

**1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

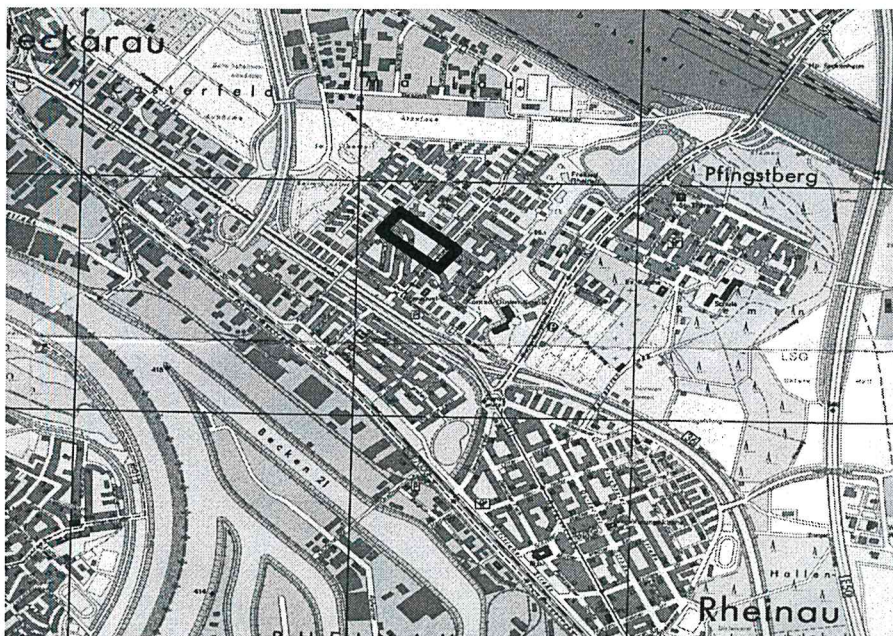
Die 'Frank-Herrmann-Stiftung' - gegründet von Angehörigen von psychisch kranken Menschen - beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst.Nr. 18703/17 im Sporwörthgebiet in MA-Rheinau ein Haus mit 8 Wohnungen zu errichten, in denen psychisch Kranke selbständig unbefristet wohnen können.

Die Eigentümer des Grundstückes sind die katholische Gesamtkirchengemeinde Mannheim und die kath. Pfarrpfünde Seckenheim.

Sie sind bereit, der o.g. Stiftung auf einem Grundstücksteil von ca. 315 m<sup>2</sup> ein Erbbaurecht einzuräumen, um ihr Vorhaben durchführen zu können.

Der restliche Teil des Grundstückes sowie die vom Bauträger zu erwerbenden städtischen Grundstücke Flst.Nrn. 18 700/46 und 18 700/47 sollen mit 22 Reihenhäusern einschliesslich der erforderlichen Stellplätze bebaut werden. Die Erschliessung wird über die Strasse 'Am Sandrain' erfolgen. Das Weggrundstück zwischen der Sporwörthstrasse und der Strasse 'Am Schwalbennest' soll als Notzufahrt und als Ausfahrt für Müllfahrzeuge ausgebaut werden. Durch einen umlegbaren Pfosten soll der Durchfahrtsverkehr unterbunden werden.

Die gesamte Massnahme soll über einen Bauträger (Fa. SÜBA) abgewickelt werden.



Übersichtsplan

## **2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 18700/46, 18700/47 und 18703/17 und deren Erschliessung.

Er grenzt im Süden an einen Kinderspielplatz, dessen Zugang und an bestehende Wohnbebauung (In den Alten Wiesen), im Westen an bestehende Wohnbebauung, im Osten an einen weiteren Zugang zum Kinderspielplatz sowie an bestehende Wohnbebauung (Sporwörthstrasse) und im Norden an das St.-Anna-Heim und ebenfalls an bestehende Wohnbebauung (Familienheim Mannheim).

Die Grösse des Plangebietes beträgt ca. 0,56 ha.

### **2.2 Bestehende Nutzung**

Die o.g. Grundstücke werden zur Zeit nicht genutzt.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Das private Grundstück Flst.Nr. 18703/17 ist z. Zt. Gemeinschaftseigentum der kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim und der kath. Pfarrpfürnde Seckenheim. Ein für die Erschliessung notwendiger Grundstücksstreifen von 1,0 m Breite und ca. 50,0 m Länge ist im Eigentum des Caritasverbandes Mannheim. Die Grundstücke Flst.Nrn. 18700/46 und 18700/47 sowie die Strassengrundstücke sind städtisches Eigentum.

