

BEBAUUNGSPLAN NR.63.30.1

„KRAUTGARTENWEG 2-10“ in Mannheim – Seckenheim

Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 63/30 Seckenheim-Süd

Begründung

60.14.0 – 63.30.1

61.26 – 63.30.1

VERFAHRENSABLAUF

Planungsinformation Öffentlichkeit	22.12.2008 – 09.01.2009
Planungsinformation Behörden	12.12.2008 – 23.01.2009
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) und Billigungs-/Auslegungsbeschluss	22.05.2012
Öffentliche Bekanntmachung	31.05.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) (Planauslegung)	11.06.2012 – 13.07.2012
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	01.06.2012 – 13.07.2012
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)	20.08.2012 – 03.09.2012
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	18.12.2012
Inkrafttreten	21.03.2013

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Diese Ausfertigung wurde durch die Stadtverwaltung Mannheim erstellt von:

Herr Becker, FB Städtebau

Herr Tölk, FB Städtebau

INHALT

1.	ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	7
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	7
1.2	Festlegung und Lage des Plangebietes	8
1.3	Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 60/30 „Seckenheim-Süd“	9
1.4	Verfahren nach § 13a BauGB	9
2.	VORHABEN IM PLANGEBIET	10
2.1	Städtebauliche Konzeption	10
2.2	Realisierung	13
2.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	13
3.	BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	15
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	15
3.2	Gegenwärtige Nutzungen	15
3.2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet	15
3.2.2	Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten	15
3.3	Gegenwärtige Erschließung des Plangebietes	16
3.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	16
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	16
3.3.3	Fuß- und Radwegeverkehr	16
3.4	Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Plangebietes	16
3.5	Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs	16
3.5.1	Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	16
3.5.2	Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit	17
3.5.3	Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen	17
3.6	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	17
3.6.1	Umweltaspekt Boden	18
3.6.2	Umweltaspekt Wasser	18
3.6.3	Umweltaspekt Luft	18
3.6.4	Umweltaspekt Klima	19
3.6.5	Umweltaspekt Arten und Biotop (Tiere und Pflanzen)	19
3.6.6	Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild und Erholung	20
3.6.7	Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter	20
3.6.8	Umweltaspekt Mensch	20

4.	VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND	22
4.1	Planungsrechtliche Vorgaben	22
4.1.1	Regionalplan Unterer Neckar 1992	22
4.1.2	Flächennutzungsplan 2015/20	22
4.1.3	Bebauungsplan Nr. 63/30 für das Gebiet "Seckenheim-Süd"	22
4.2	Gesetzliche Planungsvorgaben	23
4.2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	23
4.2.2	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	24
4.2.3	Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)	24
4.2.4	Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim	24
4.3	Schutzgebiete	24
4.3.1	Naturschutzgebiete	24
4.3.2	Landschaftsschutzgebiete	24
4.3.3	NATURA 2000	25
4.3.4	Wasserschutzgebiet	25
4.4	Sonstige Planungsvorgaben	25
4.4.1	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/20	25
4.4.2	Modell räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998	25
4.4.3	Freiraumsicherungskonzept 1993	26
5.	ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63/30 UND ÜBERFÜHRUNG IN DEN BEBAUUNGSPLAN 63.30.1 MIT BEGRÜNDUNG	27
5.1	Vorbemerkung	27
5.2	Änderung der Planzeichnung / der zeichnerischen Festsetzungen	27
5.2.1	Änderungen im Westteil des Geltungsbereichs (Grundstück Flurstücks-Nr. 58100, Teilfläche Grundstück Flurstücks-Nr. 58140)	28
5.2.2	Änderungen im Ostteil des Geltungsbereichs (Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102)	32
5.3	Änderung der textlichen Festsetzungen	34
6.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	64
6.1	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes beim Bebauungsplan der Innenentwicklung	64
6.2	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes	64
6.2.1	Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes	64
6.2.2	Umfang zusätzlicher Untersuchungen	65

6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	65
6.3.1	Umweltaspekt Boden	65
6.3.2	Umweltaspekt Wasser	66
6.3.3	Umweltaspekt Luft	66
6.3.4	Umweltaspekt Klima	67
6.3.5	Umweltaspekt Arten und Biotope	67
6.3.6	Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild und Erholung	68
6.3.7	Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter	69
6.3.8	Umweltaspekt Mensch	69
6.3.9	Zusammenfassung	70
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE	71
7.1	Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung	71
7.2	Verkehr	71
7.3	Ver- und Entsorgung	71
8.	ABWÄGUNG	73
8.1	Planungsalternativen	73
8.2	Konfliktbewältigung	74
8.2.1	Beeinträchtigungen aus dem Nebeneinander von Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung	74
8.2.2	Berücksichtigung der Belange des Steinmetzbetriebs im Zuge der Überplanung des Betriebsgeländes	76
8.2.3	Festsetzungen zum Schutz vor verkehrlichen Lärmimmissionen	79
8.2.4	Baumschutzsatzung	80
8.2.5	Artenschutz	80
8.3	Begründung weiterer Festsetzungen und Planinhalte	81
8.3.1	Schaffung von Platz für junge Familien	81
8.3.2	Parkierung	82
8.3.3	Lärmschutzwand entlang der Suebenheimer Allee	82
8.3.4	Fahrradabstellplätze	82
9.	KOSTEN UND FLÄCHEN	84
9.1	Kosten	84
9.2	Flächen	84
10.	PLANVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63.30.1	85
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	87

11.1	Umsetzungskonzept	87
11.2	Erschließungskonzept	87
11.3	Grundstücksregelung	87
12.	RECHTSGRUNDLAGEN	89
13.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN	91

1. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, stadteigene, untergenutzte Flächen im Innenbereich als Wohnbauland zu mobilisieren. Auf diese Weise kann eine bauliche Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich und eine weitere Zersiedelung der Landschaft, die mit vielfältigen ökologischen Nachteilen verbunden ist, vermieden werden.

Gleichzeitig trägt die Entwicklung dieser Flächen zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser – insbesondere für junge Familien - bei. Diese ist insbesondere auch im Stadtteil Seckenheim 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 mit vielfältigen Angeboten an Einfamilienhäusern gesteigert werden.

Auf der Südseite des Krautgartenwegs befindet sich ein gegenwärtig unbebautes städtisches Baugrundstück. Dieses war ursprünglich für Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen zur Versorgung des Wohngebiets Seckenheim-Süd vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft getreten am 20.03.1992) trägt dem Rechnung, indem er das Baugrundstück zwar als allgemeines Wohngebiet ausweist, aber Wohngebäude von der Zulässigkeit ausnimmt. Das Planungsziel einer gewerblichen Nutzung konnte jedoch bis heute nicht realisiert werden, da für eine entsprechende Bebauung kein Investor gefunden werden konnte. Ausgehend von der Lage und der Größe der Fläche ist auch zukünftig nicht mit einer Realisierung zu rechnen. Daher soll auf der Fläche eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern entwickelt werden.

Nordöstlich dieses Baugrundstücks befindet sich ein Steinmetz- und Steinbildhauerbetrieb mit Betriebsinhaberwohnung, der zusätzlich das anschließende städtische Baugrundstück für Ausstellungszwecke nutzt. Es handelt sich um einen 1-Mann-Betrieb, dessen Arbeitsschwerpunkt Steinbildhauerarbeiten sind. (Anmerkung: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird der Betrieb nachfolgend als Steinmetzbetrieb bezeichnet.) Die Baugenehmigung für den „Neubau eines Werkstattgebäudes mit Wohnung und Doppelgarage“ wurde im Jahr 1979 erteilt. Verbunden war diese Genehmigung mit Auflagen hinsichtlich der Geräuschabstrahlung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60/30 „Seckenheim-Süd“ wurde er als „nicht störender Handwerksbetrieb“ eingestuft und mit einem allgemeinen Wohngebiet überplant. Gleichzeitig ist die Wohnnutzung an den Steinmetz herangerückt. Die in der Genehmigung des Steinmetzbetriebs festgelegte, zulässige Schallabstrahlung führt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.30.1 dazu, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Diese aus dem Nebeneinander von Wohnen und Steinmetzbetrieb resultierende Immissionssituation musste planungsrechtlich unter Einbeziehung des Betriebsinhabers gelöst werden. Dabei musste zunächst der Weiterbetrieb des Steinmetzbetriebs gesichert werden. Darüber hinaus musste eine längerfristige Entwicklungsperspektive für den Zeitpunkt der Betriebsaufgabe aufgezeigt werden. Diese beinhaltet eine Umnutzung der Fläche und die Entwicklung einer Wohnbebauung. Auch wenn eine Realisierung dieses städtebaulichen Ziels erst längerfristig zu erwarten ist, ist eine planungsrechtliche Sicherung dennoch erforderlich, um andere, städtebaulich nicht gewünschte Entwicklungen zu vermeiden. Der Standort ist für eine Wohnbebauung aufgrund seiner Lage innerhalb des Wohngebiets Seckenheim-Süd sehr gut geeignet. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die ehemals im Südost-

ten angrenzende Gärtnerei zwischenzeitlich aufgegeben wurde und die Fläche mit Wohngebäuden bebaut ist. Außerdem bietet eine Umnutzung und Neuordnung der Fläche des Steinmetzbetriebs die Möglichkeit einer städtebaulichen Aufwertung. Die gegenwärtige Situation ist aus städtebaulicher Sicht als defizitär zu bewerten, da die vorhandene Bebauung keinen Bezug zur Umgebung aufweist.

