>
<b>7.3.5</b>	<b>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</b>	<b>36</b>
<b>7.3.6</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>36</b>
<b>7.3.7</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>36</b>
<b>7.3.8</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>36</b>
<b>7.4</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>36</b>
<b>7.4.1</b>	<b>Gestaltung der Dächer</b>	<b>37</b>
<b>7.4.2</b>	<b>Werbeanlagen und Automaten</b>	<b>37</b>
<b>7.4.3</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</b>	<b>37</b>
<b>7.4.4</b>	<b>Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter</b>	<b>38</b>
<b>7.4.5</b>	<b>Einfriedungen</b>	<b>38</b>
<b>7.4.6</b>	<b>Tiefe der Abstandsflächen</b>	<b>38</b>
<b>7.4.7</b>	<b>Notwendige Stellplätze</b>	<b>38</b>
<b>8.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 77.34</b>	<b>40</b>

<b>10.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b>	<b>42</b>
<b>10.1</b>	<b>Umsetzungskonzept</b>	<b>42</b>
<b>10.2</b>	<b>Erschließungskonzept</b>	<b>42</b>
<b>10.3</b>	<b>Grundstücksregelung</b>	<b>42</b>
<b>11.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>43</b>

## **1. ZIELE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG**

### **1.1 Erfordernis der Planung**

Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, stadteigene, untergenutzte Flächen als Wohnbauland zu mobilisieren. Die Entwicklung dieser Flächen trägt zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser – insbesondere für junge Familien - bei. Diese ist insbesondere auch im Stadtteil Feudenheim gegeben und kann derzeit nicht befriedigt werden. Weiter soll durch eine strategische Bedarfsdeckung der Abwanderung von Einwohnern in das Umland entgegen gewirkt und die Attraktivität Mannheims als Wohnstandort innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar mit vielfältigen Angeboten für Einfamilienhäuser gesteigert werden.

Am nördlichen Siedlungsrand von Feudenheim befindet sich auf der Westseite der Eichbaumstraße ein gegenwärtig als Garten genutztes Grundstück. Dieses ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Da es jedoch bisher als Außenbereichsfläche eingestuft ist, ist eine Bebauung nicht möglich. Um eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern realisieren zu können, muss das Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Hierzu ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

### **1.2 Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB**

Durch eine Ergänzungssatzung als städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Im vorliegenden Fall trifft dies zu, da die Flächen des Geltungsbereichs nach Süden und Westen unmittelbar an den bebauten Ortsteil von Feudenheim angrenzen und - ausgehend von der angrenzenden Bestandsbebauung - eine zukünftige Neubebauung ablesbar ist und das bestehende Quartier abrundet.

Da die einbezogenen Flächen bisher nicht zum Innenbereich gerechnet werden konnten, schafft die Ergänzungssatzung neues Baurecht und ermöglicht zukünftig ihre Bebauung.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 77.34 erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und aufgrund des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB sind erfüllt:

- Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Geltungsbereich ist gegenwärtig im Flächennutzungsplan zwar als Grünfläche (ohne besondere Zweckbestimmung) dargestellt, weist aber nur eine sehr kleine Größe auf und fügt sich gut in den bestehenden Siedlungskörper ein. Zudem werden keine störepfindliche Nutzungen an störende Nutzungen herangeführt.
- Aus der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsregelung unterliegen, da sich eine Neubebauung bezüglich ihrer Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen soll.
- Ausgehend von der vorgesehenen und den umgebenden Nutzungen sowie von den vorliegenden Entfernungen zu Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten be-

stehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks dieser Gebiete.

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den im Rahmen der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

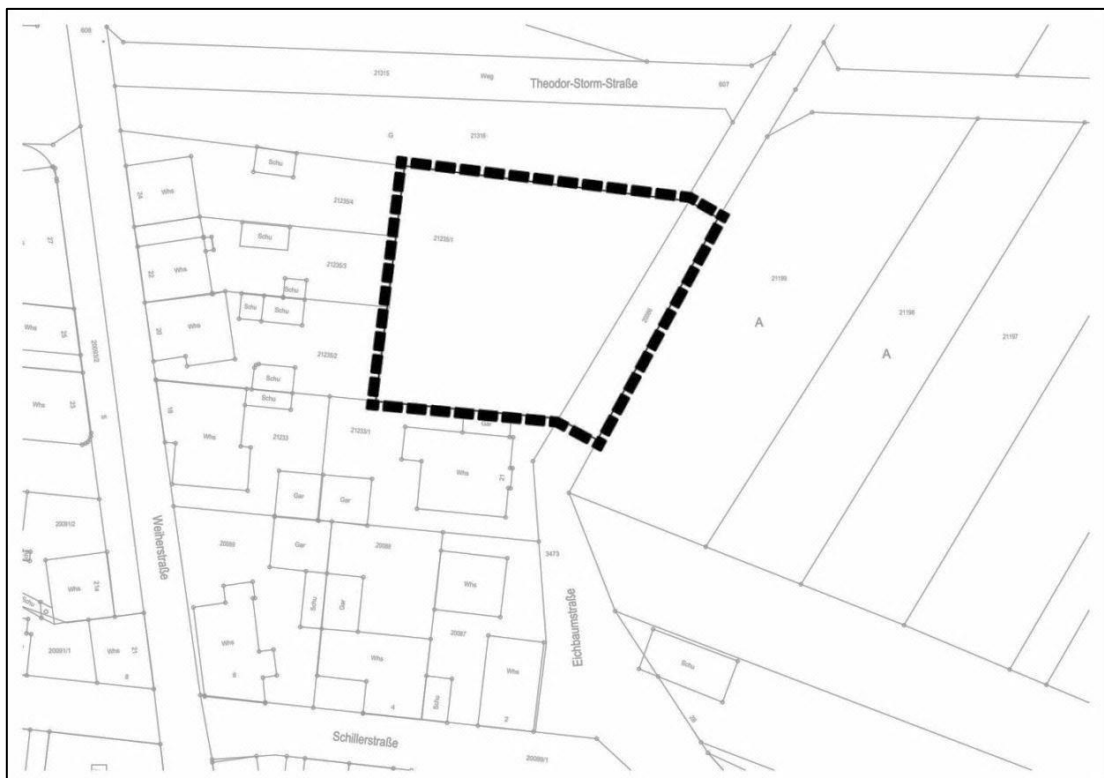
Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist der Ergänzungssatzung eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB darzulegen sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden.

### 1.3 Festlegung und Lage des Geltungsbereichs

Das Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am Nordrand des Mannheimer Stadtteiles Feudenheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha.

Er umfasst das bisher als Garten genutzte Grundstück Flurstücks-Nr. 21235/1 sowie eine Teilfläche des Straßengrundstücks Flurstück-Nr. 20086 und ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

**Abb.1 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung**



Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch das Gartengrundstück Flurstücks-Nr. 21316 auf der Südseite der Theodor-Sturm-Straße,

- im Osten durch das Gartengrundstück Flurstücks-Nr. 21199 auf der Westseite der Eichbaumstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung Eichbaumstraße 21,
- im Westen durch die Wohnbebauung Weiherstraße 20 bis 24.

Durch die Festlegung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird die bestehende Grenze zwischen Innen- und Außenbereich im unmittelbar westlich angrenzenden sowie westlich der Weiherstraße folgenden Bereich aufgenommen und bis zur Eichbaumstraße fortgesetzt.

## 2. VORHABEN IM GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungskonzept sieht für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine aufgelockerte Wohnbebauung vor, die die Ortsrandsituation berücksichtigt.

Vorgesehen sind zwei freistehende Einfamilienhäuser (mit optionaler zweiter Wohneinheit), die die bestehende Bebauung auf der Westseite der Eichbaumstraße fortsetzen und zum Abschluss bringen.

Die Gebäude sind eingeschossig. Die Satteldächer weisen eine Neigung zwischen 35° und 42° sowie einem west-ost-ausgerichteten First auf. Damit wird der Übergang vom zweigeschossigen Gebäude Eichbaumstraße 21 zur freien Landschaft gestaltet. Außerdem ist die Firstrichtung im Hinblick auf eine Nutzung der Sonnenenergie als günstig zu bewerten.

Die Grundstücksgrößen für die Einzelhausbebauung liegen bei ca. 460 m<sup>2</sup> und ca. 540 m<sup>2</sup>. Diese großzügige Dimensionierung ermöglicht eine umfangreiche Begrünung der Baugrundstücke, die sich positiv auf die Ortsrandsituation und den Übergang in die freie Landschaft auswirkt.

Durch die Platzierung der Wohngebäude entlang der Eichbaumstraße werden die Flächen im Inneren des von Eichbaum-, Schiller-, Weiher- und Theodor-Sturm-Straße gebildeten Quartiers von Bebauung frei gehalten. Hieraus ergibt sich eine Verzahnung von Siedlung und freier Landschaft.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von Osten über die Eichbaumstraße. Diese muss ausgebaut werden, da sie bisher lediglich einen feldwegeartigen Ausbau aufweist. Vorgesehen ist ein Querschnitt von 5,0 m Breite.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Bebauungskonzept dar.