### **2.4 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich. Die neuen, als öffentlich ausgewiesenen Flächen sind der Stadt zu übereignen. Es wird eine private Neuordnung durchgeführt.

## **3. NUTZUNG ANGRENZENDER FLÄCHEN**

An das Plangebiet grenzen im Norden Wohnbaugrundstücke und das St.-Anna-Heim des Caritasverbandes, im Westen und Osten Wohnbaugrundstücke, im Süden eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz und ebenfalls Wohnbaugrundstücke.

## **4. BESTEHENDE PLANUNGEN**

### **4.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO)**

Die vorgelegte Planung folgt den im 'Modell Räumliche Ordnung' am 12.05.1992 vom Gemeinderat beschlossenen und 1998 fortgeschriebenen Leitlinien der Entwicklung, nach denen

- zuerst alle im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung ausgeschöpft werden sollen, bevor eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.
- hier: Umnutzung der nicht mehr benötigten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' zu Wohnzwecken.

Ausgleichsmassnahmen zur Wahrung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden entsprechend den Erfordernissen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als 'Fläche für Gemeinbedarf' und 'Wohnbaufläche' dargestellt.

Bei der Fortschreibung des FNP werden die Inhalte des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### 4.3 **Bebauungspläne**

Für den überplanten Bereich bestehen die rechtsverbindlichen (rv) Bebauungspläne:

Nr.	Plangebiet	rv seit
84/6	Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Casterfeldstrasse und westlich der Wachenburgstrasse (Sporwörthgebiet)	02.06.1967
84/20	Für das Gebiet „In den Alten Wiesen“ 1-35 und 4-38; „Sandrain“ 7-37; „Fronäcker Strasse“ 1a-21 und 4-22; „StolzeneckStrasse“ 3-11; „Am Schwalbennest“ 4-12 und 22-52; Flurstück-Nummern 18701/41, 18701/42, 18701/44, 18704/21, 18700/46, 18700/47 und 13556 einschließlich der rückwärtigen Grundstücke.	06.03.1981
84/20a	Über die Zulässigkeit von Dachaufbauten in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 84/6 und 84/20	01.02.1985

Diese Bebauungspläne werden, soweit erforderlich, durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geändert.

## 5. **PLANUNGSINHALTE**

### 5.1 **Städtebauliches Konzept**

Die Anordnung der Hausgruppen ergibt sich aus der vorhandenen Wohnbebauung. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der westlich angrenzenden Bebauung und sollen aus städtebaulichen Gründen zwei Geschosse, das Endhaus der 'Frank-Herrmann-Stiftung' drei Geschosse haben.

Die Erschliessung erfolgt über die Strasse 'Am Sandrain'. Die notwendigen Stellplätze werden jeweils am Anfang und Ende der Reihenhausbauung in Form von privaten Parkplätzen bzw. Garagen-/Carport-Anlagen ausgewiesen.

### 5.2 **Nutzungskonzept**

Auf dem vorgenannten Grundstück soll eine Wohnanlage mit 22 Reihenhäusern sowie ein Mehrfamilienhaus für 'Betreutes Wohnen' errichtet werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84/6 'Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Casterfeldstrasse und westlich der Wachenburgstrasse (Sporwörthgebiet)' ausgewiesene 'Fläche für Gemeinbedarf' mit der Nutzung 'Kindergarten' ist für die Bedarfsdeckung des Sporwörthgebietes nach einer Bedarfsprüfung des Fachamtes nicht mehr erforderlich.

### 5.3 **Verkehrskonzept**

Das Plangebiet soll von der Strasse 'Am Sandrain' über eine noch auszubauende Anliegerstrasse erschlossen werden.

Weitere mögliche Zufahrten von der 'Sporwörthstrasse', 'Hardenburgstrasse' und 'Am Schwalbennest' aus sollen durch umlegbare Pfosten verhindert werden.

#### 5.3.1 Zur Realisierung des Strassenausbaus

Die ausgebaute Breite des bestehenden Weges liegt bei 4,0 m.

Zur Erschliessung des Bauvorhabens ist jedoch eine Strassenbreite von min. 5,0 m erforderlich. Dafür muss von dem Grundstück Flst.Nr. 13407/1 ein 1,0 m breiter Streifen auf einer Länge von ca. 50 m in Anspruch genommen werden.

### 5.4 **Ruhender Verkehr**

5.4.1 Die notwendigen Stellplätze sollen auf zwei privaten Parkplätzen jeweils am Anfang und Ende der Bebauung erstellt werden.