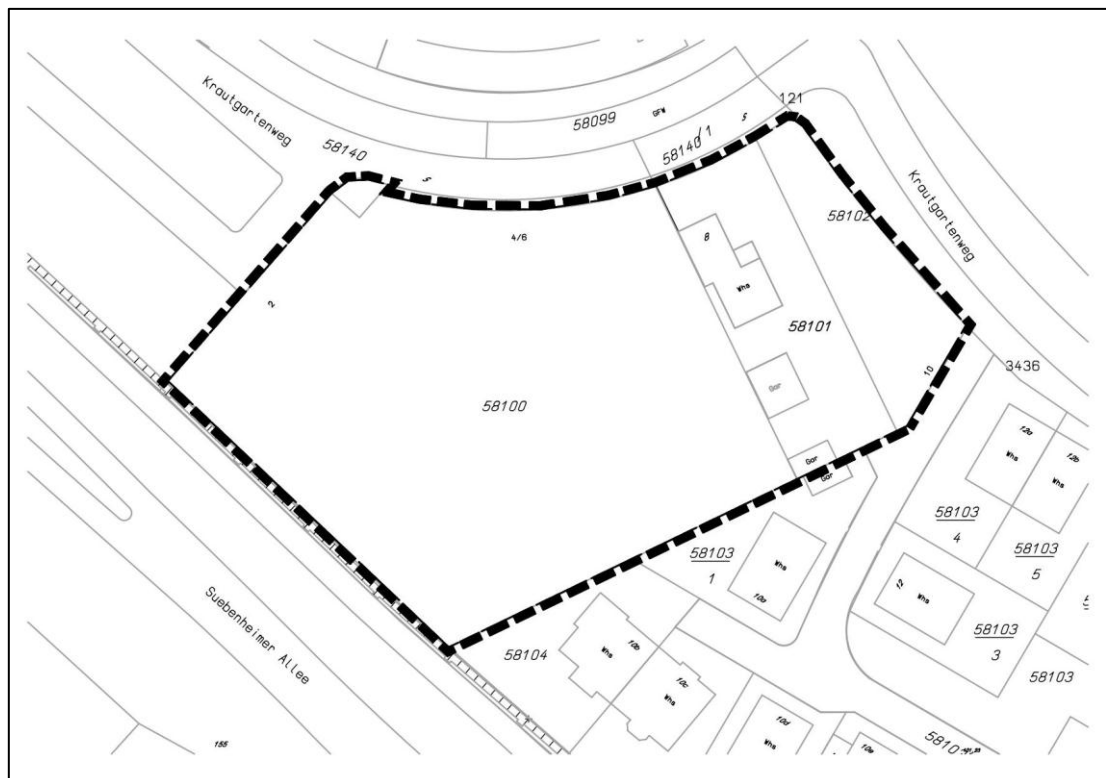
Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ werden deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung dieser überwiegend städtischen Flächen in eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (mit optionaler zweiter Wohneinheit) in Mannheim-Seckenheim geschaffen. Mit dieser Maßnahme soll vorwiegend günstiger Wohnraum für junge Familien auf kleinflächigen, aber gut ausnutzbaren Baugrundstücken bereitgestellt werden.

1.2 Festlegung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Mannheimer Stadtteiles Seckenheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha.

Es umfasst das bisher unbebaute Baugrundstück Flurstücks-Nr. 58100, die durch einen Steinmetzbetrieb genutzten Baugrundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 sowie eine kleine Teilfläche des Straßengrundstücks Flurstücks-Nr. 58140.

Abb.1 Geltungsbereich



Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Straße „Krautgartenweg“,
- im Süden durch die Wohnbebauung Krautgartenweg 10a und 10b sowie die Lärmschutzwand entlang der Randerschließungsstraße Seckenheim / Suebenheimer Allee,

- im Westen durch einen öffentlichen Parkplatz, der u.a. dem Einzelhandelsbetrieb und den weiteren gewerblichen Nutzungen auf der Nordseite des Krautgartenwegs dient.

1.3 Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 60/30 „Seckenheim-Süd“

Für das Plangebiet besteht der am 20.03.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die gesamte südliche Siedlungserweiterung von Seckenheim zwischen Randerschließung / Suebenheimer Allee und Schwabenstraße.

Dieser Bebauungsplan wird in einem Teil seines Geltungsbereichs geändert. Die geänderten und die nicht geänderten Festsetzungen werden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt. Dieser Bebauungsplan Nr. 60.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ wird nachfolgend auch als Änderungsbebauungsplan bezeichnet.

Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 63/30 ist auch weiterhin für den Bebauungsplan Nr. 63.30.1 gültig, soweit die bisherigen Festsetzungen beibehalten wurden und ihr Inhalt nicht durch die Änderungen erneuert wird.

Bei den übrigen Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“, die nicht durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan erfasst werden, bleibt das bestehende Planungsrecht unberührt.

1.4 Verfahren nach § 13a BauGB

Beim vorliegenden Änderungsbebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung von bereits bebauten und bisher nicht bebauten Grundstücken innerhalb eines bestehenden Baugebiets dient. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m²; die Obergrenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird somit nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundfläche deshalb mitzurechnen wären, liegen nicht vor. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan sind FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht nicht betroffen. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2. VORHABEN IM PLANGEBIET

2.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus der umgebenden Wohnbebauung, setzt diese teilweise ins Plangebiet fort und schafft gleichzeitig eigene Identitäten. Vorgesehen sind ausschließlich Einfamilienhäuser (mit optionaler zweiter Wohneinheit).

Im westlichen Teil (Grundstück Flurstücks-Nr. 58100) ist entlang des Krautgartenwegs eine giebelständige Bebauung aus zweigeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Diese weisen eine geringe Breite auf und besitzen so ein schlankes Erscheinungsbild. Sie fassen den Straßenraum auf seiner Südseite und bilden ein Gegenüber zum markanten viergeschossigen bogenförmigen Baukörper auf der nördlichen Straßenseite. Gleichzeitig vermitteln sie zur Neubebauung, die sich nach Süden, in Richtung der Lärmschutzwand der Suebenheimer Allee anschließt. Hier ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen, deren Satteldächer einen First mit Nordost-Südwest-Ausrichtung aufweisen. Durch sie wird der Charakter der südöstlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung ins Plangebiet fortgeführt und so eine zusammenhängende Struktur geschaffen.

Die zweigeschossigen Gebäude können unmittelbar vom Krautgartenweg aus erschlossen werden. Die Erschließung der südlichen, eingeschossigen Bebauung erfolgt dagegen vom bestehenden öffentlichen Parkplatz aus über eine neue Stichstraße. Die Grundstücke der zweigeschossigen Bebauung grenzen ebenfalls an diese Straße an, haben aber nur einen Zugang über den Garten. Dem Wendebereich am Ende dieser Straße kommt neben der verkehrlichen Funktion auch eine Aufenthalts- und Spielfunktion zu. Er bildet als Platz einen Mittelpunkt für das neue Wohnquartier und trägt so zur Nachbarschaftsbildung bei.

Die Grundstücksgrößen für die Einzelhausbebauung liegen überwiegend zwischen ca. 330 m² und ca. 380 m², in einem Fall bei ca. 460 m².

Da beim bestehenden Steinmetzbetrieb nicht von einer kurzfristigen Betriebsaufgabe ausgegangen werden kann, muss entlang eines Teils der Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand errichtet werden, um mögliche Störungen im Bereich der neuen Wohnbebauung durch den Steinmetzbetrieb zu vermeiden.

Die nachfolgende Abbildung stellt die städtebauliche Konzeption für den bisher unbebauten Westteil des Plangebiets mit der bestehenden Nutzung durch den Steinmetzbetrieb im Ostteil dar.

Abb.2 Städtebauliche Konzeption mit Bestand Steinmetzbetrieb



Da die aus dem Vorhandensein des Steinmetzbetriebs resultierende Gemengelage längerfristig, d.h. nach dessen Betriebsaufgabe, nicht aufrecht erhalten werden soll, wird auch der östliche Teil des Plangebiets mit den Grundstücken Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 überplant. Hier sind zwei Doppelhäuser vorgesehen, die von Nordosten her erschlossen werden. Diese zweigeschossige Bebauung setzt die bestehenden Doppelhäuser Krautgartenweg 12a-d entlang des Friedhofs fort. Gleichzeitig wird die im Westteil des Plangebiets auf der Südseite des Krautgartenwegs vorgesehene giebelständige Bebauung um ein weiteres giebelständiges Gebäude ergänzt.

Alternativ hierzu ist eine Kettenhausbebauung möglich. Dabei stehen die zweigeschossigen Hauptgebäude entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen, die Verkettung erfolgt durch eingeschossige Bauteile bzw. Garagen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 230 m² und ca. 360 m².

Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 40° vorgesehen, um eine Einfügung in die südöstlich anschließende Bestandsbebauung sicherzustellen.

Nachfolgend sind die städtebaulichen Konzeptionen für das gesamte Plangebiet unter Einbeziehung der bisher vom Steinmetzbetrieb genutzten Bereiche in den beiden beschriebenen Varianten dargestellt.