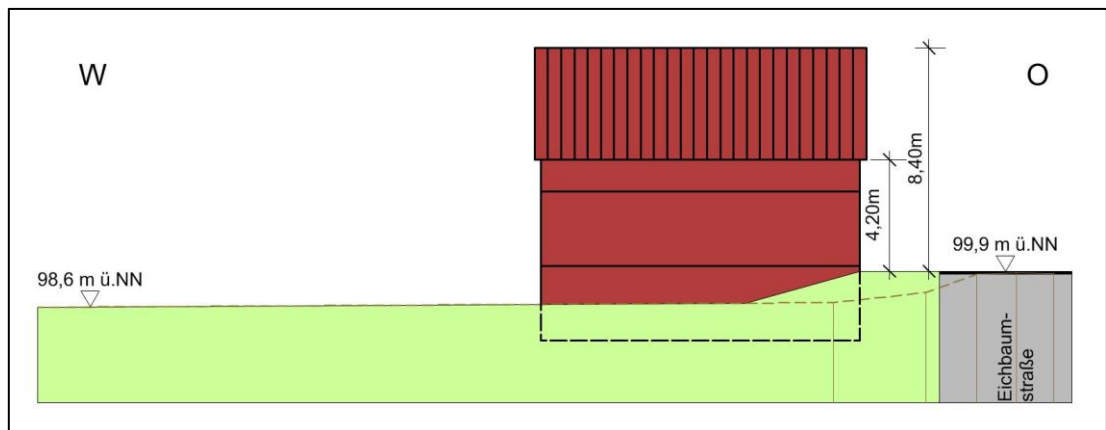
**Abb.2 Städtebauliche Konzeption**



Das Niveau der Eichbaumstraße liegt ca. 1,0 m bis 1,3 m höher als die bisherigen Gartenflächen und zukünftigen Bauflächen. Das Bebauungskonzept berücksichtigt dies, indem sich das Erdgeschossniveau an der Höhe der Eichbaumstraße orientiert. Dies erfordert im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Gebäude und Eichbaumstraße, eine Geländeauffüllung. Im hinteren Bereich resultiert aus der topografischen Situation eine teilweise Freistellung des Untergeschosses. Eine darüber hinaus gehende Freistellung von Untergeschossen durch zusätzliche Geländeabgrabung ist nicht gewünscht.

Der nachfolgende Geländeschnitt zeigt die Einbindung der Neubebauung in die topografischen Verhältnisse.

**Abb.3 Geländeschnitt**



## 2.2 Realisierung

Die Realisierung der Planung ist zeitnah nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung vorgesehen.

Vor der Errichtung der Wohngebäude ist zunächst ein Ausbau der Eichbaumstraße erforderlich. Die Herstellung eines neuen Straßenquerschnitts wird dabei auf den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beschränkt. Der Ausbau erfolgt zunächst als provisorische Baustraße; der Endausbau findet erst nach Fertigstellung der Wohngebäude statt.

Der Abschnitt südlich des Geltungsbereichs, d.h. zwischen dem Gebäude Eichbaumstraße 21 und der Schillerstraße, weist zwar eine ausreichende Breite auf, befindet sich aber gegenwärtig in einem schlechten baulichen Zustand. Hier ist – auch vor dem Hintergrund, dass die in Zusammenhang mit der Neubebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch diesen Abschnitt verlegt werden - eine Verbesserung dieses Zustands vorgesehen.

Die städtischen Grundstücke sollen gemäß den am 11.10.2011 vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien für die Vergabe stadteigener Wohnbauplätze direkt an private Bauherren einzeln veräußert werden.

Die Umsetzung der Planungsziele erfolgt neben den Festsetzungen, die in der Ergänzungssatzung getroffen werden, auch über Regelungen im Kaufvertrag, die eine Sicherung gestalterischer Standards sowie die Realisierung der Bebauung im Plangebiet gewährleisten (vgl. hierzu Kapitel 10.1).

### 2.3 Beschreibung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit der Ergänzungssatzung Nr. 77.34 „Eichbaumstraße 23-25“ werden die Flächen ihres Geltungsbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Festgesetzt wird die Straßenfläche der Eichbaumstraße, die den vorgesehenen Ausbauquerschnitt berücksichtigt. Für die übrigen Flächen des Geltungsbereichs ergibt sich eine Bebaubarkeit gemäß § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Darüber hinaus umfasst die Ergänzungssatzung zusätzliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben nimmt folgende Flächen in Anspruch:

**Tabelle 1: Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden im Geltungsbereich**

<b>Festsetzung der Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>%</b>
Baufläche (2 Baufenster jeweils mit GR 130 m <sup>2</sup> und jeweils Überschreitung für bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis 260 m <sup>2</sup> )	995	84,0
Öffentliche Verkehrsfläche	190	16,0
	1.185	100,0

Innerhalb der Bauflächen werden zwei Baufenster ausgewiesen, für die jeweils eine maximale Grundfläche GR von 130 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Hinzu kommt jeweils die Möglichkeit einer Überschreitung für bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 130 m<sup>2</sup>.

Die zulässigen Wandhöhen werden mit maximal 4,2 m, die zulässigen Firsthöhen mit maximal 8,4 m festgesetzt.

### **3. BESTANDSBESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

#### **3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Das Gartengrundstück Flurstücks-Nr. 21235/1 befindet sich im städtischen Eigentum, ebenso das Straßengrundstück Flurstücks-Nr. 20086.

Für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine rechtlichen Belastungen.

#### **3.2 Gegenwärtige Nutzungen**

##### **3.2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Geltungsbereich**

Das Grundstück Flurstücks-Nr. 21235/1 ist gegenwärtig verpachtet und wird als Garten genutzt.

Die Eichbaumstraße weist innerhalb des Geltungsbereichs einen feldwegeartigen Ausbau auf. Die Breite der asphaltierten Fahrbahn beträgt ca. 3 m.

##### **3.2.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten**

Im Norden grenzt ein teilweise mit Bäumen und Sträuchern bestandenes Gartengrundstück an die Flächen des Geltungsbereichs. Hieran schließt sich die Theodor-Storm-Straße, auf deren Nordseite landschaftlich genutzte Flächen folgen.

Nach Westen und Süden schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. Die Hauptgebäude weisen Satteldächer auf. Sie sind entlang der Straßen angeordnet. Die Flächen im Inneren des Quartiers sind von den Hausgärten eingenommen und teilweise mit Nebengebäuden bestanden.

Östlich des Geltungsbereichs befinden sich Gartenflächen, die dem Außenbereich zugeordnet sind.

#### **3.3 Gegenwärtige Erschließung des Geltungsbereichs**

##### **3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Der Geltungsbereich ist über die Eichbaumstraße ausreichend an den Ortskern von Feudenheim, die übrigen Wohngebiete sowie den übergeordneten Verkehr angebunden.

Zu berücksichtigen ist, dass der Abschnitt der Eichbaumstraße zwischen dem Gebäude Nr. 21 und der Theodor-Storm-Straße nur für Anlieger freigegeben ist. Er liegt somit kein Durchgangsverkehr vor.

##### **3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr innerhalb des Stadtteils Feudenheim erfolgt über die Haltestelle "Feudenheim Kirche", die eine fußläufige Entfernung von ca. 500 m zum Geltungsbereich aufweist, mit der dort verkehrenden Stadtbahnlinie 2 und der Buslinie 59.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass eine Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs innerhalb von zumutbaren fußläufigen Entfernungen gegeben ist.

### **3.3.3 Fuß- und Radwegeverkehr**

Der Geltungsbereich ist über die Eichbaumstraße, die Theodor-Storm-Straße und das bestehende innerörtliche Straßennetz für Fußgänger und Radfahrer ausreichend erschlossen.

### **3.4 Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich ist gegenwärtig nicht an das vorhandene Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung (Fernwärme, Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasser) angeschlossen.

### **3.5 Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs**

#### **3.5.1 Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs**

In ca. 450 m fußläufiger Entfernung südlich des Geltungsbereichs befindet sich entlang der Hauptstraße der als B-Zentrum eingestufte zentrale Bereich von Feudenheim. Hier befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die neben dem kurzfristigen Bedarf auch andere Bedarfsbereiche abdecken, sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs zur Versorgung des neuen Wohnquartiers wird als ausreichend betrachtet.

#### **3.5.2 Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit**

In einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Spiel- und Kickplatz Feldstraße.

Feudenheim besitzt zahlreiche Sportanlagen und -einrichtungen. Im Bereich des Schulzentrums befindet sich eine Sporthalle in ca. 600 m fußläufiger Entfernung südlich des Geltungsbereichs. Die Vereinssportanlagen befinden sich im Bereich der Feudenheimer Au ca. 2 km (Luftlinie) südwestlich des Geltungsbereichs.

Nördlich des Geltungsbereichs bilden die Flächen des Landschaftsschutzgebiets *Langgewann* einen siedlungsnahen Freiraum. Als weiterer Naherholungsraum ist der Bereich des Neckars im Süden von Feudenheim zu nennen (ca. 1 km Luftlinie).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Bedarf an Anlagen für Spiel und Freizeit durch die im Umfeld des Geltungsbereichs vorhandenen Einrichtungen ausreichend abgedeckt ist.

