

DER OBERBÜRGERMEISTER
Beschlussvorlage



Dezernat IV	Az. 60.14.0.82/13e	Datum 03.06.02
-------------	--------------------	----------------

Nr. 383 / 2002

Betreff:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82 /13e
"Alberichstraße 13-15 und 17-19" in Mannheim-Neckarau

- **Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82 /13**
- **Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
- **Satzungsbeschluss**

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. _____ Antragsteller/in: _____

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

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	13	09.07.2002		X		
2. Gemeinderat	8	23.07.2002	X			
3.						
4.						

Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige
 Neckarau

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet ja ja mit Einschränkungen nein

Finanzielle Auswirkungen ? ja nein

Beschluss/Antrag:

1. Der seit dem 30.04.1984 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 82/13 "Niederfeld III und IV" wird in einem Teilbereich geändert.
2. Dem Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs.6 BauGB wird zugestimmt.
 Die gegen den Bebauungsplanentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten und in der Planung nicht berücksichtigten Anregungen werden zurückgewiesen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82/13e "Alberichstraße 13-15 und 17-19" wird mit der Begründung in der Fassung vom 03.06.02 nach § 10 BauGB beschlossen.

Widder

Quast

Kurzfassung des Sachverhaltes

Die Änderung des Bebauungsplanes "Niederfeld III/IV" Nr. 82/13 durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alberichstraße Nr.13-15 und 17-19" bereitet die Bebauung von zwei bis heute unbebauten, derzeit als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Baugrundstücken im Niederfeld vor. Der Geltungsbereich der Teiländerung umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 27484 und 27383 mit ca. 4693 m².

Mit der Bebauungsplanänderung soll aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Stadtteil Niederfeld und entsprechend den Vorstellungen des neuen Grundstückseigentümers eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

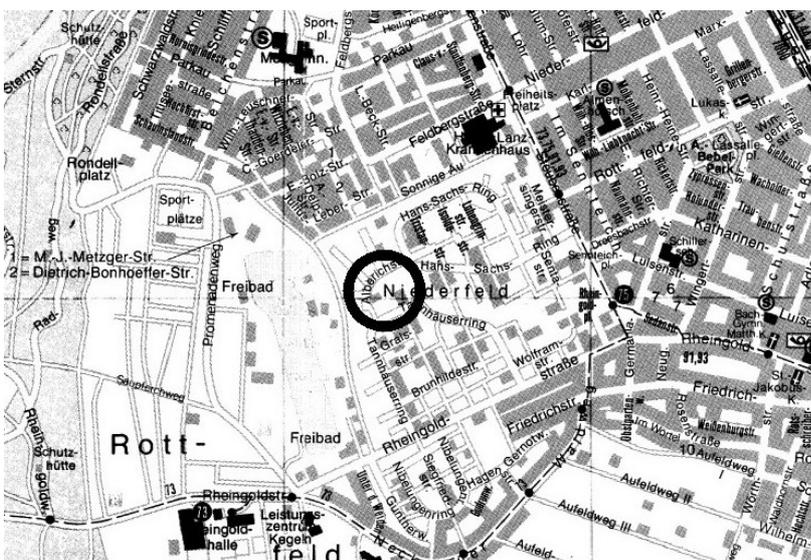
Die Wohnbebauung kann mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisiert werden, da die Flächen als Gemeinbedarfsflächen ("Kirche" und "Kindergarten") festgesetzt sind. Aufgrund sinkender Geburtenzahlen und abnehmender Bevölkerung werden die Grundstücke nicht - wie ursprünglich geplant - als Gemeinbedarfsfläche benötigt.

Die notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen, mit denen der Bedarf aus Niederfeld III / IV abgedeckt ist, sind im Gebiet vorhanden. Vom Stadtjugendamt liegt eine Stellungnahme an die Katholische Gesamtkirchengemeinde vor, mit der Bestätigung, dass für das betreffende kirchliche Grundstück (Flurst. Nr. 27383) keine Notwendigkeit zur Errichtung eines Kindergartens besteht und das Grundstück für andere Nutzungszwecke (z.B. für den Wohnungsbau) freigegeben werden kann.

Die Grundstücke wurden bis heute für den Gemeinbedarf nicht in Anspruch genommen, weshalb das Kindergartengrundstück Alberichstraße 17-19 von der evangelischen Kirche an den Vorhabenträger verkauft wurde; mit der Eigentümerin des Grundstücks Alberichstraße 13-15, der katholischen Kirche, laufen zur Zeit Grunderwerbsverhandlungen.

Um die Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, soll nun Planungsrecht mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alberichstraße" orientieren sich an der bereits vorhandenen, benachbarten Wohnbebauung sowie an den übrigen Festsetzungen im Baugebiet "Niederfeld III und IV".



Beschlussanlage

Der anliegende Bebauungsplanentwurf (Beschlussanlage) ist in den Unterlagen, die an die Gemeinderäte versandt werden, nicht enthalten. Ein farbiges Exemplar des Bebauungsplanentwurfs hängt aber bei der Sitzung aus.

Außerdem sind als Anlage 4 der zeichnerische Teil in verkleinerter, schwarzweißen Darstellung und als Anlage 4.1 die textlichen Festsetzungen beigefügt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82/13e "Alberichstraße 13-15 und 17-19"

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Bisheriger Verfahrensablauf
3. Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Offenlage
4. Ergebnis der Information der Träger öffentlicher Belange von der Offenlage

Anlagen

- 1 Anregungen zur Bürgerbeteiligung, Schreiben vom 25.04.02
- 2 Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 03.06.02
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 03.06.02
- 4 Verkleinerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 03.06.02
 - 4.1 Textliche Festsetzungen, Stand 03.06.02
 - 4.2 Verkleinerung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Stand 03.06.02
 - 4.3 Verkleinerung Planausschnittes rechtskräftiger Bebauungsplan, Stand 30.04.1984
- 5 Durchführungsvertrag

1. ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der Planung sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Anlage 2, dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Grundstücke Alberichstraße 13-15 und 17-19 der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen "Kirche" und "Kindergarten".

2. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	13.11.2001
Öffentliche Bekanntmachung	23.11.2001
Nichtöffentliche Sitzung des Bezirksbeirates Neckarau	10.10.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)	
Planoffenlage	26.11. – 10.12.2001
Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	20.11. – 24.12.2001
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)	19.03.2002
Öffentliche Bekanntmachung	22.03.2002
Planoffenlage	08.04. – 08.05.2002

2. ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG IM RAHMEN DER OFFENLAGE

Die öffentliche Planauslegung wurde im Beratungszentrum Bauen und Umwelt im Collini-Center vom 08.04. – 08.05.2002 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Planauslegung ist nachfolgende Anregung eingegangen:

2.1 Schreiben vom 25.04.2002 (siehe Anlage 1)

Bedenken hinsichtlich der geplanten angrenzenden Bebauung "Alberichstraße Nr. 13-15", insbesondere:

- Bedenken hinsichtlich des Gebäudeabstandes von "lediglich 3m",
- Bedenken hinsichtlich Licht- und Belüftungseinschränkungen gegenüber der "zu erwartenden eingeschossigen Bauobjekte"
- Bedenken hinsichtlich einer "deutlichen Wertminderung" des Eigentums,
- Zweifel an den Aussagen zum Grundwasserstand,
- Bedenken hinsichtlich der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur,
- Bedenken hinsichtlich der Verlustes von Bäumen,
- Forderung, den Abstand zur betroffenen Grundstücksgrenze auf 8 - 10 m zu erhöhen und das Wohngebäude "entlang der Alberichstraße mit kürzerem Winkel parallel zum Fußgängerweg" zu errichten.

Stellungnahme:

- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsflächen getroffenen Festsetzungen wurden für die beabsichtigte Wohnbebauung angepasst. Die überbaubaren Flächen, Abstände, geplante Gebäudehöhen und Nutzungsziffern bleiben dabei im Rahmen der unmittelbar angrenzenden und umgebenden Bebauung – im Einzelfall sogar deutlich darunter. Die ursprünglich beabsichtigte Gebäudehöhe wurde bereits zur Offenlage reduziert und entspricht der umliegenden Bebauung.

Zu den einzelnen Einwendungen wird wie folgt Stellung genommen:

- Der Gebäudeabstand zur Grundstücksseite des Einsprechers beträgt 5 m. Die Baugrenze wird an dieser Stelle entsprechend geändert. Ein geringfügige Überschreitung für Balkone und einen Erker ist entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässig. Der Abstand zur Grundstücksgrenze entspricht damit dem rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Gegenüber der betreffenden Grundstücksgrenze ist lediglich die Schmalseite des geplanten Wohngebäudes angeordnet. Der Abstand liegt mit 5 m deutlich über dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand, so dass eine unzumutbare Einschränkung der Belichtungs- oder Belüftungsverhältnisse nicht zu erwarten ist. Die "zu erwartenden eingeschossigen Bauobjekte" lassen sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ableiten. Hier ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ohne Einschränkung von Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
- Eine entschädigungspflichtige Wertminderung ist nicht gegeben. Entsprechend der Wertermittlungsverordnung sind insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten maßgebend. Diese Gegebenheiten bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstücks sind im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt und bereits seit über 20 Jahren unstrittig. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Charakter der umgebenden Wohnbebauung. Das bei der bisher geplanten Kirchennutzung zulässige Glockengeläute entfällt.
- Im bisherigen Verfahren wurden die geplanten Gebäudehöhen diskutiert und bereits zur Offenlage reduziert. Im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe und der notwendigen Sockelhöhe wurde u.a. auf den gestiegenen Grundwasserstand verwiesen. Dabei wurde der Stand der amtlichen Grundwassermessstelle "M 71, Stollenwörthweiher" des Fachbereiches 63 herangezogen.
- Die Verkehrsinfrastruktur des vorhandenen Wohngebietes Niederfeld III+IV ist ausreichend dimensioniert; die angrenzenden Erschließungsstraßen sind leistungsfähig. Die Stellplätze werden entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften auf dem Grundstück nachgewiesen. Die angrenzenden öffentlichen Stellplätze im Bereich des Straßenversatzes sind bisher weitgehend unfrequentierte. Im Unterschied zu den ursprünglich geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen ist mit einem geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen.
- Der auf dem Grundstück vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist weitgehend nach der Erschließung des Baugebietes durch Sukzession entstanden. Es handelt sich überwiegend um Weiden und Hainbuchen die z.T. unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim fallen. Ein Bestandsaufnahmegutachten wurde durch den Fachbereich 68 durchgeführt. Für die Durchführung der Baumaßnahmen ist die Fällung der Bäume und Sträucher erforderlich. Der Bescheid zur Baumfällgenehmigung liegt vor; als Ersatzpflanzungen werden insgesamt 12 Bäume festgesetzt.

- *Der Forderung das geplante Gebäude mit einem Abstand von 8 – 10m oder entlang der Alberichstraße zu errichten kann nicht gefolgt werden. Die geplanten Abstände zu den Nachbargrundstücken liegen z.T. deutlich über den bauordnungsrechtlich erforderliche Abständen. Der Abstand der Baugrenze zum Grundstück des Einwenders entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Grundstückszuschnitt und Orientierung erfordern eine Gebäudeanordnung – und ausrichtung wie vorgesehen. Die geplante Überbauung des Grundstücks Alberichstraße 13-15 hat bereits eine deutlich geringere bauliche Dichte als die angrenzende Nachbarbebauung, so dass eine weitere Reduktion des Baukörpers die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes in Frage stellen würde.*

3. INFORMATION DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VON DER OFFENLAGE

Mit Schreiben vom 05.04.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und am Verfahren beteiligt. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen vorgetragen.

Träger öffentlicher Belange	Anregungen		Antwort	Anlage	siehe Ziffer
	ja	nein			
Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim Amt 61			-		
Evangelisches Kirchengemeindeamt Mannheim			-		
Katholischer Gesamtstiftungsrat Mannheim			-		
FB- 63.3 Untere Naturschutzbehörde Mannheim			-		
Bund für Umwelt- und Naturschutz Mannheim			-		
FB- 63.3 Untere Wasserbehörde Mannheim			-		
FB- 63.2.2 Untere Denkmalschutzbehörde Mannheim			-		
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg Außenstelle Karlsruhe Baudenkmalpflege		X	29.04.2002		
Staatliches Vermögens- und Hochbauamt Mannheim		X	11.04.2002		
Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG Mannheim			-		
Polizeipräsidium Mannheim			-		

60 Fachbereich Bauverwaltung					
FBL	Verteiler				
	0	1	2	3	4
Eing.		29. APR. 2002			<i>ivl</i>
IV	61				65
	62				68
	63				69

Stadt Mannheim
 Bauverwaltungsamt
 Postfach 10 00 35
 68133 Mannheim
 Herrn Stadtrechtrat Sander

Mannheim, den 25. 04. 2002

Einspruch gegen den Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Mannheim Nr. 82/13e „Alberichstraße 13 – 15 und 17 – 19“ in Mannheim-Neckarau

Sehr geehrter Herr Sander,

nach Kenntnisnahme der detaillierten Bauungsprojekte bei der öffentlichen Auslegung im Beratungszentrum Bauen und Umwelt, Collinistr. 1 am 23. 04. 2002 müssen wir unseren Einspruch gegen das Bauprojekt „Alberichstr. 13 – 15“ erneuern und bekräftigen aus folgenden Gründen:

1. Der Bauabstand von unserer Grundstücksgrenze Hans-Sachs-Ring 123 – 125 – 127 beträgt lediglich 3m, so dass das Mittelhaus durch die genehmigte Firsthöhe von max. 12,60m völlig verdeckt wird. Dadurch entstehen deutliche Licht- und Belüftungseinschränkungen. Wir sind davon unmittelbar betroffen, denn wir haben 1996 nur unter der Maßgabe des damals bestehenden Bebauungsplanes und der zu erwartenden eingeschossigen Bauobjekte die Wohnung im 2. OG links (Maisonette), Mittelhaus, Nr. 125, wegen der Heiligkeit aus gravierenden gesundheitlichen Gründen 1996 käuflich erworben.
2. Nach Auskunft eines Mitarbeiters des Bauamtes bei unserer Einsichtnahme der öffentlichen Auslegung ist die komplette Bebauung dicht bis an unsere Grundstücksgrenze heran allein „aus kaufmännischen Erwägungen der Baufirma“ heraus geschehen. Es ist nicht einzusehen, dass wir dadurch eine deutliche Wertminderung unseres Eigentums widerspruchs- und entschädigungslos hinnehmen müssen. Auf diese Wertminderung haben wir bereits bei unserem Einspruch im November 2001 hingewiesen, jedoch ist darauf Ihrerseits kein Bezug genommen worden.
3. Ihre Begründung für die angehobene Traufhöhe von 6,90m ist der erhöhte Grundwasserspiegel in Mannheim-Niederfeld. Da uns keine Gutachten oder Zertifikate darüber vorliegen, erscheint uns dieses Argument als Postulat mit dem Zweck, der Baufirma besondere Konditionen einzuräumen. Die Bürger können erwarten, dass solche offenbar gravierenden Änderungen des Grundwasserspiegels auch hinreichend belegbar begründet werden.
4. Die infrastrukturelle Situation im Mannheimer Niederfeld lässt unseres Erachtens eine weitere und noch engere Bebauung nicht mehr zu. Schon jetzt lassen die beiden Zufahrtsstraßen Hans-Sachs-Ring und Tannhäusering die ungehinderte Zufahrt in das

- Wohnviertel nicht zu. Die Straßen sind viel zu schmal angelegt und durch Einengungen und beiderseits parkende Fahrzeuge noch zusätzlich verschmälert. Viele Bürger dieses Wohnviertels sind besorgt darüber, dass im Katastrophenfall (Feuer, Unfälle etc.) Rettungsfahrzeuge nicht ungehindert zum schnellen Einsatz kommen können. Ein zusätzliches weiteres Verkehrsaufkommen bei neuen 24 und 16 Wohneinheiten auf engstem Raum und zu erwartenden mindestens 60 PKW verschärft o.g. Bedenken noch erheblich.
5. Der Bau des großen Wohnhauses Alberichstr. 13-15 in der jetzigen Planung vernichtet wertvollen großen Baumbestand innerhalb des Grundstückes. Dazu sind in den Planvorlagen keinerlei Angaben gemacht worden.

Aus unserer Sicht sollte der Mindestabstand zu unserer Grundstücksgrenze 8-10m betragen und das geplante Wohnhaus straßenbündig entlang der Alberichstraße mit kürzerem Winkel parallel zum Fußgängerweg errichtet werden.

Wir hätten erwartet, dass die Belange der Anwohner in der Planungsphase größere Beachtung gefunden hätten. Wir fordern, dass der derzeitige Bebauungsplan so modifiziert wird, dass die umliegenden Anwohner keine Wertminderung ihres Wohneigentums erfahren müssen und die Wohn- und Lebensqualität in unserem Wohnviertel erhalten bleibt und nicht den Interessen einer großen Baufirma geopfert werden. Unser Standpunkt wird in dieser Hinsicht von den meisten Anwohnern geteilt. Sie haben jedoch resigniert, da man „so wie so nichts machen könne“.

Da dieser Einspruch noch innerhalb der Auslegungsfrist vom 08. 04 – 08. 05 2002 erfolgt, erwarten wir von Ihnen innerhalb der nächsten 14 Tage eine Antwort zu unseren konkreten Einwendungen und Anregungen noch vor Baubeginn.

Eine Kopie dieses Schreibens werden wir den im Gemeinderat vertretenen Parteien zuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

FB 61
erhält Kopie zu Kenntnis
und mitw. Veranlassung
60.32
i.A. 

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82/13 e
"Alberichstraße Nr.13-15 und 17-19" in Mannheim-Neckarau**

- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/13, "Niederfeld III und IV"

BEGRÜNDUNG

Stand: 03.06.2002

Gliederung

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Bestehender Bebauungsplan und angrenzende Nutzungen**
3. **Flächennutzungsplan**
4. **Bestehende Rechtsverhältnisse / Bodenordnung**
5. **Planungskonzeption**
6. **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**
7. **Erschließung**
8. **Festsetzungen**
9. **Zusammenfassende Abwägung der Belange**
10. **Kosten, Investitionen**
11. **Planungsstatistik**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Niederfeld III und IV" Nr. 82/13 durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereitet die Bebauung von zwei bis heute frei gebliebenen Baugrundstücken im Niederfeld vor.

Mit der Bebauungsplanänderung soll aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Baugebiet Niederfeld eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Auf dem Grundstück Alberichstraße 17-19 (Flst. Nr. 27383) sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 16 Wohnungen errichtet werden, auf dem Grundstück Alberichstraße 13-15 (Flst. Nr. 27484) sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 24 Wohnungen geplant. Die Wohnbebauung kann mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht realisiert werden, da die Flächen als Gemeinbedarfsflächen ("Kirche" und "Kindergarten") festgesetzt sind.

Aufgrund sinkender Geburtenzahlen und abnehmender Bevölkerung ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch künftig nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche benötigt werden. Im Baugebiet sind weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in Gebietsmitte vorhanden, die den Bedarf im Niederfeld III und IV abdecken. Vom Stadtjugendamt liegt eine Stellungnahme an die Katholische Gesamtkirchengemeinde vor, mit der Bestätigung, dass für das betreffende kirchliche Grundstück (Flst. Nr. 27383) keine Notwendigkeit zur Errichtung eines Kindergartens besteht und das Grundstück für andere Nutzungszwecke (z.B. für den Wohnungsbau) freigegeben werden kann.

Die Grundstücke wurden bis heute nicht benötigt, weshalb das Kindergartengrundstück Alberichstraße 17-19 von der evangelischen Kirche an den Vorhabenträger verkauft wurde. Das Grundstück Alberichstraße 13-15, wurde von der katholischen Kirche erworben.

Um die Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, soll nun Planungsrecht mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen werden.