5.4.2 Öffentliche Parkplätze werden im hinteren Bereich der Erschliessungsstrasse erstellt werden.

### 5.5 **Grünordnerische Massnahmen**

#### 5.5.1 Zielsetzungen der Grünordnung

Verbesserung bzw. Sicherung der Lebensqualität für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen, sowie für die Menschen, die zukünftig im Plangebiet leben werden.

Im Rahmen der Grünordnung muss, wie in der UEP/UVP bereits beschrieben, auf die Durchgrünung der Wohnbauflächen, sowie auf die harmonische Einbindung der Planung in die umgebende Landschaft nochmals eingegangen werden. Im einzelnen werden folgende Massnahmen besonders erwähnt:

- Naturnahe Ortsrandbegrünung als Puffer zum künftigen LSG 'Auf die Krümme'
- Fassadenbegrünung
- Baumpflanzungen auf Wohnbauflächen
- Heckenpflanzungen an der rückwärtigen Begrenzung der Grundstücke

#### 5.5.2 Begrünung des Plangebietes

Die Begrünung des Plangebietes durch Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, daß ein qualifizierter Begrünungsplan als Anlage zum Bauantrag / Bauanzeigeverfahren vorzulegen ist.

### 5.6 **Städtebauliche Daten**

#### 5.6.1 Flächenbilanz

Von dem ca. **5 625 m<sup>2</sup>** grossen Plangebiet werden auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes - Stand Mai 1997 - nachfolgende Flächen ausgewiesen:

Wohnbauflächen (Reihenhäuser/Stellplätze)	ca. 3 400 m <sup>2</sup> ( 60,5%)
Wohnbaufläche (Betreutes Wohnen)	ca. 425 m <sup>2</sup> ( 7,5%)
Flächen f.d. Erschliessung	ca. 1 800 m <sup>2</sup> ( 32,0%)

#### 5.6.2 Wohneinheiten (WE)

Mehrfamilienhaus - 'Haus für betreutes Wohnen'	8 WE
22 Reihenhäuser	22 WE
<b>Gesamt</b>	<b>30 WE</b>

#### 5.6.3 Stellplätze (St)

1 Stellplatz/Reihenhaus	22 St
-------------------------	-------

Für die 8 Wohneinheiten 'Betreutes Wohnen' werden lt. Betreiber keine Stellplätze benötigt. Bei Bedarfsänderung können auf dem Grundstück zusätzlich zu den 4 ausgewiesenen Stellplätzen noch

4 weitere Stellplätze angelegt werden.

**Gesamt**

**30 St**

5.6.4

Parkplätze (P)

Im Strassenraum werden 8 öffentliche Parkplätze hergestellt.

## 6. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 nach § 9 Abs. 1 - 3, 5 und 6 BauGB

#### 6.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

6.1.1.1 Das Plangebiet wird als **Reines Wohngebiet (WR)** gemäss § 3 BauNVO ausgewiesen.

6.1.1.1.1 In Reinen Wohngebieten sind zulässig:

- **Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)**

Lt. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden **auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.**

6.1.1.1.2 Nicht zulässig gemäss § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

#### 6.1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

6.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 als Höchstgrenze

6.1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 als Höchstgrenze

6.1.2.3 Anstelle der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan die maximale **Traufhöhe (TH)** festgesetzt, die sich an den städtebaul. Zielvorstellungen bzw. der Nutzung orientiert.

#### 6.1.3 **Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6.1.3.1 Für das gesamte Plangebiet wird **offene** Bauweise, Hausgruppen, (Reihenhäuser und 1 Mehrfamilienhaus) festgesetzt. (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

#### 6.1.4 **Stellplätze/Carports/Garagen/Tiefgaragen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

6.1.4.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen, Carports oder ebenerdigen Stellplatzflächen nicht zulässig (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

6.1.4.2 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Strassenbegrenzungslinie und der Vorderkante Garage/Carport mindestens 5,0 m betragen.

#### 6.1.5 **Nebenanlagen**

§ 14 Abs.1 und 2 BauNVO

6.1.5.1 Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Pergolen, Rankgerüste Klopfstangen, Mülltonnenplätze, Gartengerätehäuschen bis max. 20 m³.u.ä.

## 6.2 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

nach § 74 LBO und § 9 Abs.4 BauGB

### 6.2.1 **Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und § 74 Abs.1 u. Abs. 3 Nr. 1 LBO

6.2.1.1 Durch Strassen-, Wege- und Geländeanhebungen erforderliche Aufschüttungen und Böschungen sind sowohl im Vorgarten als auch im seitlichen Bereich ( z.B. Eckgrundstück ) auf den Grundstücken zu dulden.