#### **3.5.3 Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen**

Der katholische Kindergarten Arche Noah befindet sich in ca. 250 m fußläufiger Entfernung westlich des Geltungsbereichs. Zudem weist der Stadtteil weitere Tageseinrichtungen für Kinder in konfessioneller, städtischer und freier Trägerschaft auf.

Mit der Gebrüder-Grimm-Schule befindet sich eine Grundschule ca. 600 m fußläufig entfernt südlich des Geltungsbereichs.

Die Feudenheim-Schule, die sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m südlich des Geltungsbereichs befindet, beherbergt eine Hauptschule mit Werkrealschule, eine Realschule sowie ein Gymnasium.

Darüber hinaus sind verschiedene weiterführende Schulen in der Mannheimer Innenstadt, der Neckarstadt, der Oststadt und der Schwetzingenstadt in ca. 4 km bis 5 km (Luftlinie) zu finden und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sind.

Der zusätzliche Bedarf an schulischer, kirchlicher und sozialer Infrastruktur der durch die neue Wohnbebauung entsteht, kann durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden.

### **3.6 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Bei der Bestandsaufnahme wird vom tatsächlichen Ist-Zustand im Geltungsbereich ausgegangen.

#### **3.6.1 Umweltaspekt Boden**

Aus den anstehenden Decklehmen des Neckarschwemmfächers haben sich ursprünglich Braune Auenböden entwickelt.

Bedingt durch die gärtnerische Nutzung ist von einer Überformung hin zu Hortisolen (Gartenböden) auszugehen.

Im Bereich der Eichbaumstraße sind die Böden umgelagert und verändert sowie teilweise versiegelt, so dass nicht mehr von ungestörten natürlichen Bodenverhältnissen ausgegangen werden kann.

Bodenverunreinigungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

##### *Bewertung*

Aufgrund der anthropogenen Überformung und der teilweisen Versiegelung kommt dem Umweltaspekt Boden im Bereich der Gartenflächen eine mittlere und im Bereich der Eichbaumstraße nur eine geringe Bedeutung zu.

#### **3.6.2 Umweltaspekt Wasser**

##### Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Oberrheingrabens. Im Untergrund liegen mächtige Grundwasserleiter aus Sanden und Kiesen vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehr als 10 m.

Vorbelastungen im Geltungsbereich liegen durch die teilweise Versiegelung von Flächen vor, was mit einer Reduzierung der Versickerung und der Grundwasserneubildung verbunden ist.

##### *Bewertung*

Da es sich beim Oberrheingraben um eine der wichtigsten Grundwasserlandschaften in Baden-Württemberg handelt, kommt dem Umweltaspekt Wasser in den unversiegelten Bereichen des Geltungsbereichs eine hohe Bedeutung zu. Die versiegelten Flächen weisen nur eine geringe Bedeutung auf.

### **3.6.3 Umweltaspekt Klima und Luft**

Dem Gartengrundstück kommt eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche zu; die Gehölze besitzen außerdem eine lufthygienische Wirkung.

#### *Bewertung*

Der Umweltaspekt Klima und Luft weist im Geltungsbereich aufgrund der Lage am Rande der Freiraumzäsur nur eine mittlere Bedeutung auf.

### **3.6.4 Umweltaspekt Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)**

Die Gartenfläche lässt sich im nördlichen Teil als strukturreich einstufen; sie weist neben Nutzflächen auch einen ausgeprägten Baumbestand an. Der südliche Teil lässt sich durch eine intensivere Pflege und ein weitgehendes Fehlen von Laubbäumen gekennzeichnet.

Hinweise auf ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten und zugleich seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Ausgehend von den vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs und im Umfeld ist auch nicht davon auszugehen.

#### *Bewertung*

Die Gartenbereiche weisen für den Umweltaspekt Arten und Biotope eine mittlere, die Flächen der Eichbaumstraße eine geringe Wertigkeit auf.

### **3.6.5 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich mit seinem Baumbestand bildet zusammen mit dem nördlich angrenzenden Gartengrundstück einen Teil der Ortsrandeingrünung von Feudenheim.

Für das Ort- bzw. Landschaftsbild relevante Sichtbeziehungen lassen sich für den Geltungsbereich nicht feststellen. Die Einsehbarkeit der Fläche ist durch die Gehölze auf dem nördlich angrenzenden Grundstück gemindert.

#### *Bewertung*

Dem Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild kommt im Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung zu, da die bestehenden Strukturen Teil der Ortsrandeingrünung sind.

### **3.6.6 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter**

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere archäologische Fundstellen vor. Auch im Plangebiet selbst ist mit solchen Funden zu rechnen.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter.

#### *Bewertung*

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

### **3.6.7 Umweltaspekt Mensch**

Innerhalb des Geltungsbereichs findet – im Gegensatz zu den südlich und westlich angrenzenden Grundstücken - keine Wohnnutzung statt.

Im Geltungsbereich liegt keine erholungsrelevante Infrastruktur vor. Auch lassen sich keine Hinweise auf eine anderweitige Erholungsnutzung für die Allgemeinheit oder größere Bevölkerungsteile feststellen. Die Gartenflächen werden lediglich von den jeweiligen Pächtern für die Erholung genutzt.

Eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen liegt nicht vor.

*Bewertung*

Gegenwärtig besitzen die Flächen des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung für die Wohnnutzung. Ausgehend von der Umfeldsituation ist jedoch von einer hohen Eignung auszugehen. Gleichzeitig besteht bei einer Wohnnutzung eine hohe Empfindlichkeit gegen Lärmimmissionen.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung kommt dem Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung zu.

#### **4. VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESE ERGÄNZUNGSSATZUNG VON BEDEUTUNG SIND**

##### **4.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

###### **4.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Unterer Neckar 1992 als *Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum* dargestellt. Der Stadtteil Feudenheim ist als *Siedlungsbereich für Wohnen* ausgewiesen.

In der Karte Landschaft und Umwelt ist der Geltungsbereich als *Landwirtschaftlich wertvoller Bereich* dargestellt.

###### **4.1.2 Flächennutzungsplan 2015/20**

Den allgemeinen Zielen des Flächennutzungsplanes zur Siedlungsentwicklung und zur nachhaltigen Entwicklung (u.a. schonender Umgang mit Grund und Boden) wird mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Grünordnung entsprechend Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan 2015/20 stellt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Grünfläche (ohne besondere Zweckbestimmung) dar.

Da der Geltungsbereich jedoch nur eine sehr kleine Größe aufweist und sich in den bestehenden Siedlungskörper gut einfügt, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Ergänzungssatzung nicht entgegen.

###### **4.1.3 Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

##### **4.2 Gesetzliche Planungsvorgaben**

###### **4.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

*§ 1 Abs. 6 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung, Vorrang der Innenentwicklung)*

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ...,

...

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile...“

###### **4.2.2 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)**

*§ 45b Abs. 3 Verpflichtung zur Beseitigung*

„Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versi-

ckerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. ...“

#### **4.2.3 Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim**

##### *§ 2 Schutzgegenstand, Abs. 1*

„Im Stadtkreis Mannheim werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes außerhalb des Waldes im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz vom 31.08.1995 unter Schutz gestellt, sofern die Bäume einen Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden, aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen 100 cm über dem Erdboden, erreichen muss“.

#### **4.3 Schutzgebiete**

##### **4.3.1 Naturschutzgebiete**

Weder im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

In größerer Entfernung (ca. 1.400 m Luftlinie) südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Naturschutzgebiet *Unterer Neckar: Wörthel* (Schutzgebiets-Nr. 2.101).

##### **4.3.2 Landschaftsschutzgebiete**

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Nördlich der Theodor-Storm-Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet *Langgewann* (Schutzgebiets-Nr. 2.22.017) in einem Abstand von ca. 15 m.

In größerer Entfernung (ca. 700 m bzw. 900 m Luftlinie) südwestlich bzw. westlich des Geltungsbereichs befinden sich die beiden Landschaftsschutzgebiete *Egelwasser* (Schutzgebiets-Nr. 2.22.009) und *Feudenheimer Au* (Schutzgebiets-Nr. 2.22.013).

##### **4.3.3 Natura 2000**

Die Zielsetzungen des grenzüberschreitenden Naturschutznetzwerkes Natura 2000 bilden die Vogelschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) der Europäischen Union. Das Schutzgebietsnetz wurde 1992 beschlossen.

Weder im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß den Vorgaben der FFH-Richtlinie.

Als nächstgelegene NATURA 2000-Gebiete sind ein Teilbereich des Bürgerparks Feudenheim als eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 6617-341 *Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen* (ca. 700 m Luftlinie im Nordwesten) sowie der Altneckar als eine Teilfläche eines FFH-Gebietes Nr. 6517-341 *Unterer Neckar Heidelberg - Mannheim* (ca. 1.400 m Luftlinie im Süden) zu nennen.