Abb.3 Städtebauliche Konzeption nach Aufgabe des Steinmetzbetriebs, Variante 1 (Doppelhausbebauung im Osten)



Abb.4 Städtebauliche Konzeption nach Aufgabe des Steinmetzbetriebs, Variante 2 (Kettenhausbebauung im Osten)



2.2 Realisierung

Die Umsetzung der Planung erfolgt in zwei Schritten:

- Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit dem bisher unbebauten Grundstück Flurstücks-Nr. 58100 ist eine Umsetzung zeitnah nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes geplant.
Auf der Südseite des Krautgartenwegs ist eine Bebauung bereits unmittelbar nach der Rechtskraft möglich; für die südlich hiervon liegenden neuen Baugrundstücke ist zunächst die Herstellung der neuen Erschließungsstraße erforderlich.
- Im östlichen Teil des Geltungsbereichs mit den Grundstücken Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 ist eine Umsetzung der geplanten Wohnbebauung erst nach der Aufgabe des Steinmetzbetriebs möglich. Dies ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht kurzfristig zu erwarten.
Da die Fläche sowohl ein städtisches als auch ein privates Grundstück umfasst, ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Dies wird zu gegebener Zeit privatrechtlich zwischen der Stadt Mannheim und dem Privateigentümer geregelt.

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 der Bebauungsplan trifft, auch über Regelungen im Kaufvertrag, die eine Sicherung gestalterischer Standards sowie die Realisierung der Bebauung im Plangebiet gewährleisten (vgl. hierzu Kapitel 11.1).

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

Im Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ werden allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen ohne und mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Insgesamt umfassen diese Festsetzungen folgende Flächen:

Tabelle 1: Art und Umfang der Festsetzungen im Geltungsbereich

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung	Fläche [m²]	%
Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 (GRZ 0,35, Versiegelungsgrad 52,5 % unter Einbeziehung der Überschreitung gem. § 19 (4) BauGB))	2.865	65,0
Allgemeines Wohngebiet WA3 (GRZ 0,4, Versiegelungsgrad 60 % unter Einbeziehung der Überschreitung gem. § 19 (4) BauGB))	1.080	24,5
Öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg)	31	0,7
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	434	9,8
	4.410	100,0

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 werden eine Grundflächenzahl GRZ von 0,35 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,7 festgesetzt. Die GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA2 liegt ebenfalls bei 0,35, die GFZ bei 0,35. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 beträgt die festgesetzte GRZ 0,4, die GFZ 0,8. Die zulässigen Wand-

höhen liegen in den Gebieten WA1 und WA3 zwischen 6,5 m und 6,8 m, im Gebiet WA2 zwischen 3,6 m und 3,9 m.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits bisher durch den Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Deshalb werden Art und Umfang der bisherigen und der neuen Festsetzungen gegenüber gestellt.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den tatsächlichen Umfang der versiegelten Flächen sowie deren bisherigen und deren neuen planungsrechtlich zulässigen Umfang. Dabei werden der Westteil des Plangebiets (Grundstück Flurstücks-Nr. 58100 und Teilgrundstück Flurstücks-Nr. 58140) und der Ostteil (Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102) differenziert betrachtet. Es lässt sich feststellen, dass die gemäß dem neuen Bebauungsplan zulässige Versiegelung nur ca. 460 m² über der bisher zulässigen Versiegelung liegt. Dies entspricht ungefähr der Größe der neuen Erschließungsfläche.

Tabelle 2: Vergleich des Versiegelungsgrads zwischen tatsächlichem Ist-Zustand, bisherigem und neuem Planungsrecht

	Ist-Zustand	Bebauungsplan Nr. 63/30 „Secken- heim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Kraut- gartenweg 2-10“ (Stand 22.03.2012)
versiegelte Flächen (1)	803 m ² (18 %)	2.159 m ² (49 %)	2.617 m ² (59 %)
<i>davon Westteil</i>	<i>23 m² (1 %)</i>	<i>1.511 m² (45 %)</i>	<i>1.969 m² (59 %)</i>
<i>davon Ostteil</i>	<i>780 m² (72 %)</i>	<i>648 m² (60 %)</i>	<i>648 m² (60 %)</i>
unversiegelte Flächen	3.607 m ² (82 %)	2.251 m ² (51 %)	1.793 m ² (41 %)
<i>davon Westteil</i>	<i>3.307 m² (99 %)</i>	<i>1.819 m² (55 %)</i>	<i>1.361 m² (41 %)</i>
<i>davon Ostteil</i>	<i>300 m² (28 %)</i>	<i>432 m² (40 %)</i>	<i>432 m² (40 %)</i>
(1) versiegelte Flächen beim Ist-Zustand aus Kataster sowie z.T. überschlägig aus Luftbild ermittelt einschl. befestigter (teilversiegelter) Flächen, bei den Bebauungsplänen aus Baugrundstücken (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauGB) und Verkehrsflächen			

Ausgehend von den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ist die Realisierung einer Geschossfläche GF von ca. 2.230 m² zulässig. Unter Einbeziehung der Dachgeschosse (zu 50 % angerechnet, da kein Ausbau als Vollgeschoss zulässig) entspricht dies einer Bruttogeschossfläche BGF von ca. 2.950 m².

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan ergibt sich bei der zulässigen Geschossfläche keine nennenswerte Veränderung. Die realisierbare Bruttogeschossfläche erhöht sich um ca. 550 m²; dies ergibt sich insbesondere aus einer Nutzung der Dachgeschosse im Westteil des Plangebiets, was – bedingt durch die festgesetzten Dachformen - bisher nicht möglich war.

3. BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Das Baugrundstück Flurstücks-Nr. 58100 befindet sich im städtischen Eigentum, ebenso die innerhalb des Plangebiets liegende Teilfläche des Straßengrundstücks Flurstücks-Nr. 58140.

Beim Baugrundstück Flurstücks-Nr. 58101 handelt es sich um ein Privatgrundstück, für das ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Mannheim besteht.

Das Baugrundstück Flurstücks-Nr. 58102 befindet sich wiederum im städtischen Eigentum, ist aber an den Steinmetzbetrieb auf Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 vermietet. Außerdem ist es mit einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Überfahrtsrecht) zu Gunsten des Eigentümers des Grundstücks Flurstücks-Nr. 58101 belastet.

Darüber hinaus bestehen für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets keine rechtlichen Belastungen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 teilweise direkt auf der Grundstücksgrenze befindet und teilweise einen Abstand von lediglich ca. 1,30 m aufweist. Dies hat zur Folge, dass auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 58100 entsprechende Abstandsflächen freizuhalten sind.

3.2 Gegenwärtige Nutzungen

3.2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Das Baugrundstück Flurstücks-Nr. 58100 ist gegenwärtig ungenutzt und liegt brach. In Teilbereichen hat bereits eine Verbuschung mit einem Aufwuchs von Brombeergestrüpp und Gehölzen eingesetzt, der in der Vergangenheit wiederholt durch Pflegemaßnahmen entgegengewirkt wurde.

Die Baugrundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 werden von einem Steinmetzbetrieb genutzt. Die Gebäude umfassen eine Betriebsinhaberwohnung und eine Werkstatt; sie befinden sich auf dem erstgenannten Grundstück, während das andere als Hof- und Ausstellungsfläche dient.

3.2.2 Gegenwärtige Nutzungen in den benachbarten Gebieten

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend verdichteten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Sporthalle). Auf der Nordseite des Krautgartenwegs liegen eine viergeschossige Wohnbebauung sowie eine zweigeschossige Bebauung mit einer wohngebietsbezogenen Einkaufsmöglichkeit zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmarkt) und Dienstleistungsnutzungen vor.

Im Osten schließt sich der Friedhof Seckenheim ans Plangebiet an.

Südöstlich und südlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnbebauung aus ein- und zweigeschossigen, überwiegend frei stehenden Einfamilienhäusern und wenigen Doppelhäusern.

Nach Südwesten wird das Plangebiet durch eine aus Gabionen errichtete, ca. 3 m hohe Lärmschutzwand begrenzt. An diese schließt sich die Randerschließungsstraße Seckenheim / Suebenheimer Allee mit parallel verlaufenden Geh- und Radweg sowie die freie Feldflur an.

Westlich des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

3.3 Gegenwärtige Erschließung des Plangebietes

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Randerschließungsstraße Seckenheim / Suebenheimer Allee ausreichend an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Über den Krautgartenweg und den Inneren Heckweg lassen sich der Ortskern von Seckenheim sowie die übrigen Wohngebiete erreichen.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr innerhalb des Stadtteils Seckenheim erfolgt über die Haltestelle „Innerer Heckweg“, die eine fußläufige Entfernung von ca. 200 m aufweist, mit der dort verkehrenden Stadtbuslinie 41.

Die Haltestelle „OEG-Bahnhof“ der Stadtbahnlinie 5 weist eine fußläufige Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet auf. Zusätzlich ist die Haltestelle „Rathaus“ über die Buslinie 41 erreichbar.

Der DB-/S-Bahn-Haltepunkt „Bahnhof Seckenheim“ befindet sich in ca. 2 km Entfernung südwestlich des Plangebiets. Er ist mit der Buslinie 40 zu erreichen, deren Haltestelle „Zähringer Straße“ zum Plangebiet eine fußläufige Entfernung von 550 m bis 700 m aufweist.