6.2.1.2 Die Fläche zwischen Strassenbegrenzung und Gebäude gem. 6.2.1.1 (auch bei Eckgrundstücken) ist niveaugleich aufzufüllen. Abgrabungen, auch als unterlassene Aufschüttungen, sind in diesem Bereich unzulässig.

### 6.2.2 **Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

6.2.2.1 Als Dachform sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 30° - 35° festgesetzt.

6.2.2.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind als SchlepPGAuben auszubilden. Die Summe der Gauben einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.2.2.3 Dacheinschnitte (Loggien) anstelle von Gauben sind zulässig. Die Summe der Dacheinschnitte einer Dachfläche darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten (bei Reihen- u. Doppelhäusern Gebäudeachse) muss 1,0 m betragen.

6.2.2.4 Die Häuser sind in Dachform, Neigungswinkel, Traufausbildung, Dacheindeckung und Material der Aussenwände einander anzupassen.

### 6.2.3 **Einfriedigungen**

§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO

6.2.3.1 Abgrenzungen durch Zäune, Mauern o.ä. sind auf der Grenze zu Erschliessungsstrasse bzw. -weg (**Vorgarten**) nicht zulässig.

6.2.3.2 **Seitliche** (nur im rückwärtigen Bereich) **und rückwärtige Einfriedigungen** sind bis zu einer max. Höhe von 1,0 m als bepflanzter Maschendraht-, Metall-, Holzzaun (lebender Zaun) oder in Form von Hecken zulässig. Jägerzäune sind nicht zulässig.

6.2.3.3 An den **gemeinsamen Grundstücksgrenzen** sind auf der Gartenseite Sichtblenden aus begrüntem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m und 3,0 m Länge - gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht - zulässig.

### 6.2.4 **Verbrennungsverbot**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Bei der Verwendung von Baustoffen in Feuerungsanlagen im Sinne der 1. BImSchV und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmässig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als 'Änderung' gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderen Brennstoffen zugelassen werden, wenn die Feuerungsanlage den Anforderungen des Umweltzeichens (blauer Engel) genügt.

Die Einhaltung der Anforderungen für Feuerungsanlagen, die der 4.BImSchV unterliegen, ist durch eine anerkannte Messstelle i.S.d. § 26 BImSchV nachzuweisen.

Bei Feuerungsanlagen, die der 1. BImSchV unterliegen, erfolgt die Überwachung der Immissionsgrenzwerte durch den Bezirksschornsteinfeger.

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

## 6.2.5 Festsetzungen zur Begrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB, § 8 BNatSchG sowie § 9 NatSchG Baden-Württemberg

6.2.5.1 Dem Bauantrag / der Bauanzeige ist ein **Begrünungsplan** des Grundstückes beizufügen, der durch das entsprechende Fachamt geprüft wird.

6.2.5.2. Die **Vorgärten** sind entsprechend der Systemskizze (siehe schriftlicher Teil des Bebauungsplanes) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2.5.3 Auf den **rückwärtigen, nicht überbauten Grundstücksflächen** ist auf je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein mittelkroniger Laubbaum II. Ordnung im Sinne von Hinweis 12 zu pflanzen und dauern zu unterhalten.

6.2.5.4 Entlang der **rückwärtigen Grundstücksgrenzen** des Baugebietes ist eine dichte Eingrünung mittels standortheimischen Feldgehölzen gemäss Hinweis 13 in zwei Reihen von ca. 2,0 m Entwicklungstiefe anzulegen.

6.2.5.5 **Stellplatzanlagen** sind auf den Zuwegflächen und auf den Stellplätzen selbst, mit Ausnahme der Motorblockbereiche (entsprechende Hinweisschilder bezüglich der Parkrichtung sind anzubringen), wahlweise mit wasserddurchlässigen Pflasterbelägen, wie Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen auszulegen.

6.2.5.5.1 In Bereichen der ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen sind laut zeichnerischer Festsetzungen grosskronige Laubbäume I. Ordnung im Sinne von Hinweis 10 und 11 zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6.2.5.6 Die **ebenerdigen, offenen Carports** sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschliesslich Rankbepflanzung zu überstellen.

6.2.5.7 **Geschlossene Fassadenflächen** ab 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Die Pflanzung muss direkte Verbindung zum Erdreich haben.

Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann ein Rankgerüst vor die Fassade gestellt werden.