2. Bestehender Bebauungsplan und angrenzende Nutzungen

Die Grundstücke liegen im westlichen Teil des am 30.04.1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 82/13 "Niederfeld III und IV", der hauptsächlich Wohnbauflächen als WR und WA ausweist, an einer platzartigen Aufweitung der Alberichstraße am Ende eines diagonal durch das ganze Gebiet verlaufenden Grünzugs. Das Grundstück Flst. Nr. 27484 ist als Gemeinbedarfsfläche "Kirche" festgesetzt, das Grundstück Flst. Nr. 27383 als Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten". Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte diagonale Grünzug verbindet die Grünanlagen des Stollenwörthweihers im Westen (Bebauungsplan Nr. 82/16) mit dem Quartierzentrum Niederfeld (Straßenbahndenschleife, Bushalt, Versorgung) an der Steubenstraße im Südosten; die meisten für das Baugebiet festgesetzten Gemeinbedarfseinrichtungen sind entlang dieser Grünverbindung angeordnet.

Das Baugebiet ist weitgehend bebaut. Die an die Änderungsgrundstücke angrenzenden Bauflächen sind als Reines Wohngebiet mit einer II-geschossigen Bebauung und einer Traufhöhe von max. 6,25 m festgesetzt. Für die nördlich angrenzende Bebauung sind die Grundflächenzahl mit 0,3 und die

Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, für die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke betragen die Festsetzungen von GRZ 0,4 und GFZ 0,9.

Gegenüber der Alberichstraße in Richtung Stollenwörthweiher befindet sich noch ein weiteres brachliegendes Grundstück, das als Gemeinbedarfsfläche "Schule" mit einer III-geschossigen Bebauung festgesetzt ist. Es wird derzeit als "ökologischer Spielplatz" zwischengenutzt.

Die umgebende Bestandbebauung ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich der Nutzung der Dachgeschosse. Neben einer Reihenhauserzeile im Süden, grenzen nördlich und östlich Mehrfamilienhäuser an.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (am 18.03.1983 wirksam geworden) ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bodenordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 27383 (ca. 1.428 m²) und 27484 (ca. 3.265 m²).

Die betroffenen Grundstücke (Flst. Nr. 27383 und Flst. Nr. 27484) befinden sich im Eigentum der Fa. Diringer & Scheidel. Eine Umlegung oder Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

Öffentliche Flächen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

5. Planungskonzeption

Wie bereits dargestellt, bereitet die vorliegende Bebauungsplanänderung die Bebauung der beiden unbebauten Grundstücke in der Alberichstraße vor. Angrenzend an die vorhandene Bebauung Alberichstr. 9/11 ist auf dem Grundstück Nr. 13/15 eine Gebäudezeile mit drei Mehrfamilienhäusern als 3-Spänner vorgesehen, die die vorhandene Wohnbebauung optisch ergänzt und abschließt.

Das kleinere Baugrundstück Alberichstr. 17/19 liegt ohne direkten Bezug zur Nachbarbebauung im Grünzug an der platzartigen Aufweitung der Alberichstraße gegenüber dem Schulgrundstück. Hier sind 2 Mehrfamilienhäuser geplant.

Auf beiden Grundstücken werden die erforderlichen Stellplätze jeweils in einer Tiefgarage mit Dachbegrünung untergebracht, auf beiden Grundstücken ist eine Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Die Außenanlagen werden begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Abstände der geplanten Gebäude zu der vorhandenen Nachbarbebauung liegen z.T. deutlich über den gesetzlich erforderlichen Maßen.

Die Höhe und Gestaltung der Gebäude entspricht dem Charakter der angrenzenden Bebauung. Die Mehrfamilienhäuser haben zwei Geschosse und ein ausgebautes Dach, pro Gebäude sind ca. 8 Wohneinheiten geplant, so dass auf dem größeren Grundstück voraussichtlich 24 Wohnungen, auf dem kleineren Grundstück

voraussichtlich 16 Wohnungen entstehen werden. Es ist ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant, wobei der Hauptanteil bei den 3-Zimmer-Wohnungen liegt.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

Es wurde nach § 3 c Abs.1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Prüfung der UVP-Pflicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist als sonstiges Städtebauprojekt nach Ziffer 18, Punkt 8 der Anlage 1 zu § 3 c Abs. 1 UVPG einzuordnen. Die für eine UVP-Pflicht erforderliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m² wird bei weitem nicht erreicht; der Geltungsbereich beträgt lediglich ca. 4.700 m².

Damit ist zu prüfen, ob das Projekt unter Ziffer 18, Punkt 7.2 der Anlage 1 zu § 3 c UVPG eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² aufweist. Wenn dies zutreffen würde, wäre eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1, Satz 1 UVPG durchzuführen.

Der Geltungsbereich und die geplante Wohnbaufläche umfasst ca. 4.700 m². Für das Baugebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es ergibt sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ca. 1.900 m². Damit liegt die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche um das 10-fache unterhalb der für die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall maßgeblichen Grenze von 20.000 m².

Da bereits im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes 82/13 die umweltrelevanten Belange umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt worden sind und die Grundzüge dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eingehalten werden, wird auch angesichts des geringen Umfangs der betroffenen Änderungsfläche auf die Durchführung eines UEP-Verfahrens verzichtet.

Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG ist nicht erforderlich, da für das Grundstück derzeit bereits Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Die für die Eingriffsregelung relevante Nutzungsziffer der Grundflächenzahl wird von 0,3 auf die GRZ von 0,4 erhöht. Tatsächlich wird der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht, da für die GRZ-Berechnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten nicht anrechnungspflichtig waren und damit trotz der festgesetzten GRZ von 0,3 eine vollständige Versiegelung innerhalb der überbaubaren Flächen möglich war.

Unabhängig von dieser Betrachtungsweise entsteht lediglich auf dem kleineren Grundstück Alberichstraße 17-19 aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes und der Grundstücksgröße eine Überschreitung der bisher festgesetzten GRZ 0,3 für das Wohngebäude um ca. 120 m².

Aufgrund der geschilderten Gesetzeslage, der genannten Geringfügigkeit sowie der Lage des Vorhabens inmitten eines bereits bebauten und erschlossenen Wohngebietes ist die Durchführung einer formalen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der auf dem Grundstück vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist weitgehend nach der Erschließung des Baugebietes durch Sukzession entstanden. Es handelt sich überwiegend um Weiden und Hainbuchen die z.T. unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim fallen. Ein Bestandsaufnahmegutachten wurde durch den Fachbereich 68 durchgeführt. Für die Durchführung der Baumaßnahmen ist die Fällung der Bäume und Sträucher erforderlich. Der Bescheid zur Baumfällgenehmigung liegt vor; als Ersatzpflanzungen werden insgesamt 12 Bäume festgesetzt

7. Erschließung

Die beiden Grundstücke der Planänderung sind durch die angrenzende Alberichstraße voll erschlossen. Von der Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt sind keine öffentlichen Stellplätze oder Baumstandorte betroffen.

8. Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsflächen getroffenen Festsetzungen müssen für die beabsichtigte Wohnbebauung angepasst werden. Geplante Gebäudehöhen und Nutzungsziffern bleiben dabei im Rahmen der unmittelbar angrenzenden und umgebenden Bebauung – im Einzelfall sogar deutlich darunter.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 soll eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird analog zu der Gebietsart der Nachbarbebauung ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ)

Die ursprünglich für die beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 reicht für die geplante Wohnbebauung, insbesondere für das Grundstück Alberichstraße 17-19, aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnitts nicht aus. Die Grundflächenzahl wird daher entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die östlich und südlich angrenzende Nachbarbebauung mit 0,4 festgesetzt.

Zur Vermeidung von Versiegelung und zur Minimierung der negativen Auswirkungen der Bodenbefestigung sind die Tiefgaragen mit Dachbegrünung zu errichten.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind diese Flächen sowie versickerungsfähige Stellplätze und Zufahrten nur zur Hälfte anzurechnen.

Die beiden geplanten Wohngebäude liegen mit Ihrer GRZ, sowohl mit als auch ohne Anrechnung der Tiefgaragenflächen, z.T. deutlich unterhalb der Werte der angrenzenden Bebauung.

8.3 Gebäudehöhe

Eine Traufhöhe ist für die Gemeinbedarfsflächen bisher nicht festgesetzt.

Die in der Umgebung festgesetzte Traufhöhe von max. 6,25 m ist für eine zweigeschossige Bebauung angesichts der gestiegenen Grundwasserstände und der konstruktiv notwendigen Höhe im Bereich des Dachaufbaus aufgrund der gesetzlich notwendigen Wärmedämmmaßnahmen nicht ausreichend.

Mit Ausnahme der Wohnbebauung "Tannhäuserring 74-76" überschreiten alle Wohngebäude der angrenzenden und umgebenden Bebauung die rechtskräftig festgesetzte Traufhöhe. Statt der festgesetzten Traufhöhe 6,25 m liegen die ermittelten Werte zwischen ca. 6,50 m und 7,80 m. Die Traufhöhe wird daher mit max. 6,90 m festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind sowohl für die ursprünglich geplante Gemeinbedarfsfläche als auch für die Wohnbauflächen max. II Vollgeschosse zulässig, mit der Möglichkeit, dass beispielsweise die Kirche aufgrund fehlender Traufhöhenfestsetzung deutlich höher möglich wäre als die umgebende Bebauung.

Die bauordnungsrechtliche Definition der Vollgeschosse hat sich gegenüber der Rechtsgrundlage zum alten Bebauungsplan mit der "neuen" LBO vom 08.08.1995 dahingehend geändert, dass ein Dachgeschoss automatisch dann zum Vollgeschoss wird, wenn die oberste Ebene die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe aufweist. Dies gilt auch dann, wenn die Höhe von 2,3m dieses, (darunter liegenden) Geschosses weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Diese bauordnungsrechtliche Definition des Vollgeschosses führt in der Praxis dazu, dass bei der städtebaulich gewünschten Dachgestaltung mit geneigten Dächern bis 40° sozusagen automatisch ein Vollgeschoss im Dach entsteht. Dies bedeutet dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zwei Vollgeschosse, nach dem Beurteilungsmaßstab der neuen LBO durchweg 3 Vollgeschosse wären.

Bei Festsetzung der Zweigeschossigkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken verhindert, und damit dem Charakter des gesamten Wohngebietes und allen Bemühungen des Gesetzgebers zur Erleichterung des Wohnungsbaus und zugunsten der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes entgegenstehen.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ist nicht notwendig. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Landes zur damaligen Änderung der BauNVO und soll einen unnötigen und komplizierten Berechnungsaufwand im Baugenehmigungsverfahren vermeiden. Mit der festgesetzten Traufhöhe, in Verbindung mit der Beschränkung der Dachaufbauten und der maximalen Dachneigung ist die zulässige Höhe ausreichend konkret bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der umgebenden Bebauung sind innerhalb der festgesetzten Traufhöhe die Wohngebäude mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dach geplant.

Über die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus, wird zusätzlich zur Traufhöhe die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe - gemessen zwischen mittlerer Gehweghinterkante und Oberkante Firstziegel - wird mit max.12,60 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht der vom Fachbereich Geoinformation und Vermessung ermittelten Firsthöhe des Nachbargebäudes "Hans-Sachs-Ring 123-127".

8.4 Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl (GFZ)

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte GFZ von 0,6 reicht für die geplante Wohnbebauung nicht aus. Ebenso wenig wie die Festsetzung der Vollgeschosse trägt die Festsetzung der GFZ zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen bei.

Der Charakter der Bebauung, mit einer verträglichen, der Nachbarbebauung entsprechenden Dichte ist auch ohne die Festsetzung der GFZ gewährleistet. Zudem wird auch hier durch den Verzicht der Festsetzung ein unnötiger und zweifelhafter Berechnungsaufwand im Genehmigungsverfahren vermieden.

8.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bebauungsplan Nr. 82/13 festgesetzten Baugrenzen werden weitgehend eingehalten. Da mit der geplanten Wohnbebauung die Bauflucht der angrenzenden Wohnhäuser aufgenommen werden soll und die für den Kindergarten vorgesehene breite Vorgartenzone nicht mehr notwendig ist, wird die vordere Baugrenze auf Flurst. Nr. 27484 in Richtung Alberichstraße verschoben. Die Vorgartentiefe wird somit von 8 m auf 3 m reduziert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die Gemeinbedarfsflächen keine Bauweise festgesetzt. Für die nördlich angrenzende Wohnbaufläche wurde die offene Bauweise, für die östlich und südlich angrenzenden Flächen geschlossene Bauweise festgesetzt. Die hier realisierte Bauweise entspricht nicht der festgesetzten geschlossenen Bauweise, da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, die zulässige Gebäudelänge beträgt max. 70 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag der Baugrenzen festgesetzt und entsprechen weitgehend den bisherigen Baugrenzen.

8.6 Erschließungsmaßnahmen

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist im Bebauungsplan Nr. 82/13 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Stellplätzen und von Nebenanlagen nicht zulässig. Der Abstand zwischen Hinterkante Verkehrsfläche und Garage muss 5,0 m betragen. Für die beiden betreffenden Grundstücke wurden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die geplanten Tiefgaragenplätze liegen innerhalb der überbaubaren Flächen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll jeweils in einer Tiefgarage mit ca. 24 bzw. ca. 16 Stellplätzen erfolgen. Die Zu- und Abfahrt für das größere Grundstück (27484) befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst. Nr. 27484, neben der Tiefgaragenrampe des Nachbargrundstücks. Die Zu- und Abfahrt für das kleinere Grundstück (27383) wird voraussichtlich etwa in Grundstücksmitte errichtet. Durch die genannte Anordnung der Tiefgaragenzufahrten werden Störungen der umgebenden Wohnbebauung so weit wie möglich ausgeschlossen.