Durch die Ergänzungssatzung ist aufgrund der im Geltungsbereich beabsichtigten Nutzungen, der genannten Entfernungen sowie der dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrsstrassen nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung

der Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

#### 4.3.4 Geschützte Biotope

Weder im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich geschützte Biotope.

Mit der *Feldhecke Sportplatz 'Heggewann' Feudenheim* (Biotop-Nr. 165172220008) liegt der nächstgelegene geschützte Biotop in größerer Entfernung (ca. 400 m Luftlinie) östlich des Geltungsbereichs.

#### 4.3.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.

### 4.3 Sonstige Planungsvorgaben

#### 4.3.1 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20

In Baden-Württemberg stellt der Landschaftsplan kein rechtlich eigenständiges Planungswerk dar. Er ist ein selbstständiger Fachplan, der keiner planungsrechtlichen Genehmigung unterliegt. Der Landschaftsplan ist der ökologische Fachbeitrag zur Flächennutzungsplanung.

Im **Fachkonzept zum Landschaftsplan** ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als *Streuobst und strukturreiche Gebiete* (Fläche für die Landwirtschaft) eingestuft. Ziel ist die dauerhafte Erhaltung hochstämmiger Obstbaumbestände, die Erhaltung und Entwicklung gebietstypischer Kleinstrukturen sowie der Biotopverbund. Weiteres Ziel ist die Aufwertung der Feldflur für extensive landschaftsbezogene Naherholung.

Im **Konfliktplan** ist der Geltungsbereich als landschaftsschutzwürdige Fläche dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Ausschluss einer Siedlungsentwicklung. Weiter liegt er innerhalb einer überörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur, für die ein Verzicht auf weitere Überbauung zur Erhaltung der Kaltluftentstehung und Durchlüftung, Erhalt und Verbesserung von Landschaftsbild und Erholungswert sowie der Rückbau bestehender Siedlungsflächen empfohlen werden.

Im **Rahmenkonzept Biotopverbund** wird der Geltungsbereich zum Biotopkomplex *Obstgürtel um Siedlungen, reichstrukturierte Feldflur* gerechnet. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung von Streuobst, kleinstrukturierten Nutzgärten, Hecken, Brachen und Feldgehölzen.

Die Aussagen und Ziele des Landschaftsplans beziehen sich auf einen größeren Bereich innerhalb des Freiraums zwischen den Stadtteilen Feudenheim und Wallstadt. Mit dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist nur ein kleiner, randlicher Teilbereich dieser Freiraumstruktur davon betroffen, dass diese landschaftsplanerischen Ziele nicht realisiert werden können. Für die übrigen Bereiche der Freiraumstruktur ergeben sich durch die Inhalte der Ergänzungssatzung keine Veränderungen.

#### **4.3.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998**

Das Modell Räumlicher Ordnung stellt in der Karte *Stadtentwicklungspolitischer Handlungsrahmen 2010* für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung keine Handlungsschwerpunkte dar. Im Bereich nördlich der Theodor-Storm-Straße schließt sich jedoch mit der geplanten Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets *Langgewann* ein Handlungsschwerpunkt zur Freiraumsicherung und –entwicklung an. Diese Maßnahme ist zwischenzeitlich realisiert.

Die Inhalte der Ergänzungssatzung stehen den Inhalten des Modells Räumlicher Ordnung nicht entgegen.

#### **4.3.3 Freiraumsicherungskonzept 1993**

Das Freiraumsicherungskonzept beinhaltet eine Konkretisierung der im Modell Räumliche Ordnung enthaltenen Kernaussagen über Grünzüge und -zäsuren sowie Schutzbereiche und Gebietssicherungen. Um einen stärkeren und verbindlicheren Schutz der knapper werdenden Freiflächen zu erhalten, hat die Verwaltung auf der Grundlage der Leitlinien des Modells Räumliche Ordnung eine umfassende, flächendeckende Schutz- und Sicherungskonzeption für die Freiräume entwickelt.

Durch die Umsetzung dieser Konzeption soll ein zusammenhängendes Freiraumsystem, das die Innenstadt mit der Landschaft und die Ortsteile miteinander verbindet, entwickelt werden.

Der Geltungsbereich ist im Freiraumsicherungskonzept als Teil eines geplanten Landschaftsschutzgebiets *Heggewann – Langgewann* zwischen Wallstadt und Feudenheim dargestellt.

Der Aufstellung dieser Ergänzungssatzung steht dies jedoch nicht entgegen, da das geplante Landschaftsschutzgebiet zwischenzeitlich unter der Bezeichnung *Langgewann* ausgewiesen wurde und die Flächen des Geltungsbereichs nicht einbezogen wurden.

## **5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

### **5.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Ergänzungssatzung**

Allgemein ist bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Ergänzungssatzung nach § 2 Satz 2 Nr. 1 sind jedoch in der Begründung darzulegen. Auch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

### **5.2 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 der Ergänzungssatzung, die durch Bestandsaufnahmen der örtlichen Situation gewonnen wurden. Zudem liegen aus der Planungsinformation der Behörden zwei Stellungnahmen mit Umweltbezug vor. Aus der Planungsinformation der Öffentlichkeit gingen diesbezüglich keine Äußerungen ein.

#### **5.2.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes**

Wirkungen auf die Schutzgüter sind bei der Realisierung der Planung zu erwarten aufgrund von:

- Flächenversiegelung
- Überbauung mit Hochbauten
- Bodenabtrag und -umlagerung
- Beseitigung von Vegetationsbeständen

Ausgehend von diesen Wirkungen lässt sich ein mögliches Untersuchungsgebiet für die zu betrachtenden Schutzgüter auf den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränken.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich folgende Fragen:

#### Arten und Biotop:

- Welche Arten und Biotop sind betroffen?
- In welchem Ausmaß gehen Lebensräume durch Versiegelung und Überbauung verloren?
- Wie wird mit vorhandenen Bäumen und sonstigen Vegetationsbeständen umgegangen?
- Inwieweit ist ein Ausgleich im Geltungsbereich möglich?

#### Orts- und Landschaftsbild:

- Welche Auswirkungen sind auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten?

#### Mensch:

- Ist eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich?

Bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind aufgrund des geringen Umfangs der Betroffenheit keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist es sinnvoll, erforderliche Untersuchungen erst im Zuge der konkreten Baumaßnahmen durchzuführen.

### **5.2.2 Umfang zusätzlicher Untersuchungen**

Über die Ergebnisse aus der Gebietsbegehung sowie aus vorhandenen Datenquellen hinaus wurden in zusätzlichen Gutachten die folgenden Aufgabenstellungen bearbeitet:

- Grünordnungsplan mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich
- Multitemporale Luftbildauswertung zur Erfassung von möglichen Kampfmitteln im Untergrund

### **5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **5.3.1 Umweltaspekt Boden**

##### *Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung von bedingt naturnahen (Gartenflächen) und anthropogen überformten Böden (Straße). Dies ist mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verbunden. In den Freibereichen der Neubebauung ist von einer Überformung der Böden durch Umlagerung, Auftrag von Fremdmaterial oder Verdichtung auszugehen, wodurch die Bodenfunktionen beeinträchtigt werden.

##### *Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Wegen und Hofflächen.

##### *Bewertung der Auswirkungen*

Durch die Versiegelung der bedingt naturnahen Böden der Gartenflächen ergeben sich beim Umweltaspekt Boden erhebliche Auswirkungen. Diese sind jedoch nicht vermeidbar. Außerdem ist nur eine geringe Fläche davon betroffen.

#### **5.3.2 Umweltaspekt Wasser**

##### *Auswirkungen*

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen wird innerhalb des Geltungsbereichs die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers reduziert und die Grundwasserneubildung verringert. Ausgehend von der geplanten Wohnnutzung und da keine Bodenverunreinigungen vorhanden sind, liegt keine besondere Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag vor.

*Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den Baugrundstücken (gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg).
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Wegen und Hofflächen.
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports.

*Bewertung der Auswirkungen*

Aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs im Vergleich zum betroffenen Grundwasserkörper und der o.g. Verringerungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ist ebenfalls nicht zu rechnen.

### **5.3.3 Umweltaspekt Klima und Luft**

*Auswirkungen*

Durch die Bebauung im bisher unbebauten Geltungsbereich kommt es zum Verlust von klimaaktiven Flächen und Vegetationsstrukturen geringer Größe. Aufgrund ihrer Lage am Rande des Freiraums zwischen Feudenheim und Wallstadt, da eine Neubebauung nur im vorderen Grundstücksteil entlang der Eichbaumstraße erfolgt und da die neuen Gebäude die umgebende Bestandsbebauung nicht überragen, ergibt sich keine nennenswerte Auswirkung auf den Luftaustausch oder die Ventilation.

*Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Begrenzung der Gebäudehöhen.
- Begrünung der Baugrundstücke.
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports.

*Bewertung der Auswirkungen*

Ausgehend von der geringen Größe des Geltungsbereichs und dem daraus resultierenden geringen Umfang der zusätzlich überbauten Flächen, der Lage des Geltungsbereichs am Rand einer größeren Freiraumstruktur sowie unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen ergeben sich beim Umweltaspekt Klima und Luft keine erheblichen Auswirkungen.