6.2.5.8 Standorte für **Müllsammelbehälter** sind gärtnerisch abzuschirmen und im Sinne der Systemskizze (Pkt.6.2.5.2) zu gestalten.

6.2.5.9 Für die **öffentlichen Parkplatzanlagen** sind grosskronige Hochstammlaubebäume I. Ordnung im Sinne von Hinweis 11 auszuwählen.

6.2.5.9.1 Die innerhalb der **öffentlichen Parkplatzanlagen** festgesetzten Bäume sind an den angegebenen Stellen zu pflanzen. Ausnahmsweise können von den Standorten (Zahl der Bäume kann nur erhöht werden) Abweichungen erfolgen, wenn dies

1. aus funktionalen: z.B. Stellplatz- und Garagenzufahrten, Leitungstrassen Strassenbeleuchtungen u.a.

2. gestalterischen: z.B. wegen 1. neue Baumgruppen erforderlich  
Gründen notwendig ist.

## 6.2.5.10 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

### 6.2.5.10.1 Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium (im Strassenraum)	Süsskirsche(Wildart)
Prunus avium 'Plena')	
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche



Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
<b>6.2.5.10.2 <u>Kompaktwüchsige Laubbäume:</u></b>	
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelhorn
Robinie pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugelakazie
<b>6.2.5.10.3 <u>Sträucher/Heister (Feldgehölze):</u></b>	
Acer campestre	Feldhorn
Acer platanoides	Spitzhorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium (im Strassenraum)	Süßkirsche (Wildart)
Prunus avium 'Plena')	
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Dünenrose
Salix caprea	Kätzchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### **6.3 Schriftliche Hinweise**

1. Im Rahmen des Baugesuchs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens ist ein Aussengestaltungsplan mit einzureichen, der durch das entsprechende Fachamt geprüft wird.
2. Die Profilstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.
3. Wegen nicht-kommunaler Altablagerungen soll **vor Beginn der Aushubarbeiten** mit der Abfallberatung /Tel. 293-8334 Kontakt aufgenommen werden.
4. Nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind folgende Auflagen zu erfüllen:
  - In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
  - Bei allen Baumassnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
  - Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schütthöhe max. 1,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)
  - Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.
5. Wichtige Massnahmen des Bodenschutzes während der Baumassnahme sind:
  - **Kein Verfüllen von Bauschutt im Baustellenbereich.**

6. Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.
7. Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstrasse 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DschG). Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunstdenkmalpflege, Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
8. Vorhandene Energie-, Wasserver- und -entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu schützen.
9. Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht masshaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen-, quantitativen- und raumbezogenen Aussagen zu beachten.
10. Für die Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen der Reihenhäuser wird empfohlen, die Auswahl der Baumart mit dem Nachbar abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich durch die Baumpflanzung ein Tor- oder Gruppenaspekt im Strassenraum ergibt.
11. Es sind standortheimische Hochstammbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des 'Bund Deutscher Baumschulen' in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.
12. Es sind standortheimische Hochstammbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, 3-4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen des 'Bund Deutscher Baumschulen' in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.
13. Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125-150 cm bzw. 3x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125-150 cm nach den Qualitätsbestimmungen des 'Bund Deutscher Baumschulen' in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

## **7. ERGEBNIS DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Für das überplante Gebiet wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) und nach deren Auswertung die daraus erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln. Die UVP ergab folgendes Ergebnis:

### **7.1 Allgemeine umweltrelevante Aussagen**

Die vorgelegte Planung folgt den im 'Modell Räumliche Ordnung' beschlossenen Leitlinien der Entwicklung nach denen zuerst alle im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung ausgeschöpft werden sollen, bevor eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.

Aufgrund der Planung kann das bis jetzt unversiegelte Plangebiet bis zu 50% auf der Eingriffsfläche versiegelt werden.

Ausgleichsmassnahmen wurden entsprechend den Erfordernissen im Bebauungsplan festgesetzt.

Für eine Teilfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> ( Bereich der Bebauung des Mehrfamilienhauses ) wurden Untergrunduntersuchungen durchgeführt. Der Boden der untersuchten Fläche ist frei von Schadstoffbelastungen.