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

Das Plangebiet ist über das bestehende innerörtliche Straßennetz für Fußgänger und Radfahrer ausreichend erschlossen.

Radwegeverbindungen über die Stadtteilgrenzen hinaus sind über den entlang der Suebenheimer Allee verlaufenden Radweg möglich.

3.4 Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das vorhandene Leitungsnetz im Krautgartenweg (Fernwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasser) sichergestellt.

3.5 Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs

3.5.1 Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich auf der Nordseite des Krautgartenwegs ein Lebensdiscounter (Treff), durch den eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sichergestellt ist.

Eine weitere Einrichtung befindet sich im Bereich des Wasserturms in ca. 1,1 km fußläufiger Entfernung nördlich des Plangebiets (Edeka-Markt). Hinzu kommt der als B-Zentrum eingestufte zentrale Bereich von Seckenheim, der in ca. 1,1 km fußläufiger Entfernung nördlich des Plangebiets liegt. Hier befinden sich neben einem Lebensmitteldiscounter (Penny) weitere Betriebe mit Gütern des kurzfristigen Be-

darfs sowie in geringerem Umfang auch Betriebe mit Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs.

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. 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz.

Seckenheim besitzt zahlreiche Sportanlagen und -einrichtungen. Mit der Richard-Möll-Halle liegt eine Sporthalle in ca. 150 m fußläufiger Entfernung nördlich des Plangebiets. Das Hallenbad Seckenheim befindet sich im Zentrum des Stadtteils ca. 1 km entfernt (Luftlinie), die Vereinssportplätze am Nordrand von Seckenheim in ca. 2 km Entfernung.

Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche südwestlich des Stadtteils bilden einen siedlungsnahen Freiraum mit geringer Entfernung zum Plangebiet (ca. 100 m fußläufig). Als Naherholungsraum mit besonderer Attraktivität ist der Bereich des Altneckars östlich von Seckenheim zu nennen (ca. 700 m Luftlinie).

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

3.5.3 Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 50 m fußläufiger Entfernung das städtische Kinderhaus Seckenheim-Süd mit Kindergarten und Hort. Als nächstgelegenen konfessionelle Kindergärten sind die evangelische Kindertagesstätte in der Zähringer Straße 52 (in ca. 900 m fußläufiger Entfernung im Norden) und der katholische Kindergarten Don Bosco in Suebenheim (in ca. 700 m fußläufiger Entfernung im Süden) zu nennen.

Mit der Außenstelle Süd der Seckenheim-Schule befindet sich eine Grundschule ca. 200 m fußläufig entfernt nördlich des Plangebiets.

Die Seckenheim-Schule, die sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 km nördlich des Plangebiets befindet, beherbergt eine Hauptschule mit Werkrealschule sowie eine Realschule.

Darüber hinaus sind als weiterführende Schule verschiedene Gymnasien zu nennen, die sich in der Mannheimer Innenstadt bzw. der Oststadt in ca. 6 km bis 8 km (Luftlinie) befinden 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 Plangebiet ausgegangen. In diesem Zusammenhang muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass es sich bei den Flächen des Plangebiets um Baugrundstücke handelt, für die

das bisherige Planungsrecht eine Überbauung zulässt, die die tatsächliche bauliche Nutzung deutlich übersteigt.

3.6.1 Umweltaspekt Boden

Die Böden im östlichen, bebauten Teil des Plangebiets sind teilweise versiegelt bzw. überbaut; die unversiegelten Böden sind durch Umlagerung, Verdichtung und das Einbringen von Fremdmaterial anthropogen überformt.

Auch im westlichen, unversiegelten Teil des Plangebiets sind die Böden umgelagert und verändert, so dass nicht mehr von ungestörten natürlichen Bodenverhältnissen ausgegangen werden kann.

Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

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

3.6.2 Umweltaspekt Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberrheingrabens. Im Untergrund liegen mächtige Grundwasserleiter aus Sanden und Kiesen vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehr als 10 m. Der Grundwasserspiegel weist also ein Niveau von unter 90,0 m ü. NN auf.

Vorbelastungen im Plangebiet liegen durch die teilweise Versiegelung bzw. Überbauung 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 Plangebiets eine hohe Bedeutung zu. Die versiegelten Flächen weisen nur eine geringe Bedeutung auf.

3.6.3 Umweltaspekt Luft

Im Plangebiet kommen nur in geringem Umfang Vegetationsstrukturen vor, die durch die Sauerstoffproduktion oder die Filterung von Staub bzw. gasförmigen Verunreinigungen aus der Luft eine lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzen.

Als Emissionsquellen für Luftschadstoffe im Plangebiet und seinem Umfeld sind der Hausbrand sowie der Verkehr auf den umgebenden Wohngebietsstraßen und der Randerschließungsstraße zu nennen. Ausgehend von der aufgelockerten Baustruktur und den vorliegenden Verkehrsstärken ergibt sich keine relevante Vorbelastung.

Bewertung

Der Umweltaspekt Luft weist im Plangebiet aufgrund des geringen Umfangs der lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen und der nicht relevanten Vorbelastungssituation nur eine geringe Bedeutung auf.

3.6.4 Umweltaspekt Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich der Verbindung zwischen den klimatischen Ausgleichsräumen Mittelfeld (westlich von Seckenheim) und Oberfeld (östlich von Seckenheim). Diese besitzen eine klimaökologisch positive Wirkung auf den Stadtteil Seckenheim. Der Luftaustausch zwischen diesen Ausgleichsräumen ist bereits heute aufgrund der baulichen Verengung im Übergangsbereich Seckenheim-Süd / Suebenheim gestört, was sich bei windschwächeren Wetterlagen in einer verminderten Ventilation niederschlägt. In diesem Bereich darf deshalb die bestehende Verbindung zwischen den beiden Ausgleichsräumen nicht durch weitere großflächige bauliche Erweiterungen gestört werden.

Der Westteil des Plangebiets besitzt als unversiegelte Fläche zwar theoretisch eine klimatische Ausgleichsfunktion, jedoch besitzt sie aufgrund der geringen Größe keine nennenswerte Wirksamkeit.

Der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der Suebenheimer Allee kommt hinsichtlich des Luftaustauschs zwischen den Freiflächen (klimatischer Ausgleichsraum) und dem Siedlungskörper eine mäßige Barrierewirkung zu.

Bewertung

Der Umweltaspekt Klima weist im Plangebiet aufgrund der Lage im Verbindungsgebiet zwischen zwei wichtigen klimatischen Ausgleichsräumen eine hohe Bedeutung auf.

3.6.5 Umweltaspekt Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)

Das unbebaute Baugrundstück im Westteil des Plangebiets wird teilweise von einer ausdauernden Ruderalvegetation und teilweise von aufkommenden Gehölzen (z.B. Roter Hartriegel, Heckenrose, Kirschpflaume, Brombeere) eingenommen. Der Gehölzsukzession wird durch unregelmäßig erfolgende Pflegemaßnahmen entgegen gewirkt. Gehölze, die aufgrund ihres Stammumfangs der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, kommen nicht vor.

Im östlichen Teil des Plangebiets liegen überwiegend befestigte oder überbaute Flächen vor. Hinzu kommen Pflanzbeete mit überwiegend Zierpflanzen sowie sechs Nadelbäume, die aufgrund ihres Stammumfangs der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen.

Bei fachgutachterlichen Untersuchungen im April 2012 wurde im unbebauten Westteil des Plangebiets ein Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) von 12-15 Exemplaren mit einem Vorkommensschwerpunkt am Rand der Gabionen festgestellt. Die Flächen sind für die Art als Nahrungsraum von Bedeutung; weitere Funktionen sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten und zugleich seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten vor. Ausgehend von den vorhandenen Biotopstrukturen und der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld ist auch nicht davon auszugehen.

Bewertung

Die unbebauten Flächen weisen für den Umweltaspekt Arten und Biotope allgemein eine mittlere Wertigkeit auf; lediglich hinsichtlich der Lebensraumfunktion für Mauereidechsen ist eine hohe Wertigkeit festzustellen. Den bebauten Flächen kommt eine geringe Wertigkeit zu.

3.6.6 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild und Erholung

Von der freien Landschaft aus wird das Plangebiet aufgrund der visuellen Abschirmung durch die ca. 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Suebenheimer Allee nicht wahrgenommen.

Innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs bilden das unbebaute Baugrundstück sowie der vom Steinmetzbetrieb eingenommene Bereich Sonderelemente, die sich von den umgebenden Siedlungsstrukturen klar unterscheiden. Die Bestandsgebäude weisen keinen Bezug zur Umgebungsbebauung auf.

Im Plangebiet liegt keine erholungsrelevante Infrastruktur vor. Auch lassen sich keine Hinweise auf eine anderweitige Erholungsnutzung feststellen.

Bewertung

Dem Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild kommt im Plangebiet eine geringe Bedeutung zu, da die bestehenden Strukturen sich nicht in ihr städtebauliches Umfeld einfügen und als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Beim Umweltaspekt Erholung kommt dem Plangebiet aufgrund der fehlenden Erholungsfunktion keine Bedeutung zu.

3.6.7 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.