Die Tiefgaragenfläche des Vorhabens Alberichstraße 13-15 liegt zu geringen Teilen außerhalb des Baufensters und wird entsprechend festgesetzt. Die Anordnung der Tiefgarage ist sinnvoll, da bereits die Tiefgarage des Nachbargrundstücks in diesem Bereich liegt und Störungen der Wohnbebauung weitgehend vermieden werden.

8.7 Grünordnung

Die im Bebauungsplan Nr. 82/13 enthaltenen Festsetzungen zur Begrünung werden beibehalten und im Bauvorhaben umgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Die Außenanlagen der beiden Gebäude einschließlich der Tiefgarage werden gärtnerisch gestaltet, die Stellplätze mit Bäumen begrünt. Auf beiden Grundstücken ist ein Kinderspielplatz geplant. Entsprechend der Baumfällgenehmigung werden 12 Laubbäume als Ersatzpflanzungen festgesetzt.

9. Zusammenfassende Abwägung der Belange

Die ursprünglich vorgesehene öffentliche Nutzung der beiden Grundstücke für eine Kirche und für einen Kindergarten ist nicht mehr erforderlich. Im Baugebiet Niederfeld III und IV sind weitere Gemeinbedarfseinrichtungen in Gebietsmitte vorhanden, die den Bedarf langfristig abdecken.

Aufgrund sinkender Geburtenzahlen und abnehmender Bevölkerung ist davon auszugehen, dass die Grundstücke auch künftig nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche benötigt werden.

Im Stadtteil Neckarau, insbesondere im Baugebiet Niederfeld, besteht aufgrund des besonderen Wohn- und Freizeitwertes sowie der hervorragenden Infrastruktur eine hohe Nachfrage nach Wohnungen.

Es ist daher in öffentlichem Interesse, die brachliegenden, bereits seit Jahren vollständig erschlossenen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und analog der umgebenden Nutzung eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl, Trauf- und Firsthöhe entsprechen der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung.

Die bestehende Nachbarbebauung weist vereinzelt höhere Dichtewerte als die geplante Wohnbebauung auf; die geplanten Abstände der neuen Wohngebäude zu den Nachbargrundstücken sind z.T. deutlich größer als die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände.

Die geplante Bebauungsplanänderung ist im öffentlichen Interesse und im Interesse des Grundstückseigentümers. Private Belange Dritter sind nicht nennenswert betroffen.

10. Kosten, Investitionen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Mannheim keine Kosten.

Der Vorhabenträger und die Stadt Mannheim haben einen Durchführungsvertrag abgeschlossen, der unter dem Vorbehalt des Bebauungsplanbeschlusses durch den Gemeinderat steht und als Anlage 5 beiliegt.

11. Planungsstatistik

Geltungsbereich
davon Grundstück Flst. Nr. 27383

ca. 4.693 m²
ca. 1.428 m²

davon Grundstück Flst. Nr. 27484

ca. 3.265 m²

Wohneinheiten

davon Grundstück Flst. Nr. 27383

ca. 40 WE

davon Grundstück Flst. Nr. 27484

ca. 16 WE

ca. 24 WE

Speyer, den 03.06.02

NACHTRIEB & WEIGEL

Städtebau . Umweltplanung

Text zu Anlage 3

Der anliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) ist in den Unterlagen, die an die Gemeinderäte versandt werden, nicht enthalten. Eine farbige Exemplar des Vorhaben- und Erschließungsplan hängt aber bei der Sitzung aus.

Außerdem ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage 4.2 in verkleinerter Darstellung beigefügt.

- **Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 82/13**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese als Vegetationsflächen (z.B. Dachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig gestaltet sind, nur zur Hälfte anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe ist durch Planeintrag der Traufhöhe (TH max. 6,90 m), und der Firsthöhe (FH max. 12,60 m) festgesetzt.

Als Traufhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die äußere Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und der Dachhaut definiert. Die Firsthöhe ist definiert durch die Oberkante der Firstziegel. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (mittlere Gehweghinterkante).

3. Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge beträgt max. 70 m.

4. Tiefgaragen / Stellplätze / Dachbegrünung

Die Dachflächen von Tief- und Sockelgaragen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die oberirdischen Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Fugenpflaster) zu gestalten. Zufahrten, Wege- und Platzflächen sind soweit wie möglich als versickerungsfähige Flächen (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster, Feinsplit) herzustellen.

5. Anpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt 12 Bäume als Laubhochstämme anzupflanzen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

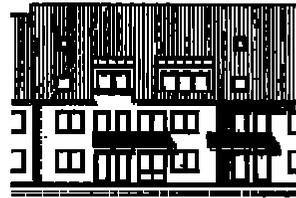
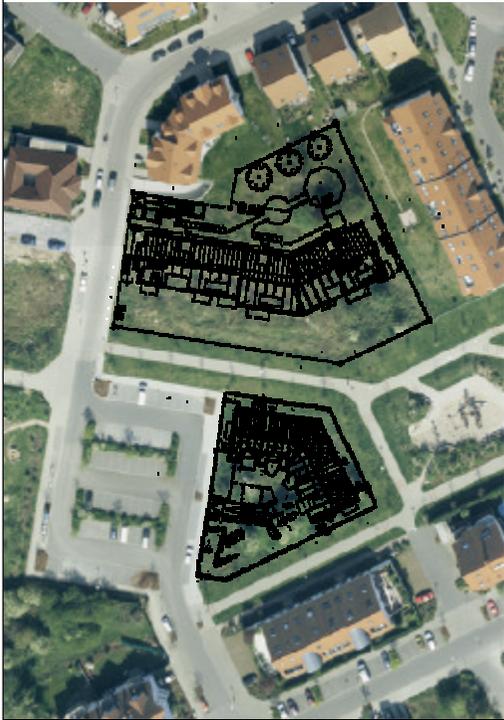
6. Dachgestaltung

Die Dächer Wohngebäude sind als geneigte Dächer zu errichten. Die Dachneigung beträgt max. 40 °.
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten beträgt max. ½ der Gebäudelänge.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Bau nutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (**PlanzV**) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