### **5.3.4 Umweltaspekt Arten und Biotope**

*Auswirkungen*

Aus einer Umsetzung der Planung resultiert ein vollständiger Verlust der innerhalb des Geltungsbereichs vorliegenden Biotopstrukturen. Es sind lediglich weit verbreitete und keine seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Ein Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen ist denkbar, kann aber nicht gewährleistet werden. Dies gilt auch für den der Baumschutzsatzung unterliegenden Baum.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrünung der Baugrundstücke.
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen.
- Anlage einer Streuobstwiese auf Grundstück Flurstücks-Nr. 21247 (außerhalb des Geltungsbereichs im Gewann *Bei der Heckremis*, siehe nachfolgende Abbildung):  
Entlang eines Wirtschaftswegs werden auf einer Teilfläche von 460 m<sup>2</sup> eines bisher als Acker genutzten städtischen Grundstücks eine Wiesenvegetation entwickelt und sieben hochstämmige Obstbäume gepflanzt.  
Die Streuobstwiese wird an einen Landwirt verpachtet. Ihre längerfristige Pflege und Erhaltung erfolgt durch diesen Pächter im Rahmen eines Niesbrauchsrechts.  
Die Neuanlage der Streuobstwiese entspricht den Zielen des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan in diesem Bereich.

**Abb.4** Lage des Grundstücks für die Anlage einer Streuobstwiese



### Bewertung der Auswirkungen

Durch die Bebauung des bisher unbebauten Geltungsbereichs kommt es zum Verlust von Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit. Ein Ausgleich erfolgt durch die o.g. Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts verbleibt. Im Rahmen einer quantitativen Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Bilanzierung) konnte ein rechnerischer Ausgleich von 97 % nachgewiesen werden. Auch der Verlust des Baums, der der Baumschutzsatzung unterliegt, kann auf diese Weise kompensiert werden. Seltene und/oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

### **5.3.5 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild**

#### *Auswirkungen*

Durch die Realisierung der geplanten Neubebauung kommt es zum Verlust von Bäumen, die der Ortsrandeingrünung dienen. Auf diese Weise werden die Ortsrandsituation und das Landschaftsbild verändert.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Begrenzung der Gebäudehöhen.
- Begrünung der Baugrundstücke.

#### *Bewertung der Auswirkungen*

Durch die Neubebauung werden Flächen mit Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild verändert bzw. überformt. Da in das ebenfalls mit Bäumen bestandene Grundstück Flurstücks-Nr. 21316 zwischen Geltungsbereich und Theodor-Storm-Straße nicht eingegriffen wird, bleibt ein Teil der bisherigen Eingrünung erhalten. Außerdem wirken sich die o.g. Maßnahmen positiv auf die Ortsrandsituation aus. Somit resultieren für den Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### **5.3.6 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter**

#### *Auswirkungen*

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

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Baubegleitende archäologische Beobachtung für die jeweiligen Einzelbaumaßnahmen.

#### *Bewertung der Auswirkungen*

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

### **5.3.7 Umweltaspekt Mensch**

#### *Auswirkungen*

Flächen mit einer Bedeutung für die Wohnnutzung werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf ein evtl. Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund wurde für den Geltungsbereich eine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart ausgeführt. Diese ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern, so dass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Eine Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für die Erholung findet durch die Neubebauung nicht statt.

*Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- nicht erforderlich

*Bewertung der Auswirkungen*

Es lassen sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie die Erholungsfunktion feststellen. Entsprechende Maßnahmen müssen nicht getroffen werden.

**5.3.8 Zusammenfassung**

Insgesamt ergeben sich durch die Einbeziehung des Geltungsbereichs der vorliegenden Ergänzungssatzung in den Innenbereich und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen lediglich beim Umweltaspekt Boden erhebliche Auswirkungen. Diese sind jedoch nicht vermeidbar und müssen hingenommen werden. Außerdem ist nur eine kleine Fläche davon betroffen. Bei den übrigen Umweltaspekten lassen sich keine erheblichen Auswirkungen feststellen.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE**

### **6.1 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 informellen Planungsinformation wurden aus Sicht der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung keine Einwände oder Bedenken eingebracht.

### **6.2 Verkehr**

Die Neubebauung verursacht aufgrund ihres geringen Umfangs nur sehr wenig zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr.

Eine Belastung der umliegenden Wohngebietsbereiche kann aufgrund der nicht in nennenswertem Umfang zu erwartenden Verkehrszunahme ausgeschlossen werden. Eine Erhöhung des Umfallrisikos ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist die Eichbaumstraße lediglich feldwegeartig ausgebaut (Fahrbahnbreite ca. 3,0 m). Hier ist ein Ausbau mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen. Er kann den durch die Neubebauung verursachten Verkehr problemlos aufnehmen. Ein solcher Querschnitt ist für den Begegnungsfall Pkw-Lkw (z.B. Müllfahrzeug) ausreichend dimensioniert und ermöglicht außerdem das Einfahren auf die Baugrundstücke.

Im Abschnitt der Eichbaumstraße nördlich des Geltungsbereichs ist kein Ausbau erforderlich, da die Straße – entsprechend der bestehenden Verkehrsregelung - keine Durchgangsfunktion besitzt und dies auch zukünftig nicht vorgesehen ist.

Südlich des Geltungsbereichs bis zur Schillerstraße weist die Eichbaumstraße – mit Ausnahme einer nicht veränderbaren Engstelle – eine ausreichende Fahrbahnbreite (ca. 5,0 m und breiter) auf und kann den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr problemlos aufnehmen. Allerdings befindet sich dieser Abschnitt gegenwärtig in einem schlechten baulichen Zustand; deshalb ist hier – auch vor dem Hintergrund, dass die in Zusammenhang mit der Neubebauung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch diesen Abschnitt verlegt werden – eine Verbesserung des Straßenabschnitts vorgesehen.

Weiter ist nicht von einer nennenswerten Verschlechterung der Parkierungssituation im öffentlichen Straßenraum auszugehen. Zum einen müssen auf den neuen Baugrundstücken in ausreichenden Umfang Stellplätze nachgewiesen werden. Zum anderen stehen im aufgeweiteten Straßenraum im Bereich der Kreuzung Eichbaumstraße / Schillerstraße Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass eine sinnvolle Anlage von öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nicht möglich ist; dies wäre entweder städtebaulich unverträglich (Westseite) oder mit deutlichen Eingriffen in die Linienführung verbunden (Ostseite).

Nachteilige Auswirkungen durch Umsetzung der Planung sind nicht zu befürchten.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser) sind in der Schillerstraße und damit in ca. 50 m Entfernung vom Geltungsbereich vorhanden. Diese werden bis zu den neuen Baugrundstücken in die Eichbaumstraße verlängert; beim Gas erfolgt diese Verlängerung vorbehaltlich einer positiven Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die MVV Energie AG.

In diesem Zusammenhang wird auch das Niederschlagswasser, das auf dem Abschnitt der Eichbaumstraße nördlich der Schillerstraße anfällt und bisher unreguliert nach Norden abfließt, gefasst und in die Kanalisation geleitet.

Innerhalb der Bauflächen erfolgt die Versickerung des Dachflächenwassers gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf den jeweiligen Grundstücken.

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

## 7. ABWÄGUNG

### 7.1 Planungsalternativen

In der Vergangenheit wurden zahlreiche unterschiedliche Alternativen für eine Wohnbebauung am Nordrand von Feudenheim auf der Westseite der Eichbaumstraße untersucht. Die wesentlichen untersuchten Aspekte werden nachfolgend aufgeführt und die Gründe für die gewählte Variante dargestellt.

Vorgesehen waren zunächst eine Einbeziehung des Ostteils des Grundstücks Flurstücks-Nr. 21316 und damit eine Ausdehnung der Wohnbebauung bis zur Theodor-Storm-Straße. Dabei wurden Bebauungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudetypen, die allesamt eine Erschließung von der Eichbaumstraße aufweisen, untersucht:

- *Sechs Reihenhäuser:*  
Diese Variante wurde nicht weiterverfolgt, da die aus den sechs Reihenhäusern resultierende Dichte, die Höhe der zweigeschossigen Gebäude sowie die Giebelständigkeit zur Theodor-Storm-Straße die Ortsrandsituation nicht ausreichend berücksichtigt hätte. Außerdem wäre entlang der Theodor-Storm-Straße nur ein sehr schmaler Grundstücksstreifen für eine Eingrünung zur Verfügung gestanden.
- *Zwei Doppelhäuser:*  
Im Vergleich zur o.g. Reihenhausbauung wurde diese Variante hinsichtlich der baulichen Dichte und der Breite der Eingrünung im Norden als günstiger bewertet; im Hinblick auf die Höhe der zweigeschossigen Gebäude und die Giebelständigkeit zur Theodor-Storm-Straße ergab sich jedoch keine Verbesserung, so dass auch diese Variante verworfen wurde.
- *Drei Einzelhäuser:*  
Durch die eingeschossigkeit der Einzelhäuser konnte die Ortsrandsituation in befriedigender Weise berücksichtigt werden. Allerdings wiesen die Baugrundstücke eine relativ geringe Breite auf, aus der hinsichtlich der Bebaubarkeit Einschränkungen resultierten. Daher wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.
- *Zwei Einzelhäuser:*  
Durch die Reduzierung der Bebauung auf lediglich zwei eingeschossige Einzelhäuser auf großzügig dimensionierten Grundstücken konnten Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit weitestgehend vermieden werden. Allerdings wurden die Grundstücke aufgrund ihrer Größe (ca. 570 m<sup>2</sup> und ca. 700 m<sup>2</sup> ohne Eingrünung) an diesem Standort als nicht marktfähig eingestuft.