**Die Ergebnisse der noch ausstehenden Altlastenuntersuchungen für die Restfläche des zu bebauenden Grundstückes Flst.Nr. 18 703/17 sowie der Grundstücke Flst.Nr. 18 700/46 und 18 700/47 werden im Rahmen des Baugesuchs-/Anzeigeverfahrens entsprechend berücksichtigt.**

## 7.2 **Umweltaspekt Klima / Luft**

### 7.2.1 Klima

Das Untersuchungsgebiet (Sporwörth) befindet sich am östlichen Rande einer ausgeprägten 'Wärmezunge', die von der Innenstadt bis nach Rheinau reicht und in die 3 sogenannte 'Wärmeinseln' eingelagert sind (Lindenhof, Neckarau, Rheinau). Die Neckarauer Wärmeinsel weist dabei die kleinste Fläche auf, bei einem gleichzeitigen ca. 4°C höheren Temperaturniveau als der angrenzende Rheinauer Wald. Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet ist, wiederholt zu thermischen und bioklimatischen Belastungen kommen. Durch die Lage am östlichen Rande dieser Wärmeinsel sind - gegenüber dem Zentrum von Rheinau - diese Negativeffekte im Sporwörthgebiet deutlich abgemildert, woran vor allem die Nähe zum Rheinauer Wald und die zwischen dem Gewerbegebiet Mallau und dem Sporwörthgebiet verbleibenden Freiflächen verantwortlich sind. So weist das Planungsgebiet immerhin ein nur 2°C höheres Temperaturniveau auf als der Rheinauer Wald (westlich der BAB 6). Wenn sich auch diese Situation mit dem Beginn der Auffüllung des Gewerbegebietes Mallau vor allem am Nordrand des Sporwörthgebietes verschlechtert haben dürfte, so gehört das Planungsgebiet sicherlich immer noch zu den klimatisch am meisten begünstigten Bereichen von Mannheim. Im Rahmen der klimatischen Beurteilung muss die Versiegelung der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf berücksichtigt werden. Durch die vorliegende Planung wird das Mass der baulichen Nutzung (GRZ von 0,3 auf 0,4 und GFZ von 1,0 auf 1,2) nur geringfügig erhöht werden. Aus klimatologischer Sicht werden keine Bedenken gegenüber der Wohngebietsausweisung vorgebracht.

### 7.2.2 Luft

Im Plangebiet gibt es nur eine mittlere Vorbelastung durch Gerüche, es kommt zu keiner Überschreitung der Grenzwerte nach der TA-LUFT. Um die lufthygienische Situation halten zu können, wurde die Festsetzung eines 'Eingeschränkten Verbrennungsverbotes' in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 7.3 **Umweltaspekt Boden/Grundwasser**

### 7.3.1 Boden

Kampfmittel:

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Weitere Massnahmen sind nicht erforderlich.

Altlasten:

Im überplanten Bereich befindet sich die kommunale Altablagerung S 65/a.

1.Kampagne: Für eine Teilfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> (Flst.Nr. 18 703/17 - Hardenburg - strasse) im Bereich der Baumöglichkeit des Mehrfamilienhauses wurden Unter - grunduntersuchungen durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass auf dem Gelände keine Gefährdung der Schutzgüter zu besorgen ist. Ein sanierungsbedürftiger Tatbestand liegt nicht vor. An keinem der untersuchten Bodenprobenahmepunkte waren Belastungen vorhanden, die einen weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen würden. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit besteht nicht.

**Die Ergebnisse der noch ausstehenden Baugrunduntersuchungen für die Restfläche des zu bebauenden Grundstückes Flst. Nr. 18 703/17 sowie der Grundstücke Flst. Nr. 18 700/46 und 18 700/47 werden im Rahmen des Baugesuchs-/Anzeigeverfahrens entsprechend berücksichtigt.**

#### 7.3.2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt ausserhalb eines Wasserschutzgebietes. Einwirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

#### 7.4 **Umweltaspekt Landschaft, Natur und Erholung**

Eingriffsregelung - § 8a BNatSchG -

Aufgrund des am 01.01.1998 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - vom 18.08.1997, [BGBl. S. 2141]) wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (bislang im Bundesnaturschutzgesetz verankert) in das BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I Nr. 61, 2141) integriert und fortentwickelt.

Bei den neuen §§ 135a bis c handelt es sich im wesentlichen um eine Übernahme des geltenden § 8a Abs. 3 bis 5 BNatSchG (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 Abs. 3 bis 5 umbenannt werden soll). Die Neuregelung knüpft an die §§ 1a Abs. 5, 5 Abs. 2a und 9 Abs. 1a an, wobei die Problematik der Eingriffsregelung unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 6 BauGB integriert wird.