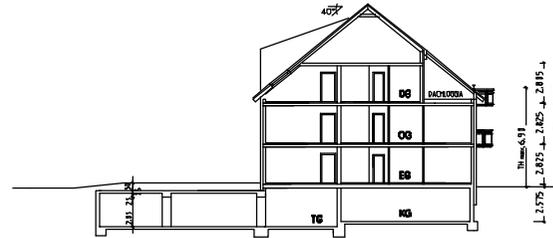
MANNHEIM-NECKARAU



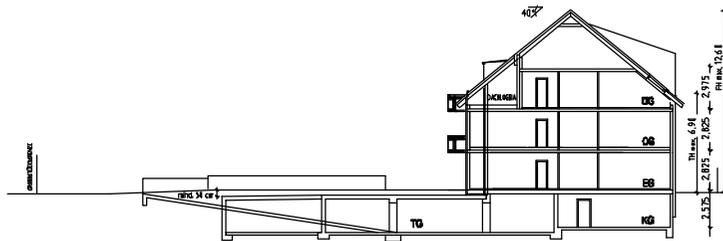
ANSICHT NR. 13-15



ANSICHT NR. 17-19



SYSTEMSCHNITT NR. 13-15



SYSTEMSCHNITT NR. 17-19

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"ALBERICHSTRASSE NR. 13-15 UND 17-19"**

Stand: 03.06.2002

Bearbeitung:	Vorhabenträger:
NACHTRIEB & WEIGEL Städtebau Umweltplanung	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH
Bahnhofstraße 44 67346 Speyer	Wilhelm-Wundt Str. 19-21 68199 Mannheim

V e r t r a g

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser
vertreten durch den
Fachbereich Bauverwaltung
Collinistraße 1
68161 Mannheim
- nachfolgend Stadt -

und

der Firma Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH
Wilhelm-Wundt-Straße 19
68199 Mannheim
- nachfolgend Vorhabenträger oder Investor -

über

die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Alberichstraße 13-15 und zwei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Alberichstraße 17-19, in Mannheim-Neckarau.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Vorhabenträger plant und baut drei Mehrfamilienhäuser, mit insgesamt 24 Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Alberichstraße 13-15 und zwei Mehrfamilienhäuser, mit insgesamt 14 Wohnungen und einer Tiefgarage, auf dem Grundstück Alberichstraße 17-19, in Mannheim-Neckarau gemäß seinem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundlage des noch zu beschließenden vorhabenbezogenen Bbauungsplanes Nr. 82/13e der Stadt Mannheim ist. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Plan (Anlage 1) durch eine Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

(2) Ein Anspruch auf Beschluss der Satzung gemäß §10 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch diese Vereinbarung nicht begründet.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Vertrages.

§ 2 Durchführung des Vorhabens

(1) Der Vorhabenträger plant und baut auf seine Kosten, in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßentechnik und Grünflächen (FB 68.1 Herr Koch Tel.: 293-6546) die Grundstücks- bzw. Tiefgaragenzufahrt (Gehwegüberfahrten) zu den jeweiligen Grundstücken einschließlich Anpassung an den Straßenbestand. Ein Antrag auf Herstellung einer nachträglichen Gehwegüberfahrt ist rechtzeitig beim Fachbereich Straßentechnik und Grünflächen, Straßenunterhaltung Bereich Süd, Windeckstraße 61, zu stellen.

(2) Der Vorhabenträger hat der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, -entweder durch Finanzierungsbestätigung einer als Steuerbürge anerkannten Bank oder Sparkasse, oder Bestätigung eines Steuerberaters bzw. Wirtschaftsprüfers-, nachgewiesen, dass die Finanzierung des Vorhabens sichergestellt ist.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Rechtswirksamkeit der Satzung gemäß § 10 BauGB, Baugenehmigungen für das in § 1 näher beschriebene Vorhaben zu beantragen. Er verpflichtet sich ferner, das in § 1 näher bezeichnete Vorhaben einschließlich der jeweiligen Gehwegüberfahrt bis zum Ablauf des 31.12.2004 vollständig entsprechend der Plansatzung, zu erstellen. Soweit Einzelheiten hierdurch nicht festgelegt sind, bestimmt sie der Vorhabenträger.

(4) Die eventuell erforderliche Entsorgung von Altlasten auf den öffentlichen Flächen (Gehwegüberfahrt) gehören zu den Aufgaben des Vorhabenträgers, die er auf seine Kosten zu tragen hat.

§ 3 Technische Vorschriften

(1) Allgemeines

Die Gehwegüberfahrten sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die Verpflichtungen nach der Baustellenverordnung obliegen dem Investor.

(2) Herstellung der Gehwegüberfahrten

Die Gehwegüberfahrten müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(3) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(4) Mit der abschließenden Fertigstellung der Gehwegüberfahrten darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

(5) Die Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation -insbesondere Telekom und Manet-) ist vom Vorhabenträger vorzunehmen mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe in die öffentlichen Straßen zu vermeiden.

(6) Vermessung

Der Investor beauftragt den Fachbereich 62 (Geoinformation und Vermessung) mit der Durchführung aller erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen und der Bestandsdokumentation nach Fertigstellung auf der Grundlage der HOAI sowie der Katastervermessung nach dem Vermessungsgesetz Baden-Württemberg.

§ 4 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Der Vorhabenträger übernimmt während der Herstellungsarbeiten die Verkehrssicherungspflicht

(2) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der Gehwegüberfahrten für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Herstellungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen

oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt, Fachbereich 60, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 5 Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Frist für die Gewährleistung wird auf zwei Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme durch die Stadt.

(3) Der Vorhabenträger zeigt dem Fachbereich Straßentechnik und Grünflächen, Straßenunterhaltung Bereich Süd, die vertragsgemäße Herstellung der Gehwegüberfahrten schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemäß §12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

(4) Im Falle des Verzuges ist die Stadt nach erfolgloser Fristsetzung berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 6 Rücktrittsrecht

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von den Vereinbarungen dieses Vertrages zurückzutreten, wenn

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB nicht rechtsverbindlich wird, frühestens aber 3 Monate nach Abschluss dieses Vertrages oder

- die Baugenehmigung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung der vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen erteilt wird.

Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der Rückabwicklung zu tragen. Zurückzuerstattende Geldbeträge sind nicht zu verzinsen.

§ 7 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eines der zwei von beiden Parteien unterschriebenen Originale.

§ 8 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.