3.6.8 Umweltaspekt Mensch

Auf dem Grundstück des Steinmetzbetriebs befindet sich eine Betriebsinhaberwohnung. Im Umfeld dominiert das Wohnen.

Von den vorhandenen Straßen in der Umgebung des Plangebiets – vor allem der Suebenheimer Allee sowie der Autobahn A 656 – geht Verkehrslärm aus, der auf das Plangebiet einwirkt und bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Außerdem können Lärmimmissionen durch den vorhandenen Steinmetzbetrieb im Bereich der geplanten Wohnbebauung einwirken, was zu untersuchen und zu bewerten ist.

Weiterhin kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund, von denen Gefahren für die menschliche Gesundheit ausgehen können, nicht ausgeschlossen werden.

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.

4. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND

4.1 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992

Der Bereich des Plangebiets ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Unterer Neckar 1992 als *Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum* dargestellt und liegt am Rand eines Regionalen Grünzugs und einer Grünzäsur. In der Karte Landschaft und Umwelt ist das Plangebiet als *Landwirtschaftlich wertvoller Bereich* und als *Hydrologisch wertvoller Bereich (Wasserschutzgebiet Zone III)* ausgewiesen.

Seit der Aufstellung des Regionalplans und seinem Inkrafttreten hat sich die Siedlungsfläche des Stadtteils Seckenheim jedoch über die im Regionalplan dargestellte Fläche ausgedehnt; das Plangebiet befindet sich mittlerweile innerhalb dieser Siedlungsflächen.

Im 2006 genehmigten Flächennutzungsplan 2015/20 ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist die vorliegende Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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, Priorität der Innenentwicklung) wird mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur baulichen Nutzung und zur Grünordnung entsprechend Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan 2015/20 stellt den Bereich des Plangebietes als bebaute Fläche (Wohnbauflächen) dar.

Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan 2015/20 entwickelt.

4.1.3 Bebauungsplan Nr. 63/30 für das Gebiet „Seckenheim-Süd“

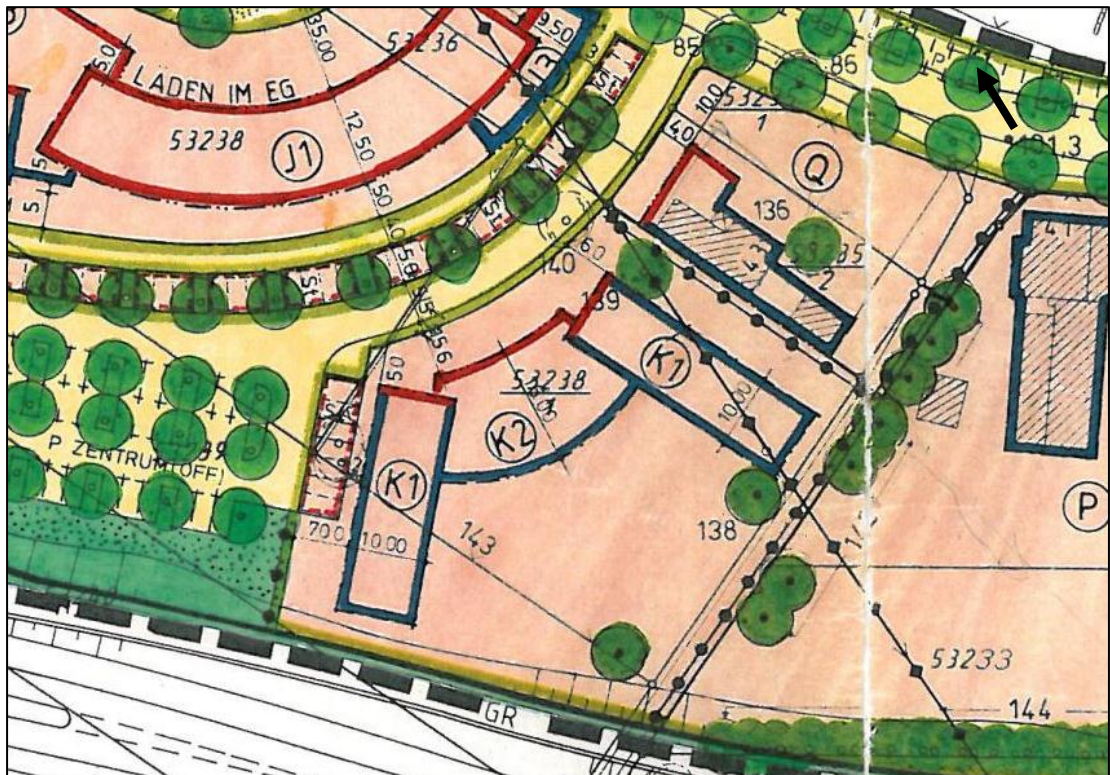
Für das Plangebiet gilt bisher der am 20.03.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die gesamte südliche Siedlungserweiterung von Seckenheim zwischen Randerschließung und Schwabenstraße.

Der Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ setzt für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ ein allgemeines Wohngebiet fest.

Im westlich des Steinmetzbetriebs gelegenen Bereich (Flurstück-Nr. 58100) sind Wohngebäude nicht zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sehen zwei Gebäudeflügel an der westlichen und der östlichen Grenze mit einem Verbindungsbau entlang des Krautgartenwegs vor. Festgesetzt sind eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,5 sowie eine geschlossene Bauweise mit einer ausschließlichen Zulässigkeit von Hausgruppen und Einzelhäusern. Für die beiden Gebäudeflügel sind Traufhöhen zwischen 6,50 m und 7,20 m zulässig, für den Verbindungsbau maximal 3,75 m. An der südlichen Grenze ist der Erhalt zweier Bäume festgesetzt, die jedoch zwischenzeitlich beide abgegangen sind.

Nachfolgend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ dargestellt.

Abb.5 Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (Ausschnitt zeichnerischer Teil)



4.2 Gesetzliche Planungsvorgaben

4.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ... die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ... ,

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

4.2.2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Zweck des Gesetzes

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“.

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

4.2.4 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 Plangebiet selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

In größerer Entfernung (ca. 750 m Luftlinie) nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet *Unterer Neckar: Altneckarschleife - Neckarplatten* (Schutzgebiets-Nr. 2.100).

4.3.2 Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

In größerer Entfernung (ca. 500 m Luftlinie) südwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet *Unterer Dossenwald* (Schutzgebiets-Nr. 2.22.014).

Ebenfalls in größerer Entfernung (ca. 600 m bzw. 700 m Luftlinie) nordöstlich des Plangebietes befinden sich die beiden Landschaftsschutzgebiete *Unterer Neckar: Südöstlich der Ilvesheimer Schlinge* (Schutzgebiets-Nr. 2.22.014) und *Unterer Neckar: Westlich der Ilvesheimer Schlinge* (Schutzgebiets-Nr. 2.22.011).

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 Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß den Vorgaben der FFH-Richtlinie.

In größerer Entfernung (ca. 700 m Luftlinie im Nordosten) befindet sich eine Teilfläche eines FFH-Gebietes *Unterer Neckar Heidelberg - Mannheim* (Gebietsnummer 6517-341). Teilbereiche des FFH-Gebietes umfassen das gesamte Naturschutzgebiet *Unterer Neckar: Altneckarschleife - Neckarplatten* sowie Teile des Landschaftsschutzgebiets *Unterer Neckar: Westlich der Ilvesheimer Schlinge*.

Ebenfalls in größerer Entfernung (ca. 1 km Luftlinie im Südwesten) befindet sich eine Teilfläche eines FFH-Gebietes *Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen* (Gebietsnummer 6617-341). Das FFH-Gebiet umfasst Teile des Landschaftsschutzgebiets *Unterer Dossenwald*.

Durch den Bebauungsplan ist aufgrund der im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen, der genannten Entfernungen sowie der dazwischen liegenden Siedlungsflächen bzw. Verkehrsstrassen hinsichtlich der Natura 2000-Gebiete nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

4.3.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Wasserwerk Rheinau (Gebietsnummer WSG-031).

4.4 Sonstige Planungsvorgaben

4.4.1 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 Bereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Ziel der Entwicklung von Streuobst und strukturreichen Gebieten dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung kann dieses landschaftsplanerische Ziel nicht realisiert werden.

Weiter ist im Fachkonzept die Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B dargestellt. Einer Wohnbebauung, die nicht mit einer zusätzlichen Entnahme von Grundwasser verbunden ist, steht dies nicht entgegen.

Im **Rahmenkonzept Biotopverbund** und im **Konfliktplan** sind für den Bereich des Plangebiets keine Aussagen getroffen.

4.4.2 Modell räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998

Das Modell Räumlicher Ordnung trifft folgende grundsätzliche Aussage:

Die Innenentwicklung (insbesondere durch Neuordnung und Umnutzung) wird mittelfristig das zentrale Handlungsfeld der räumlichen Planung und Entwicklung sein. Hier liegt ein erhebliches Entwicklungspotenzial vor, das es gilt zu aktivieren.

Die Karte *Stadtentwicklungspolitischer Handlungsrahmen 2010* stellt für das eigentliche Plangebiet der Bebauungsplanänderung keine bedeutsamen Handlungsfelder dar. Im Südwesten grenzt jedoch mit dem 2. Bauabschnitt der Randerschließung Seckenheim ein Handlungsschwerpunkt zur Verkehrsinfrastruktur an. Diese Maßnahme ist zwischenzeitlich realisiert.