Die Möglichkeit, einen Teil der Neubebauung von der Theodor-Storm-Straße aus zu erschließen, wurde nicht weiter verfolgt. Dies hätte nicht nur einen zusätzlichen Ausbau dieser Straße erfordert sondern wäre auch hinsichtlich der Ortsrandsituation als negativ zu beurteilen.

Insgesamt konnte für eine Bebauung unter Einbeziehung des Grundstücks Flurstücks-Nr. 21316 keine zufriedenstellende Lösung erzielt werden. Hinzu kam, dass der erforderliche Erwerb dieses in privatem Eigentum befindlichen Grundstücks mit relativ hohen Kosten verbunden gewesen wäre, die in keinem Verhältnis zu etwaigen planerischen Vorteilen standen.

Aus diesem Grund wurde eine Bebauung geprüft, die sich lediglich auf das Grundstück Flurstücks-Nr. 21235/1 erstreckt. Ausgehend von den bereits gewonnenen Erkenntnissen wurde lediglich eine Bebauung mit zwei eingeschossigen Einzelhäusern betrachtet.

Diese Variante lässt sich hinsichtlich der Berücksichtigung der Ortsrandsituation als

die verträglichste Lösung bewerten, da kein Eingriff in das Grundstück Flurstücks-Nr. 21316 und seinen Gehölzbestand erfolgt und so ein Teil der bestehenden Eingrünung erhalten wird. Außerdem lassen sich marktfähige Grundstücksgrößen mit ausreichenden Breiten realisieren.

Als weitere Planungsalternative ist die Nullvariante zu nennen, also die Nichtdurchführung der Planung. Damit wäre von einer Beibehaltung der gegenwärtigen Gartennutzung innerhalb des Geltungsbereichs auszugehen. Hinsichtlich des Umweltzustands ergeben sich dadurch keine maßgeblichen Veränderungen, d.h. es ist von einer Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands auszugehen. Gleichzeitig hätte eine Nullvariante zur Folge, dass die benötigten Wohnbaugrundstücke an anderer Stelle geschaffen werden müssten. Hierbei ist es nicht auszuschließen, dass Alternativstandorte – im Vergleich zum Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung - sich deutlich weniger gut in den bestehenden Siedlungskörper einfügen würden und mit einer größeren Flächeninanspruchnahme für die Erschließung verbunden wären. Aus diesem Grund wurde die Nullvariante nicht weiterverfolgt.

## 7.2 **Konfliktbewältigung**

Im Laufe des Planungsprozesses ergaben sich im Zuge der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Planungsinformation sowie der Beratungen des Bezirksbeirats Feudenheim verschiedene Aspekte, die für die Konfliktbewältigung der vorliegenden Ergänzungssatzung von Bedeutung sind.

Die Ergebnisse der Abwägung der einzelnen Konfliktfelder sind nachfolgend aufgeführt.

### 7.2.1 **Eingriff in Natur und Landschaft**

#### Sachverhalt

Die vorgesehene Neubebauung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ausgehend von den Ergebnissen des Grünordnungsplans zur vorliegenden Ergänzungssatzung sind insbesondere die Neuversiegelung von Böden (ca. 500 m<sup>2</sup>), der Verlust von Biotopstrukturen und die Veränderung des Landschaftsbilds zu nennen.

#### Konfliktbewältigung

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden. Vorrangiges Ziel hierbei ist die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung oder außerhalb auszugleichen.

Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist zunächst die Nicht-Einbeziehung des Grundstücks Flurstücks-Nr. 21316 in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zu nennen. Auf diese Weise können Eingriffe in den dortigen Gehölzbestand vermieden und ein Teil der bisherigen Ortsrandeingrünung erhalten werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die durch entsprechende Festsetzungen gesichert sind:

- Herstellung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Wegen und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken.
- extensive Begrünung von Flachdächern bei Garagen und Carports.

Zudem ist als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (Grundstück Flurstücks-Nr. 21247, Gewinn *Bei der Heckremis*) die Neuanlage einer Streuobstwiese (sieben Hochstamm-Obstbäume) auf einer Fläche von ca. 460 m<sup>2</sup> vorgesehen.

#### Fazit

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen innerhalb sowie der zusätzlichen Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs verbleibt kein Konflikt; der Eingriff wird rechnerisch nahezu vollständig ausgeglichen. Ausgenommen ist lediglich die Bodenversiegelung. Diese ist weder vermeidbar noch stehen entsiegelbare Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung. Außerdem ist nur eine relativ geringe Fläche von einer Neuversiegelung betroffen.

### **7.2.2 Baumschutzsatzung**

#### Sachverhalt

Auf dem innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung liegenden Grundstück Flurstücks-Nr. 21235/1 befindet sich ein Laubbaum, der aufgrund seines Stammumfangs der Baumschutzsatzung unterliegt. Im Zuge der Realisierung der in diesem Bereich vorgesehenen Wohnbebauung ist ein Erhalt voraussichtlich nicht möglich.

#### Konfliktbewältigung

Durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden insgesamt 11 Laubbäume neu gepflanzt.

#### Fazit

Es werden Ersatzpflanzungen vorgenommen, so dass kein Konflikt verbleibt.

### **7.2.3 Auswirkungen auf das Siedlungsklima**

#### Sachverhalt

Es werden gravierende klimatische Auswirkungen auf das Siedlungsklima durch eine Neubebauung befürchtet.

#### Konfliktbewältigung

Von der Neubebauung sind nur in geringem Umfang klimaaktive Flächen und Vegetationsstrukturen betroffen. Weiter liegen diese Flächen lediglich am Rand einer größeren Freiraumstruktur, so dass – auch unter Berücksichtigung der Höhenbegrenzung für die Neubebauung – keine nennenswerte Beeinträchtigung von Luftaustauschbewegungen zu erwarten ist. Außerdem verbleiben auf den Baugrundstücken große Bereiche unversiegelt, und es sind Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt (vgl. Kapitel 5.3.3).

#### Fazit

Insgesamt ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Siedlungsklima.

#### **7.2.4 Klimaschutz**

##### Sachverhalt

Es wird die Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen angeregt, indem beim Verkauf der Baugrundstücke die Einhaltung von Energiestandards für die Neubebauung vertraglich festgelegt werden.

##### Konfliktbewältigung

Für die Neubebauung ist die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) anzuwenden. Im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung können keine darüber hinaus reichenden Standards festgeschrieben werden, da es diesbezüglich keine Festsetzungsmöglichkeiten gibt. Die Verwaltung wird jedoch im Zuge des Verkaufs der Baugrundstücke die Möglichkeit einer Festschreibung von darüber hinaus reichenden Verpflichtungen im Kaufvertrag prüfen. Die Südausrichtung der Dachflächen ist im Hinblick auf eine Nutzung von Sonnenenergie als günstig zu bewerten.

##### Fazit

Ein Konflikt verbleibt nicht.

#### **7.2.5 Ortsrandsituation und Landschaftsbild**

##### Sachverhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass der Übergang vom bebauten Gebiet zum Landschaftsschutzgebiet gegenwärtig durch die vorhandenen Kleingärten gegeben ist. Bei einer Bebauung bis zur Theodor-Storm-Straße und damit bis zur südlichen Grenze des Landschaftsschutzgebiets wäre ein solcher Übergang nicht mehr möglich.

##### Konfliktbewältigung

Durch den Verzicht auf eine Einbeziehung des Grundstücks Flurstücks-Nr. 21316 auf der Südseite der Theodor-Storm-Straße in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird ein Teil der bisherigen Eingrünung erhalten, darunter auch der markante Nussbaum an der Ecke Eichbaumstraße / Theodor-Storm-Straße. Zudem werden Maßnahmen zur Begrünung der Baugrundstücke festgesetzt (vgl. Kapitel 5.3.5).

##### Fazit

Die bestehende Eingrünung wird teilweise erhalten; es verbleibt kein Konflikt.

#### **7.2.6 Archäologische Funde**

##### Sachverhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der günstigen Faktoren für eine vor- und frühgeschichtliche Besiedlung innerhalb des Geltungsbereichs mit entsprechenden archäologischen Strukturen zu rechnen ist.

##### Konfliktbewältigung

Die privaten Bauherren werden zur Durchführung von baubegleitenden archäologischen Beobachtungen verpflichtet (vgl. Kapitel 5.3.6).