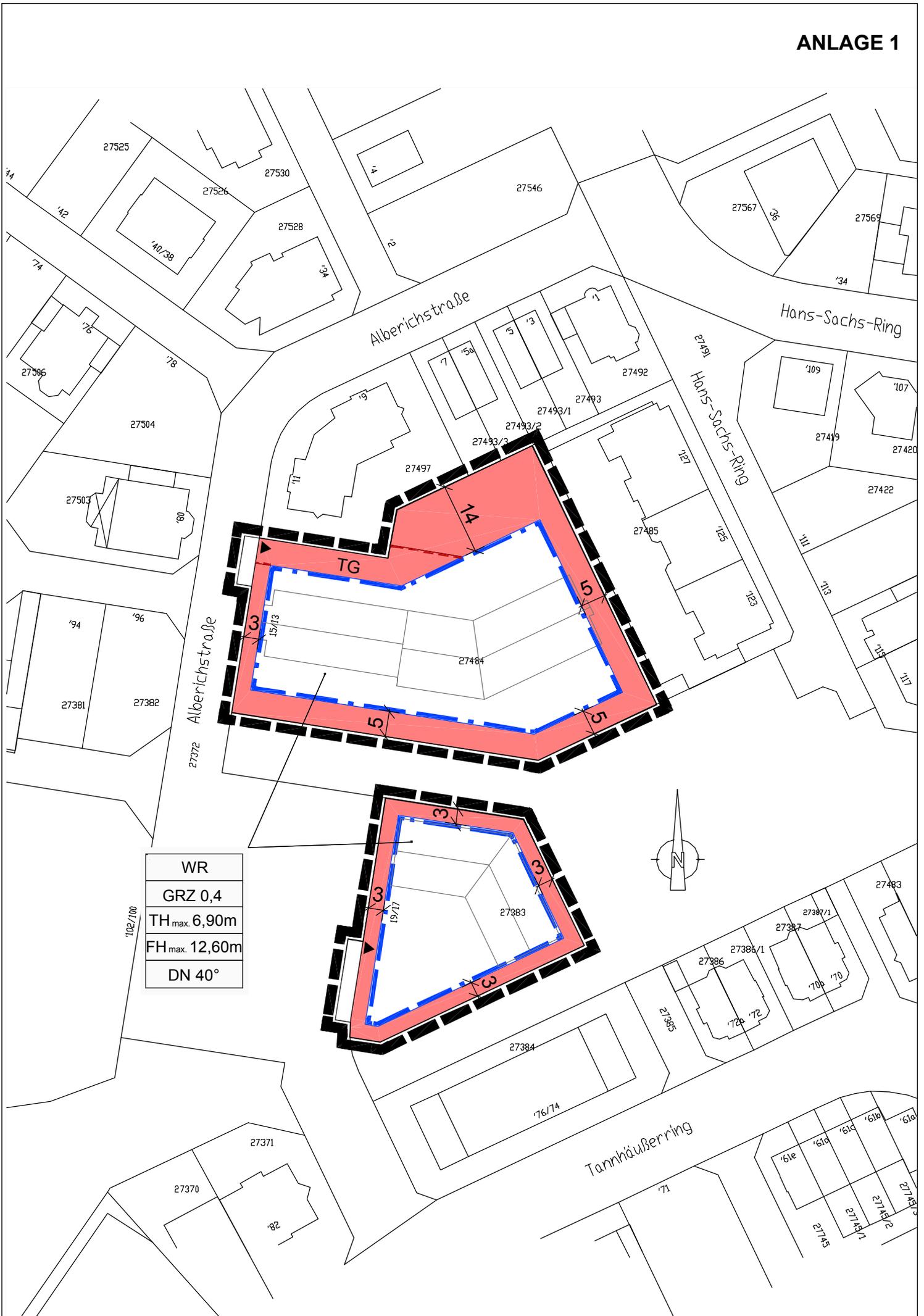
§ 9 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird unwirksam, wenn und sobald der Gemeinderat am 23.07.2002 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82/13e „Alberichstraße 13-15 und 17-19“ nicht als Satzung beschließt.

Mannheim, den
Fachbereich Bauverwaltung

Mannheim, den
Diringer & Scheidel
Wohn- und Gewerbebau GmbH

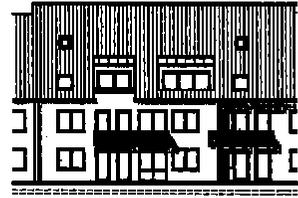
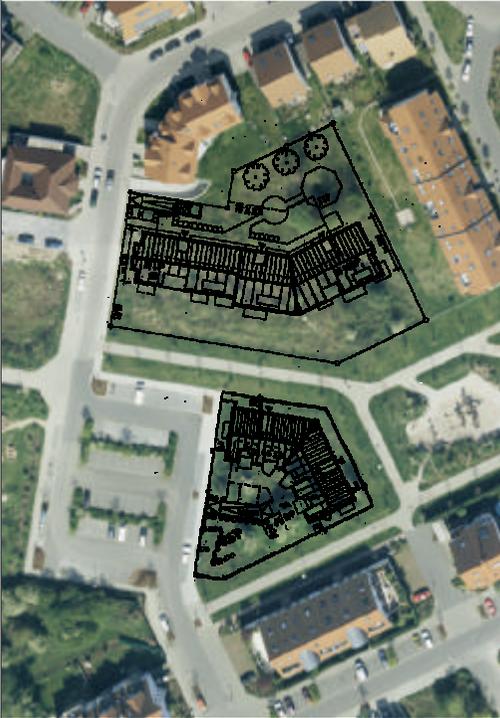
ANLAGE 1



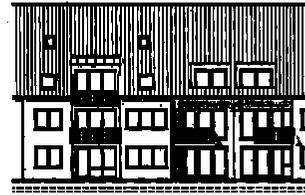
WR
GRZ 0,4
TH _{max.} 6,90m
FH _{max.} 12,60m
DN 40°

1:02/100

MANNHEIM-NECKARAU

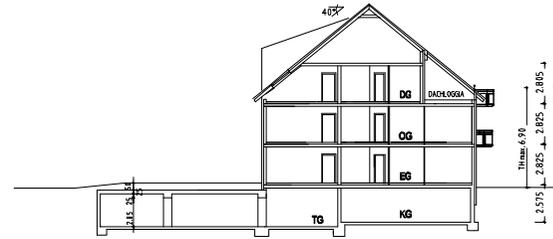


ANSICHT NR. 13-15

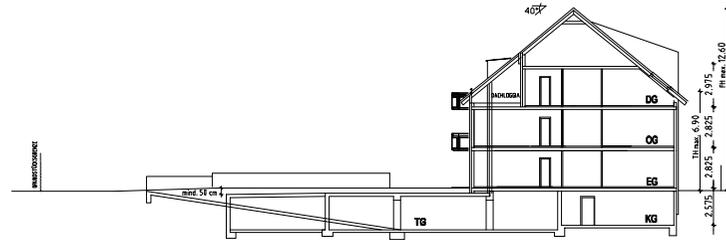


ANSICHT NR. 17-19

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
"ALBERICHSTRASSE NR. 13-15 UND 17-19"**



SYSTEMSCHNITT NR. 13-15



SYSTEMSCHNITT NR. 17-19

Stand: 03.06.2002

Bearbeitung:	Vorhabenträger:
NACHTRIEB & WEIGEL	DIRINGER & SCHEIDEL
Städtebau Umweltplanung	Wohn- und Gewerbebau GmbH
Bahnhofstraße 44	Wilhelm-Wundt Str. 19-21
67346 Speyer	68199 Mannheim