Zur besseren Regelung laufender Baugenehmigungsverfahren enthält die Neubekanntmachung entsprechende Überleitungsvorschriften (§§ 233 ff). Die Vorschrift des § 233 Abs.1 legt als allgemeinen Grundsatz fest, daß Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach dem bis zur Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden können. Wahlweise können aber auch künftige einzelne Schritte bereits nach dem neuen Recht durchgeführt werden.

Die Gemeinde nimmt somit das Recht wahr, das gesamte Verfahren noch nach den bis zum 31.12.1997 geltenden Rechtsvorschriften durchzuführen, zumal die gesetzlich geforderten Verfahrensschritte (beispielsweise die Bürgerbeteiligung nach § 3 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) bis zu diesem Zeitpunkt förmlich eingeleitet worden sind.

#### 7.4.1 Zustand des Plangebietes

Nach Massgabe des § 8a BNatSchG ist der Zustand der geplanten Nutzung, nämlich der Zustand der im Bebauungsplan Nr. 84/6 und 84/20 festgesetzten Nutzungen als Fläche für den Gemeinbedarf, sowie als Fläche einer kleinen Grünstreife zu betrachten.

In die Beurteilung wird also nicht der Eingriff in den Bestand, sondern lediglich die Auswirkungen der Nutzungsänderungen in den vorhandenen Rechtsplänen einbezogen.

#### 7.4.2 Eingriffsbewertung

Das Mass der Versiegelung wird gegenüber dem Rechtsplan Nr. 84/6 um 0,15 höher liegen. Demgegenüber besteht aber im Rahmen der Änderungsplanung die Möglichkeit negative Einflüsse auf Natur und Landschaft abzumildern bzw. sogar zu verbessern. Die Verbesserungspotentiale liegen in der Intensivierung der Grünordnungsplanung gegenüber des o.g. Rechtsplanes auch unter Einbeziehen der Grünstreife im Rechtsplan Nr. 84/20. Die Erfüllung der Massgabe des § 8a BNatSchG ist nicht abwägungsrelevant, ist aber aus Gründen des ökologisch orientierten Städtebaus und der Sicherung der Stadtbildqualität Ziel dieser Planung.

Die Verbesserungen im Einzelnen sind:

#### Stellplätze:

Die Stellplätze sind in die GRZ einbezogen und durch entsprechende Festsetzungen nur teilversiegelt.

#### Begrünungen:

Die Zuschnitte der Grundstücke ermöglichen eine gute Grünstruktur, der vorhandene, angrenzende Kinderspielplatz ist leicht erreichbar und die Nutzungskapazität des Spielplatzes wird ausreichen.

Die Fassadenbegrünung, die im bestehenden Bebauungsplan ebenfalls nicht vorgeschrieben ist, bewirkt eine weitere Verbesserung der Grünstruktur und des Wohnumfeldes.

Ausgehend von den Grundlagen des § 8a BNatSchG ist die Nutzung unbedenklich. Hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen der Umnutzung ist zu bemerken, dass die geplante Gebäudestruktur weitgehend der vorhandenen Gebäudestruktur angepasst ist.

#### 7.4.3 Massnahmen zur Eingriffsvermeidung

Das Planverfahren wurde unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsvermeidung dahingehend durchgeführt, dass als Grundlage über den Gebietszustand der Rechtsplan Nr. 84/6 zugrundegelegt ist. Das heisst, der Gedanke der ressourcenschonenden Innenentwicklung findet sich in dieser Planung als Hauptziel, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden dadurch wieder, dass Städtebau und Ressourcenschonung in Einklang gebracht wird.

Des weiteren wird auf Pkt. 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen.

#### 7.4.4 Massnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich bzw. Ersatz

Das Planverfahren nimmt den Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes auf und wirkt eingriffsmindernd auf den Zustand des Plangebietes unter Bezugnahme von Pkt. 7.4.3.

#### 7.5 **Umweltaspekt Lärm**

Im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 84/6, Sporwörthgebiet (1967), war auf dem Grundstück Flst.Nr. 18 703/17 ein Kindergarten geplant. Für diese Nutzung ist heute kein Bedarf mehr vorhanden. Statt dessen ist auf dieser Fläche eine Wohnbebauung vorgesehen.

Der Zugang zum Kindergarten von der Strasse 'Am Sandrain' ist im o.g. bestehenden Bebauungsplan als 4,0 m breiter, nicht befahrbarer Fussweg ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll die neue Planstrasse entstehen.

Aus technischen Gründen ist es heute nicht mehr möglich die Strasse, wie sie im Bebauungsplan für den Kindergarten vorgesehen war, zu realisieren.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes liegt die notwendige Erschliessungsstrasse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Beurteilungsgrundlage der zukünftigen Lärmsituationen ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau.