##### Fazit

Durch die o.g. Maßnahmen können archäologische Funde geborgen und vor einer Zerstörung gesichert werden. Ein Konflikt verbleibt nicht.

### **7.2.7 Verkehrszunahme**

#### Sachverhalt

Es wird eine übermäßige Verkehrszunahme durch die Neubebauung befürchtet.

#### Konfliktbewältigung

Als Maximalfall kann von einer Neubebauung aus 2 Einfamilienhäusern jeweils mit Einliegerwohnung und 2 Pkw je Wohneinheit ausgegangen werden, so dass sich für den Geltungsbereich insgesamt 8 Pkw ergeben. Unter der Annahme, dass diese am Tag je zweimal vom Grundstück abfahren und wieder zufahren, ergibt sich eine zusätzliche Belastung von 32 Kfz/Tag in der Eichbaumstraße. Wenn alle Pkw innerhalb einer Stunde vom Grundstück wegfahren, ergibt sich in der Spitzenstunde ein Wert von 8 Kfz/Std.

#### Fazit

Auch nach einer Neubebauung ist in der Eichbaumstraße weiterhin von einer sehr geringen Verkehrsbelastung auszugehen. Der zusätzliche Verkehr kann von der ausgebauten Eichbaumstraße und den umgebenden Straßen problemlos aufgenommen werden.

### **7.2.8 Verkehrsbelastung Theodor-Storm-Straße**

#### Sachverhalt

Als Folge der Neubebauung wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Theodor-Storm-Straße befürchtet.

#### Konfliktbewältigung

Die Eichbaumstraße ist im Abschnitt zwischen Schillerstraße und Theodor-Storm-Straße gegenwärtig nicht öffentlich gewidmet, d.h. sie ist nur für Anlieger frei gegeben und hat keine Durchgangsfunktion. Diesbezüglich ist auch keine Änderung vorgesehen. Dies kommt auch in der Ausbauplanung der Eichbaumstraße zum Ausdruck, die nördlich des Geltungsbereichs keine Verbreiterung der bestehenden schmalen Fahrbahn vorsieht.

#### Fazit

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Theodor-Storm-Straße infolge der Neubebauung ist nicht zu erwarten.

### **7.2.9 Parkierung im öffentlichen Straßenraum**

#### Sachverhalt

Es wird befürchtet, dass sich durch die Neubebauung die Parkierungssituation im öffentlichen Straßenraum verschärft.

#### Konfliktbewältigung

Durch die beiden zusätzlichen Baugrundstücke ist nicht von einem signifikanten zusätzlichen Parkierungsbedarf im öffentlichen Straßenraum auszugehen. Hinzu kommt, dass auf den Baugrundstücken eine Parkierung in ausreichendem Umfang (1,5 Stellplätze je Wohnung) nachzuweisen ist.

#### Fazit

Es ist nicht mit einer nennenswerten Verschlechterung der Parkierungssituation im öffentlichen Raum zu rechnen.

### **7.3 Begründung sonstiger Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung wird nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beurteilt. Um die gewollte städtebauliche Ordnung durchzusetzen werden darüber hinaus einzelne Festsetzungen getroffen.

#### **7.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird verzichtet. Somit wird die Zulässigkeit gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB geregelt. Ein Einfügen in die Umgebung ist damit sichergestellt; eine weitergehende Regelung ist nicht erforderlich.

#### **7.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Festsetzungen zur Grundfläche**

Zur Begrenzung der Neuversiegelung und damit verbundener negativen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Sie sichert außerdem die gewünschte maßvolle Dichte.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen um 100 % wird zugelassen, um die erforderlichen Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie die übrigen privaten Nebenanlagen zu ermöglichen. Ein Verzicht auf diese Festsetzung würde zu einer nicht gewollten Einschränkung der privaten Bauherren dienen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass auch bei einer vollständigen Ausnutzung dieser Überschreitungsmöglichkeit nicht mehr als 60 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Der Versiegelungsgrad geht somit nicht über den in einem Allgemeinen Wohngebiet üblichen und in der BauNVO vorgegebenen Rahmen hinaus.

##### **Höhenfestsetzungen**

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen dienen der Sicherung einer eingeschossigen Bebauung und damit der städtebaulich gewünschten Ausbildung des Siedlungsrandes.

Mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen und der Baugrenzen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 LBO zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden.

#### **7.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der Bauweise dient der Sicherung der gemäß Bebauungskonzept vorgesehenen Einzelhausbebauung. Sie gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung und trägt so der Ortsrandsituation Rechnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am Bebauungskonzept. Die Lage auf der Ostseite nimmt die südlich angrenzende Bestandsbebauung auf und gewährleistet ein geordnetes Erscheinungsbild. Gleichzeitig werden die Flächen im Quartiersinneren freigehalten. Ihre Größe lässt – zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen - zukünftigen Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

#### **7.3.4 Flächen für Nebenanlagen und Garagen**

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die jeweils nördlich und östlich angrenzenden Bereiche beschränkt.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Freihaltung der Gartenflächen und des Quartiersinneren von Gebäuden.

Der Ausschluss von Gebäuden auf der Südseite der überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um die Ausbildung einer geschlossenen Gebäudefront entlang der Eichbaumstraße zu verhindern.

Entlang der Eichbaumstraße wird ein Streifen von 1,5 m Breite von Gebäuden freigehalten, um einen unbebauten Vorgartenbereich zu sichern und eine großzügigere Wirkung des Straßenraums zu erzielen.

#### **7.3.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird mit zwei festgesetzt. 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 Mehrfamilienhausbebauung ist innerhalb des Geltungsbereichs aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Sie wird auch im Hinblick auf das resultierende Verkehrsaufkommen und den Querschnitt der Eichbaumstraße nicht als gebietsverträglich bewertet.

#### **7.3.6 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen sichert den für den Ausbau der Eichbaumstraße auf eine Breite von 5,0 m erforderlichen Bereich, der sich in geringem Umfang auch auf das bisherige Grundstück Flurstücks-Nr. 21235/1 erstreckt.

#### **7.3.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen dient der Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Flächenversiegelung.

#### **7.3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird für die Bauflächen die Anpflanzung von insgesamt vier Laubbäumen festgesetzt.

#### **7.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen stellen die örtlichen Bauvorschriften insbesondere die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs sicher.

#### **7.4.1 Gestaltung der Dächer**

Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung zwischen 35° und 42° wird getroffen, um eine Einfügung der Neubebauung in die umgebende Bestandsbebauung zu gewährleisten und ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Dies ist aus gestalterischen Gründen wünschenswert, da im durch Eichbaum-, Schiller-, Weiher- und Theodor-Storm-Straße gebildeten Quartier die Hauptgebäude (mit Ausnahme eines Walmdachs) allesamt Satteldächer mit einer vergleichbaren Neigung aufweisen.

Im Sinne einer Gestaltung des Ortsrands nach Norden und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in die freie Landschaft wird die Ausrichtung der Dachfirste so festgelegt, dass zur freien Landschaft im Norden eine Traufständigkeit der Gebäude gewährleistet wird.

Die Begrenzung der Dachaufbauten dient der Schaffung eines möglichst ruhigen Bilds der Dachlandschaft, ohne eine Nutzung des Dachgeschosses unverhältnismäßig zu beeinträchtigen.

Für Garagen und Carports werden Regelungen zur Dachgestaltung vorgenommen, um diese in das Gesamtbild zu integrieren. Die Möglichkeit, extensiv begrünte Flachdächer auszubilden, erfolgt aus siedlungsökologischen Gründen, da durch eine Dachbegrünung Niederschlagswasser zurückhält und die klimatische Belastung durch die Bebauung mindert.

Die Festsetzung der Farbe der Dacheindeckung dient der Einbindung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung, wo überwiegend die festgesetzten Farben vorkommen, und trägt außerdem der Ortsrandsituation Rechnung.

Auch die Regelung zu Größe und Anordnung der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen hat das Ziel, ein ansprechendes Erscheinungsbild der Neubebauung zu sichern.

#### **7.4.2 Werbeanlagen und Automaten**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten wird hinsichtlich Standort, Größe, Art und Gegenstand der Werbung beschränkt. Dies ist erforderlich, um ein unkontrolliertes Aufstellen, das mit einer deutlichen Verringerung der städtebaulichen Qualität und einer Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbilds verbunden sein kann, zu verhindern.

Für Werbeanlagen von innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen verbleibt ein ausreichender und angemessener Gestaltungsspielraum.

#### **7.4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbilds der Neubebauung ist die Anhebung des Vorgartenbereichs und damit die Angleichung auf das Niveau der Eichbaumstraße erforderlich.

Die Unzulässigkeit einer Freistellung von Untergeschossen, die über das natürliche Geländeneiveau hinausgeht, dient der Sicherstellung der gestalterischen Einbindung der Baukörper ins Gelände. Andernfalls bestünde die Gefahr, dass die Unterschosse optisch stark in Erscheinung treten und eine störende Wirkung entfalten würden. Da die Herstellung eines Kellerzugangs ermöglicht wird, werden die Belange der privaten Bauherren in ausreichendem Maße berücksichtigt.