Dem Handlungsrahmen zur Innenentwicklung (insbesondere durch Neuordnung und Umnutzung) des Modells Räumlicher Ordnung wird bei der Entwicklung des Plangebietes entsprochen.

4.4.3 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 Stadtteile miteinander verbindet, entwickelt werden.

Für den Bereich des sich innerhalb des Siedlungskörpers befindenden Plangebiets werden im Freiraumsicherungskonzept keine konkreten Handlungsfelder bzw. Maßnahmen genannt.

Für die Freiräume im Westen und Süden von Seckenheim wird jedoch eine Sicherung vorgeschlagen. Da durch die innerhalb des Plangebiets vorgesehene Umnutzung eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird, steht die vorliegende Bebauungsplanänderung den Zielen des Freiraumsicherungskonzepts nicht entgegen.

5. ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63/30 UND ÜBERFÜHRUNG IN DEN BEBAUUNGSPLAN 63.30.1 MIT BEGRÜNDUNG

5.1 Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63.30.1 erfolgt eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 63/30. Dabei werden die bestehenden Festsetzungen in Teilen übernommen und in Teilen neu formuliert. Die geänderten und die nicht geänderten Festsetzungen werden in ein zusammenhängendes Planwerk überführt (Bebauungsplan Nr. 63.30.1).

Die vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend sowohl für die Planzeichnung / die zeichnerischen Festsetzungen sowie für die textlichen Festsetzungen dargestellt und begründet.

5.2 Änderung der Planzeichnung / der zeichnerischen Festsetzungen

Die Änderungen in der Planzeichnung werden getrennt für den Westteil (Grundstück Flurstücks-Nr. 58100) und den Ostteil (Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102) aufgeführt. Sie werden in den nachfolgenden Tabellen dargestellt und begründet:

- In der ersten Spalte wird der jeweilige Festsetzungsparameter genannt.
- In der zweiten Spalte sind die Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ im betrachteten Bereich aufgeführt.
- Die dritte Spalte beinhaltet die Überführung der Festsetzungen aus dem Ausgangsbauungsplan Nr. 63/30 in den Änderungsbebauungsplan Nr. 63.30.1 sowie die Ergänzung von zusätzlich erforderlichen Festsetzungen.
Festsetzungsinhalte, die ohne Änderungen übernommen werden, sind in schwarzer Farbe dargestellt. Änderungen sind in kursiver Schrift und roter Farbe aufgeführt. Wegfallende Festsetzungen sind nur dort, wo es zum Verständnis erforderlich ist, in kursiver Schrift, roter Farbe und durchgestrichen dargestellt.
Zur Verbesserung der eigenständigen Lesbarkeit werden auch die bisherigen Gebietsbezeichnungen aus dem Ausgangsbauungsplan K1, K2 und Q durch die neuen Bezeichnungen WA1, WA2 und WA3 ersetzt.
- In der rechten Spalte werden die vorgenommenen Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen begründet.

Die Änderungen in der Planzeichnung sind aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen erforderlich. Sie dienen der Sicherung der Inhalte des städtebaulichen Konzepts.

5.2.1 Änderungen im Westteil des Geltungsbereichs (Grundstück Flurstücks-Nr. 58100, Teilfläche Grundstück Flurstücks-Nr. 58140)

Festsetzung	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
Gebietsbezeichnung	<ul style="list-style-type: none"> - Gebäudeflügel entlang östlicher und westlicher Grundstücksgrenze als K1 - Verbindungsbau als K2 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>WA1 entlang des Krautgartenwegs</i> - <i>WA2 im südlichen Bereich</i> 	Redaktionelle Änderung der Gebietsbezeichnung. Veränderte Abgrenzung entsprechend dem städtebaulichen Konzept.
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet WA	allgemeines Wohngebiet WA	
überbaubare Grundstücksfläche	zwei Gebäudeflügel entlang östlicher und westlicher Grundstücksgrenze mit Verbindungsbau entlang Krautgartenweg, Baulinie entlang des Krautgartenwegs im Norden	<i>Einzelbaufenster für jedes geplante Hauptgebäude gemäß städtebaulichem Konzept, Baulinien entlang des Krautgartenwegs im Norden</i>	Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts, Festsetzung von Einzelbaufenstern zur Sicherung der gewünschten baulichen Dichte.
Grundflächenzahl GRZ	0,3	<i>0,35</i>	Eine GRZ von 0,35 ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und zur Erreichung der gewünschten baulichen Dichte erforderlich.
Geschossflächenzahl GFZ	0,5	<ul style="list-style-type: none"> - <i>WA1: 0,7</i> - <i>WA2: 0,35</i> 	Die festgesetzte GFZ trägt der im städtebaulichen Konzept dargestellten Geschossigkeit der Neubebauung (WA1 zweigeschossig, WA2 eingeschossig) Rechnung. Das Entstehen eines zusätzlichen Vollgeschosses im Dachgeschoss wird ausgeschlossen.

Festsetzung	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
Höhenfestsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - (K1): TH = 6,50 – 7,20 m - (K2): TH = max. 3,75 m 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>WA1: WH = 6,5 – 6,8 m</i> - <i>WA2: WH = 3,6 – 3,9 m</i> <p><i>Bezugspfeile zu den Verkehrsflächen für die Höhenermittlung</i></p>	Geringe Modifizierung der Höhenfestsetzungen zur Einbindung der Neubebauung in die Umgebung. Die Höhenfestsetzung gewährleisten eine zweigeschossige Bebauung entlang des Krautgartenwegs und eine Eingeschossigkeit der südlich anschließenden Gebäude. Redaktionelle Änderung der Bezeichnung Traufhöhe TH in Wandhöhe WH und Konkretisierung der Höhenermittlung (siehe auch Ziffer 3.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).
Bauweise	geschlossene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	<i>offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig</i>	Die Festsetzung dient der Sicherung der Einzelhausbebauung gemäß den Inhalten des städtebaulichen Konzepts.
Dachform	<ul style="list-style-type: none"> - (K1): TD (Tonnendach) - (K2): FD (Flachdach) 	<i>SD (Satteldach)</i>	Festsetzung von Satteldächern zur Einbindung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung südöstlich des Plangebiets, die ausschließlich diese Dachform aufweist.
Stellung baulicher Anlagen	--	<ul style="list-style-type: none"> - <i>WA1: Nord-Süd</i> - <i>WA2: Südwest-Nordost</i> 	Die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen im Gebiet WA1 ist erforderlich, um eine zum Krautgartenweg hin giebelständige Bebauung zu sichern, die ein städtebauliches Gegenüber zum markanten viergeschossigen Rundbau auf der Straßennordseite bildet. Im Gebiet WA2 dient die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen der Fortsetzung der Struktur der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung und der Schaffung von – im Vergleich zu einer um 90° gedrehten Gebäudestellung – größeren zusammenhängenden Gartenflächen.

Festsetzung	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	St-Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze	<i>Flächen für Garagen/Carports sowie für Stellplätze angrenzend an jedes Baufenster</i>	Die Festsetzung dient der Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken und deren Festlegung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebiets. Die Dimensionierung dieser Flächen ermöglicht es, die Garagen so groß auszubilden, dass darin über einen Pkw hinaus auch z.B. Fahrräder, Gartengeräte o.ä. untergebracht werden können.
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	--	<i>Erschließungsschich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich), zum Gebiet WA1 im Norden Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</i>	Die zusätzliche Stichstraße ist zur Erschließung der Neubebauung im Gebiet WA2 erforderlich. Sie wird aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung und der gewünschten Aufenthaltsfunktion als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Die vorgesehene Breite von 5,0 m ist gemäß RAS-06 für den Begegnungsfall PKW-LKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen ausreichend. Zum Gebiet WA1 werden Ein- und Ausfahrten von der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgeschlossen, da eine Erschließung der Baugrundstücke vom Krautgartenweg im Norden aus möglich und aus städtebaulichen Gründen im Hinblick auf die Freihaltung der Gartenbereiche zu bevorzugen ist.

Festsetzung	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
Verkehrsflächen (Gehweg)	Gehwegaufweitung auf Südseite des Krautgartenwegs an der Nordostecke des Grundstücks Flurstücks-Nr. 58100	<i>Verlängerung Gehweg auf der Südseite Krautgartenweg bis zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Wegfall der Gehwegsaufweitung am bisherigen Endpunkt an der Nordwestecke des Plangebiets</i>	Die Verlängerung des Gehwegs erfolgt zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung des öffentlichen Parkplatzes sowie zur gefahrlosen fußläufigen Anbindung des neuen Erschließungstichs. Auf die bestehende Gehwegsaufweitung an der Nordwestecke des Plangebiets kann verzichtet werden. Durch den Wegfall der Gehwegsaufweitung wird eine ca. 10 m² große Teilfläche des Straßengrundstück Flurstücks-Nr. 58140 als Wohnbaufläche überplant. Da diese Fläche in der Vergangenheit in einem Baulandumlegungsverfahren von allen beteiligten Grundstückseigentümern durch einen unentgeltlichen Flächenabzug erbracht wurde, ist als Ausgleich ein flächengleicher Tausch mit einem bestehenden Baugrundstück und eine Ausweisung dieser Ausgleichsfläche als öffentliche Fläche erforderlich. Dies ist durch die o.g. Verlängerung des Gehwegs (Ausweisung von ca. 20 m² zusätzlicher Gehwegfläche auf bisheriger Baufläche) gegeben.
zu erhaltende Bäume	zwei Stück an der südöstlichen Grundstücksgrenze	--	Eine Übernahme der Festsetzung ist nicht erforderlich, da die zum Erhalt festgesetzten Bäume zwischenzeitlich abgegangen sind.
Lärmschutzmaßnahme L1	--	<i>Kennzeichnung von Fassaden im Gebiet WA2, an denen bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen sind</i>	Siehe Ziffer 9.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie Kapitel 8.2.3 dieser Begründung.