Die Berechnungsgrundlage für beide Nutzungsfälle ist die RLS - 90 (Richtlinien für den Schallschutz im Städtebau).

Bei dem Vergleich der Lärmimmissionen der Planstrasse 'mit Kindergarten' und der Planstrasse mit Planung 'Wohnbebauung' werden in beiden Planungsfällen am Tag sowie in der Nacht sehr leise Immissionspegel, die weit unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, erwartet.

Beim Planungsfall 'mit Kindergarten' ist der Beurteilungspegel am Tag geringfügig lauter als bei dem Planungsfall 'Wohnbebauung'. Im letzteren Planungsfall findet ein

sehr geringer Kfz-Verkehr in der Nacht statt, der im Planungsfall 'mit Kindergarten' nicht vorkommt. **Lärmschutzmassnahmen sind nicht notwendig.**

## 7.6 **Umweltaspekt Infrastruktur**

Für den Unterbau anzulegender Wege bzw. Strassen sollte Recyclingmaterial aus der Bauschutttaufbereitung, vorrangig aus dem Stadtgebiet Mannheim, verwendet werden. Für die Neuanlage von Grünflächen kann der Kompost der städtischen Kompostierungsanlage zur Bodenverbesserung beitragen.

## 8. **ABWÄGUNG DER BELANGE**

§ 1 Abs.6 BauGB

### 8.1 **Gemäss Baugesetzbuch sind Bauleitpläne u.a.**

8.1.1 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs.4 BauGB)

8.1.2 und haben eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs.3 BauGB) sowie eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs.5 BauGB). Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

8.1.2.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,

8.1.2.2 die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten

8.1.3 die Belange des Umweltschutzes.

8.1.4 Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden

### 8.2 **Im Ergebnis der Abwägung, der unter Ziff. 8.1 genannten sowie im Rahmen des Verfahrens behandelten planungsrelevanten Anregungen, wird festgestellt, dass eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgte. Im Einzelnen wird dies wie folgt begründet.**

#### zu 8.1.1 **Raumordnung und Landesplanung**

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da die Festsetzungen die Innenentwicklung beim Bedarf an Wohnbauflächen berücksichtigen.

#### zu 8.1.2 **Geordnete städtebauliche Entwicklung und menschenwürdige Umwelt**

Der Bebauungsplan orientiert sich in seiner Zielsetzung an den im 'Modell Räumliche Ordnung' (MRO) formulierten Leitlinien:

- zuerst Ausschöpfung aller im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung.

Hier: Umnutzung einer nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer Wohnbebauung.

- Stadtgestalterische und ökologische Ziele werden aufeinander abgestimmt, Qualitätsansprüche an das Quartier werden durch Ausgleichsmassnahmen wie Fassadenbegrünungen und Ersatzpflanzungen sowie eines Verbrennungsverbotes erfüllt.

#### zu 8.1.3 **Belange des Umweltschutzes**

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§1 Abs.1 BauGB) sind erfüllt:

- Altlastenerkundungen im überplanten Bereich ergaben keine Gefährung für Grund und Boden
- die schalltechnische Untersuchung ergab einen sehr leisen Immissionspegel
- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kampfmittel vorhanden
- klimatische Verschlechterungen sind nicht zu erwarten
- es gibt keine Überschreitung der Grenzwerte nach der TA-Luft

#### zu 8.1.4 **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Die Bebauungsplanänderung stimmt mit den Leitlinien des vom Gemeinderat beschlossenen 'Modells Räumliche Ordnung' überein, in dem zuerst alle im Innenbereich vorhandenen Reserven und Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung ausgeschöpft werden sollen, bevor eine Neuausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.

- Für das Sporwörthgebiet wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten entsprechend der Bedarfsplanung des Fachamtes nicht mehr benötigt.
- Der Flächenverbrauch der notwendigen Erschliessungsmassnahmen ist gering, da nur schon bestehende Wegflächen ausgebaut werden müssen.
- Fassadenbegrünung und die Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit einem Pflanzstreifen können als Ausgleich für einen Teil der Versiegelung anerkannt werden.

#### **9. KOSTEN**

Der Stadt Mannheim entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

Die gesamten Kosten, die durch die Massnahme des Strassenaus- bzw. -umbaus (auch der Ausbau der Notzufahrt/Ausfahrt des Müllfahrzeuges) entstehen, sind vom Bauträger an die jeweiligen Stellen bzw. Eigentümer zu erstatten. (Durchführungsvertrag)