#### **7.4.4 Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter**

Die festgesetzte Abschirmung der Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild der Neubebauung aus. Insbesondere die störende Wirkung vom Straßenraum aus wird vermindert.

#### **7.4.5 Einfriedungen**

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von durchgehenden Streifenfundamenten und der Einhaltung eines Abstands zwischen Zaun und Erdreich ist erforderlich, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Auf diese Weise werden Austauschbeziehungen zwischen den neuen Baugrundstücken und den umgebenden Gartenflächen sowie der freien Landschaft nicht unterbunden.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe für Einfriedungen entlang der Straße gewährleistet Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Vorgartenbereichen der Baugrundstücke. Weiterhin wird auf diese Weise einer Gassenbildung des Straßenraums entgegengewirkt.

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf Laubgehölzhecken und Holzzäune trägt der Lage am Siedlungsrand Rechnung. Metallzäune (z.B. Maschendraht- oder Stabmattenzaun) sind aus diesem Grund nur innerhalb einer Pflanzung zulässig.

Die grundsätzliche Abschirmmöglichkeit gegenüber dem öffentlichen Raum und damit die Privatsphäre bleiben gewahrt.

#### **7.4.6 Tiefe der Abstandsflächen**

Entsprechend § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m<sup>2</sup> in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Infolge des Niveauunterschieds zwischen der Eichbaumstraße und den Baugrundstücken ist es nicht auszuschließen, dass bei Garagen die Einhaltung einer Wandflächengröße von 25 m<sup>2</sup> nicht möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass die Errichtung von Garagen in den Abstandsflächen bzw. eine Grenzbebauung mit Garagen nicht zulässig wäre, was zu einer wesentlichen Erschwerung der Nutzung der Baugrundstücke führen würde.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass abweichend von § 5 Abs. 7 LBO Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu einer Wandlänge von 9 m und bis zu einer Wandhöhe von 3 m – und damit unabhängig von der Wandfläche - ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen baulicher Anlagen zulässig sind.

Eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse auf den Nachbargrundstücken findet hierdurch nicht statt.

#### **7.4.7 Notwendige Stellplätze**

Erfahrungswerte aus vergleichbaren Einfamilienhausgebieten lassen den Schluss zu, dass im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine Kfz-Dichte zu erwarten ist, die mehr als einen Stellplatz je Wohneinheit erfordert. Zudem werden im öffentlichen Straßenraum keine neuen öffentlichen Parkplätze geschaffen. Dies macht eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung notwendig.

## **8. KOSTEN**

Die städtebauliche Planung erfolgt durch den Fachbereich Städtebau der Stadt Mannheim.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Baugrundstücke fallen weitere Kosten an.

Die Planung der Erschließung wird vom Fachbereich Städtebau finanziert; entsprechende Mittel sind eingestellt (Teilergebnishaushalt 2013).

Die Mittel für die Herstellung der Erschließung der Baugrundstücke sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (Herstellung und 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) werden vom Fachbereich Immobilienmanagement vorfinanziert und sind dort eingeplant (Projekt Nr. 8.25516004). Die Refinanzierung erfolgt mit dem Verkauf der Grundstücke.

Die Projektkosten für die Verbesserung der Eichbaumstraße zwischen dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und der Schillerstraße werden ebenfalls vom Fachbereich Immobilienmanagement finanziert und sind dort eingeplant (Projekt Nr. 8.25516004). Die Kosten sind über den Grundstückserlös gedeckt.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Medien, ggf. Gas) erfolgen durch die MVV Energie AG und durch ein Telekommunikationsunternehmen, die Herstellung der Anlagen zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

## 9. AUFSTELLUNGSVERFAHREN ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 77.34

### **Planungsinformation**

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 77.34 erfolgt nach den Vorschriften des § 34 Abs. 5 und 6 i.V. § 13 Abs. 2 BauGB. Diese sehen eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht vor.

Dennoch wollte die Stadt Mannheim bereits in einer frühen Planungsphase Stellungnahmen zu bestimmten Bereichen einholen und in die Planerstellung einbeziehen.

Daher wurde die Planung am 11.03.2008 in einer nichtöffentlichen Sitzung dem Bezirksbeirat Feudenheim vorgestellt. In diesem Rahmen wurde insbesondere zu den folgenden wesentlichen Themen Anregungen vorgetragen:

- keine Bebauung weiterer Freiflächen nördlich und östlich des Geltungsbereichs,
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Pflanzen- und Tierwelt, Bodenversiegelung, Siedlungsklima),
- Auswirkungen auf Ortsrandsituation und Landschaftsbild,
- Anzahl der Wohneinheiten, Dichte der Bebauung,
- Verkehrsbelastung in der Eichbaum- und der Theodor-Storm-Straße sowie Parkierungssituation im öffentlichen Straßenraum.

Weiter erfolgte eine informelle frühzeitige Information der Öffentlichkeit (Planungsinformation) in der Zeit vom 02.02.2009 bis 13.02.2009. Hierbei gingen keine Äußerungen ein.

Eine informelle frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Planungsinformation) wurde in der Zeit vom 23.01.2009 bis 20.02.2009 durchgeführt. Dabei gingen insgesamt zehn Äußerungen ein, davon vier mit Anregungen.

Ein überarbeiteter Planungsstand wurde dem Bezirksbeirat Feudenheim am 15.02.2012 in einer nichtöffentlichen Sitzung vorgestellt. In diesem Rahmen wurde eine Anregung zu folgendem Thema vorgebracht:

- Erhalt eines Baums an der Ecke Eichbaumstraße / Theodor-Storm-Straße.

### **Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit dem um das Grundstück Flurstücks-Nr. 21316 reduzierten Geltungsbereich wurde dem Bezirksbeirat Feudenheim am 22.10.2012 in einer nichtöffentlichen Sitzung vorgestellt. In diesem Rahmen wurden keine Anregungen vorgebracht

Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für das Planverfahren im Ausschuss für Umwelt und Technik erfolgte am 23.10.2012. Dieser wurde am 31.10.2012 öffentlich bekannt gemacht.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 12.11.2012 bis 14.12.2012. Dabei ging eine Stellungnahme ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 07.11.2012 bis 14.12.2012 durchgeführt. Es gingen insgesamt zehn Stellungnahmen ein, davon drei mit Anregungen.

### **Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss gemäß § 34 Abs. 4 BauGB durch den Gemeinderat ist am 30.04.2013 vorgesehen.

Eine nochmalige Vorstellung der Planung im Bezirksbeirat Feudenheim wurde nicht vorgenommen. Das Gremium hatte beschlossen, dass dies nur dann notwendig sei, wenn sich seit der letzten Vorstellung im Bezirksbeirat am 22.10.2012 der Sachverhalt verändert habe. Dies ist jedoch nicht der Fall.

## **10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG**

### **10.1 Umsetzungskonzept**

Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt durch den Fachbereich Immobilienmanagement. Über zusätzliche Regelungen im Kaufvertrag werden – zusätzlich zu den Festsetzungen der Ergänzungssatzung – gestalterische Standards sowie eine Realisierung der Bebauung gewährleistet.

Die Erwerber der Baugrundstücke werden verpflichtet, ihr Bauvorhaben bereits in einem frühen Planungsstadium mit dem Fachbereich Städtebau abzustimmen, für ihre Genehmigungsplanung beim Fachbereich Städtebau ein Testat einzuholen, nur die testierte Planung als Bauantrag bzw. in den Bauvorlagen einzureichen und zu realisieren sowie bei Tekturplanungen analog zu verfahren. Die Stadt ist berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn das o.g. Testat nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsbeurkundung erteilt wurde. Auf diese Weise kann die Umsetzung gestalterischer Standards im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gewährleistet werden.

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

### **10.2 Erschließungskonzept**

Nach Aufstellung der Ergänzungssatzung und vor Beginn der ersten Bautätigkeiten auf den privaten Grundstücken werden mittels des folgenden Erschließungskonzepts die öffentliche Infrastruktur sowie die baureifen Grundstücke im Baugebiet hergestellt.

Folgende Maßnahmen müssen dabei erbracht werden:

- ggf. Freiräumung im Bereich des auszubauenden Straßenabschnitts,
- Herstellung der technischen Infrastruktur (Wasser und Abwasser, Strom, Medien, Straßenbeleuchtung, ggf. Gas),
- Ausbau der Eichbaumstraße im Bereich der Baugrundstücke (zunächst als provisorische Baustraße, Endausbau erst nach Fertigstellung der Wohnbebauung),
- Verbesserung des südlich angrenzenden Abschnitts der Eichbaumstraße,
- Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme Anlage einer Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs (Herstellung und 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege; die längerfristige Pflege und Erhaltung erfolgt durch einen Pächter im Rahmen eines Niesbrauchsrechts).

### **10.3 Grundstücksregelung**

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig. Die erforderliche Grundstücksneuordnung erfolgt durch einen Veränderungsnachweis.

## 11. RECHTSGRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, BGBl. I S. 94, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 2005 (GBl. S. 745)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68)