Festsetzung	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
Lärmschutzmaßnahmen L2, L3 und L4	--	<i>Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor Lärmimmissionen (L2 und L3)</i> <i>Kennzeichnung einer Fassade im Gebiet WA2, an der bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen sind (L4)</i>	Siehe Ziffer 9.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie Kapitel 8.2.1 dieser Begründung.
Hinweis Lärmschutzmaßnahme L5	--	<i>Empfehlung von Grundrissorientierung zum Schutz vor Lärmimmissionen</i>	Siehe Ziffer 6. der Hinweise sowie Kapitel 8.2.1 dieser Begründung.

5.2.2 Änderungen im Ostteil des Geltungsbereichs (Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102)

Festsetzung	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
Gebietsbezeichnung	Q	WA3	Redaktionelle Änderung der Gebietsbezeichnung.
Art der baulichen Nutzung	allgemeines Wohngebiet WA	allgemeines Wohngebiet WA	
überbaubare Grundstücksfläche	entlang westlicher Gebietsgrenze, weitestgehend Nachzeichnung des Gebäudebestands, Baulinie entlang Krautgartenweg im Norden	<i>zusammenhängendes Baufenster im Osten des Gebiets</i>	Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts mit einer Bebauung im Osten und Freiflächen im Westen unter Berücksichtigung der beiden alternativen Bauweisen.

Festsetzung	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4	
Geschossflächenzahl GFZ	0,8	0,8	
Höhenfestsetzungen	TH = 6,50 – 6,80 m	<i>WH = 6,5 – 6,8 m Bezugspfeile zu den Verkehrsflächen für die Höhenermittlung</i>	Redaktionelle Änderung der Bezeichnung Traufhöhe TH in Wandhöhe WH und Konkretisierung der Höhenermittlung (siehe auch Ziffer 3.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).
Bauweise	offene Bauweise o, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	<i>Doppelhäuser oder Kettenhäuser zulässig</i>	Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung beider alternativer Bebauungen des städtebaulichen Konzepts.
Dachform	SD (Satteldach), PD (Pultdach)	<i>SD, PD</i>	Verzicht auf Zulässigkeit Pultdächer zur Einbindung der Neubebauung in die Umgebungsbauung südlich bzw. westlich des Krautgartenwegs, die ausschließlich Satteldächer aufweist.
Stellung baulicher Anlagen	--	<i>Nordwest-Südost</i>	Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen, um die Gebäudestellung der Doppelhäuser Krautgartenweg 12a-d aufzunehmen und auf der Nordseite des Krautgartenwegs eine Giebelwand zu erhalten.
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	--	<i>Flächen für Garagen/Carports an den Nord- und Südseiten des Baufensters sowie für Stellplätze zwischen Baufenster und Straße</i>	Die Festsetzung dient der Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken und der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebiets unter Berücksichtigung der alternativen Bauweisen.

5.3 Änderung der textlichen Festsetzungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Änderungen der textlichen Festsetzungen dargestellt und begründet:

- In der linken Spalte sind die Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ für dessen gesamten Geltungsbereich aufgeführt.
- Die mittlere Spalte beinhaltet die Überführung der Festsetzungen aus dem Ausgangsbebauungsplan Nr. 63/30 in den Änderungsbebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ sowie die Ergänzung von zusätzlich erforderlichen Festsetzungen.

Formulierungen, die ohne Änderungen übernommen werden, sind in schwarzer Farbe dargestellt. Änderungen und Ergänzungen sind in kursiver Schrift und roter Farbe aufgeführt. Wegfallende Textpassagen sind nur dort, wo es zum Verständnis erforderlich ist, in kursiver Schrift, roter Farbe und durchgestrichen dargestellt.

Die Festsetzungen für den Änderungsbebauungsplan 63.30.1 erhalten eine neue Nummerierung, so dass eine eigenständige Lesbarkeit gewährleistet ist. Hieraus ergeben sich Abweichungen von der bisherigen Nummerierung des Ausgangsbebauungsplans Nr. 63/30.

Zur Verbesserung der eigenständigen Lesbarkeit werden auch die bisherigen Gebietsbezeichnungen aus dem Ausgangsbebauungsplan K1, K2 und Q durch die neuen Bezeichnungen WA1, WA2 und WA3 ersetzt.

- In der rechten Spalte werden die vorgenommenen Änderungen der Festsetzungen begründet.

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)								Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)								Begründung der Änderungen	
SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN								<i>B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB</i>								Zur Klarstellung erfolgt eine Trennung zwischen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO (Teil B), Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) (Teil C) und Hinweisen (Teil D). Seit 1995 ist in Baden-Württemberg keine Integration der örtlichen Bauvorschriften in Bebau- ungspläne gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mehr möglich. Die jeweiligen Buchstaben werden nachfolgend den entsprechenden Festsetzungen zugeordnet.	
1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAU- WEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO)								ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAU- WEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. mit § 17 BauNVO, § 22 BauNVO) <i>(gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung)</i>								Die nachfolgende Tabelle dient nur der Übersicht und der Herstellung der Vergleichbarkeit, die Nut- zungsschablonen werden in der Planzeichnung festgesetzt.	
Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach	Bauweise o = offen g = geschlossen		Schnittpunkt gemäß Ziffer 4.1	Gebiets- bezeichn.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Dach	Bauweise o = offen <i>a = abweichend</i>		Schnittpunkt gemäß Ziffer 3.1	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.	
<div>K1</div>	WA	0,3	<div>0,5</div>	TD	g	nur Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig	<div>EH</div>	6,50 – 7,20 m	WA1	0,35	<div>0,7</div>	SD	o	nur Hausgrup- pen-und Einzel- häuser zulässig	<div>E</div>	6,5 – 6,8 m	Redaktionelle Anpassung der Gebietsbezeichnung. Ausgehend vom Bebauungskonzept ist die Festset- zung einer GRZ von 0,35 erforderlich. Die Festset- zungen der GFZ, der zulässigen Höhen, der Bau- weise und der Dachform resultieren aus dem Be- bauungskonzept und dienen außerdem der Einbin- dung in die umgebende Bebauung. Auf diese Weise kann der Krautgartenweg auf der Südseite durch eine zweigeschossige, giebelständige Bebauung gefasst werden (Gebiet WA1); im Gebiet WA2 kann die Struktur der südöstlich angrenzenden, einge- schossigen Bestandsbebauung fortgesetzt werden.
<div>K2</div>			FD	<div>EH</div>			3,75 m				WA2				0,35	<div>0,35</div>	

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)									Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)									Begründung der Änderungen
	WA	0,4		SD PD	o	nur Einzelhäuser und Hausgrup- pen zulässig		6,50 – 6,80 m	WA3	WA	0,4		SD PD	o, a	Doppelhäuser oder Kettenhäu- ser zulässig		6,5 – 6,8 m	Redaktionelle Anpassung der Gebietsbezeichnung. Ausgehend vom Bebauungskonzept und zur Ein- bindung in die Umgebungsbebauung werden Dop- pelhäuser mit Satteldächern zugelassen. Auf diese Weise kann die bestehende Doppelhaus-Bebauung nach Nordwesten fortgesetzt werden. Alternativ wird auch eine Kettenhausbebauung mit Satteldä- chern zugelassen (siehe Ziffer 2.1).
[Anmerkung: Auf die Darstellung der Festsetzungen der Gebietsbezeichnungen, die nicht vom Geltungsbereich des Be- bauungsplans Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ erfasst werden, wird verzichtet.]																		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)									1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)									Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.
1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)																		Die Festsetzung betrifft nicht den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans und wird deshalb nicht übernommen.
a) Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in dem mit gekennzeichneten reinen Wohngebiet all- gemein zulässig. Sonstige Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebau- ungsplanes.																		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da die Gebietsbezeichnung nicht vom Geltungsbe- reich des Änderungsbebauungsplans erfasst ist.
b) In dem mit und gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind Ausnahmen i.S. des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Be- standteil des Bebauungsplanes. Von den zu § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen sind nur Anlagen für soziale Zwecke der Betreuung und Pflege ausnahms- weise zulässig. Die sonstigen in § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauN- VO angeführten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. mit Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Be- bauungsplanes.																		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da die Gebietsbezeichnungen und nicht vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst sind.

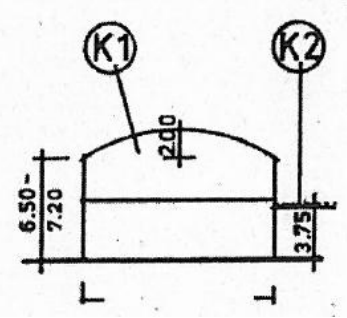
Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
c) Das mit S gekennzeichnete reine Wohngebiet bleibt nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Wohngebäuden vorbehalten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten.		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da keine entsprechend gekennzeichneten Gebiete vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst sind.
1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Redaktionelle Überarbeitung und Anpassung der Nummerierung.
a) In dem mit J1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoß nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO und in den Obergeschossen nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da die Gebietsbezeichnung J1 nicht vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst ist.
b) In den mit J2 und J3 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen i. S. des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da die Gebietsbezeichnungen J2 und J3 nicht vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst sind.

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
c) In den mit (K1) und (K2) gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	1.1.1 In den mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung und der Gebietsbezeichnung. Die Unzulässigkeit von Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entfällt aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen für die Gebietsbezeichnungen WA1 und WA2 (bisher: (K1) und (K2)), die eine Wohnbebauung aus Ein- bis Zweifamilienhäusern beinhalten. Die Änderung der städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich trägt der Tatsache Rechnung, dass einerseits in den vergangenen zwei Jahrzehnten kein Interesse für eine gewerbliche Nutzung gefunden werden konnte und andererseits in Seckenheim eine Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser besteht.
d) In den mit (P) und (Q) gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO in (P) sowie Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in (Q) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	1.1.2 In den dem mit (P) und (Q) WA3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet en sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO in (P) sowie Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in (Q) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung, der Gebietsbezeichnung und Überarbeitung, da die Gebietsbezeichnung (P) nicht vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst ist.
2. <u>Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen</u> (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)	2. <u>Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
	<p><i>2.1 Zulässig sind im Gebiet WA3 nur Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO) oder Kettenhäuser in abweichender Bauweise (§ 23 Abs. 4 BauNVO).</i></p> <p><i>Bei Kettenhäusern muss das Hauptgebäude auf die nördliche Baugrenze bzw. ohne eigene Abstandsfläche auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden, zu der die Bebauung des angrenzenden Grundstücks Abstandsflächen einhält. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten. Die Hauptgebäude sind durch eingeschossige Baukörper oder Bauteile zu einer geschlossenen Reihe zu verketten.</i></p> <p><i>Nicht zulässig bei einer Bebauung mit Kettenhäusern ist die Errichtung von Garagen oder Carports innerhalb der mit Ga/Cp gekennzeichneten Fläche auf der Nordseite der überbaubaren Grundstücksfläche.</i></p>	<p>Ausgehend vom Bebauungskonzept sind im Gebiet WA3 Doppelhäuser vorgesehen. Auf diese Weise kann die bestehende Doppelhaus-Bebauung nach Nordwesten fortgesetzt werden. Alternativ wird auch eine Kettenhausbebauung mit auf der Südseite liegenden Garagen ermöglicht.</p>
<p>2.1 Von den festgesetzten <u>Baulinien</u> und <u>Baugrenzen</u> kann lt. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO und § 31 Ziff. (1) BauGB unter Beachtung folgender Richtlinien abgewichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m zulässig. 	<p>2.2 Von den festgesetzten <u>Baulinien</u> und <u>Baugrenzen</u> kann <i>nach</i> § 23 Abs. 2, 3 <i>und</i> 5 BauNVO und § 31 <i>Abs.</i> 1 BauGB unter Beachtung folgender <i>Maßgaben Richtli-</i> <i>nien</i> abgewichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Balkone, Erker, Treppen usw. sind bis auf eine Tiefe von 1,50 m und nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge, höchstens jedoch 5,00 m zulässig. - <i>Eine Überschreitung durch Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.</i> 	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung und der Begriffe.</p> <p>Die bisherige Festsetzung wird nicht geändert. Es wird lediglich in der Planzeichnung die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen an das neue Bebauungskonzept angepasst. Die Formulierung wird redaktionell geändert.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen gehen nur wenig über die Gebäudegrundflächen des Bebauungskonzepts hinaus. Eine Realisierung von Terrassen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird deshalb in der Regel nicht möglich sein. Dies macht die Festsetzung einer entsprechenden Überschreitungsmöglichkeit erforderlich.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>3. <u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)</p>		<p>Die Formulierung wird nicht übernommen, da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden (s.u.).</p>
<p>3.1 Die im Bebauungsplan als Kellergarage/Tiefgarage ausgewiesenen Flächen können die zulässige GRZ um bis zu 50 % erhöhen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans keine als Kellergarage/Tiefgarage ausgewiesenen Flächen festgesetzt sind.</p>
<p>3.2 Bei Reihenhäusern ist eine Grundstücksmindestbreite von 7,50 m einzuhalten.</p> <p>Bei Doppelhäusern ist eine Grundstücksbreite von 10,00 m einzuhalten.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, weil gemäß den getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans keine Reihenhäuser zulässig sind und weil - im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – städtebauliche Gründe einer Grundstücksbreite bei Doppelhäusern von weniger als 10,00 m nicht entgegenstehen.</p>
<p>4. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>3. <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>4.1 Die Traufhöhe der Gebäude – gemessen zwischen OK-Fußweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut – darf folgende Maße nicht unter- bzw. überschreiten:</p>	<p>3.1 <i>Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt. Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Außenkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugsrichtung. Die Messung erfolgt bei Einzelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Gebäudeaußenwand, bei Doppelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Gebäudeaußenwand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Die zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.</i></p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Keine inhaltliche Änderung, nur Umformulierung und Konkretisierung: Da der beschriebene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der OK Dachhaut den oberen Bezugspunkt der Wandhöhe beschreibt, wird das Wort „Traufhöhe“ in „Wandhöhe“ geändert (entspricht damit der Terminologie der Landesbauordnung). Die OK Fußweg als unterer Bezugspunkt wird konkretisiert.</p> <p>Die Maße der Wandhöhen werden in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>SCHEMASCHNITTE ZU DEN GEBIETSBEZEICHNUNGEN</p> <p>Für die einzelnen Gebäudetypen bei max. Ausnutzung der Baugrenzen.</p>  <p>[Anmerkung: Die Schemazeichnungen für die übrigen Gebietsbezeichnungen sind nicht dargestellt, da sie für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ nicht relevant sind. Für die Gebietsbezeichnung Q liegt kein Schemaschnitt vor.]</p>		<p>Die Wandhöhen werden in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzt. Auf diese Weise wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen ausreichen bestimmt, so dass keine Schemaschnitte erforderlich sind.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
4.2 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnung (A) – (F) sowie (L) – (O) – gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg – darf 0,50 m nicht überschreiten.	3.2 Die Sockelhöhe darf <i>0,20 m nicht unterschreiten und 0,50 m nicht überschreiten.</i> <i>Oberer Bezugspunkt ist die OK-Keller-Rohdecke.</i> <i>Unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Außenkannte der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugsrichtung. Die Messung erfolgt bei Einzelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Mitte der Gebäudeaußenwand, bei Doppelhäusern an der Stelle des geringsten Abstands zur Gebäudeaußenwand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.</i>	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung. Für die Gebiete WA1 und WA2 (bisher: (K1) und (K2)) keine inhaltliche Änderung hinsichtlich der maximalen Sockelhöhe, sondern lediglich redaktionelle Änderung, da die übrigen Gebietsbezeichnungen nicht vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst sind. Die OK Fußweg als unterer Bezugspunkt wird konkretisiert. Ergänzt wird die Festsetzung um eine Mindestsockelhöhe, um zu gewährleisten, dass das Erdgeschossniveau nicht unter das Straßenniveau zu liegen kommt. Zusätzlich wird diese Regelung - vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels einer Wohnbebauung im Gebiet WA3 (bisher: (Q)) - auch für dieses Gebiet festgesetzt.
4.3 Die Sockelhöhe für die Gebietsbezeichnungen (G), (G1) und (G4) KGa – gemessen zwischen OK-Keller-Rohdecke und OK-Fußweg – darf 1,25 m nicht überschreiten.		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da die Gebietsbezeichnungen (G), (G1) und (G4) nicht vom Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst sind.
5. <u>Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4. <u>Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.
5.1 Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau sind in den festgesetzten Kellergaragen, Tiefgaragen oder Sockelgaragen bzw. den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen nachzuweisen.		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans kein Geschosswohnungsbau vorgesehen ist und keine für Kellergaragen, Tiefgaragen oder Sockelgaragen festgesetzten Grundstücksflächen vorliegen.
5.2 Die Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer (15° - 20°) sowie als Flachdächer zulässig und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen und zu begrünen.		Die Inhalte der Festsetzung werden mit der bisherigen Festsetzung Ziffer 8.2 zusammengeführt und in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>5.3 Mit Ausnahme bezüglich (P) und (Q) ist die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücken nicht zulässig (§ 12, Abs. 6 BauNVO).</p> <p>Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mind. 1,00 m bzw. bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.</p>	<p>5.3 Mit Ausnahme bezüglich (P) und (Q) ist die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.</p> <p><i>Außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ist auf jedem Baugrundstück die Errichtung eines weiteren Stellplatzes im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Gebäudekante zulässig.</i></p> <p>Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, muss der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garage mind. 1,00 m bzw. bei vorgelagertem Stellplatz mind. 5,00 m betragen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung und inhaltliche Klarstellung, da die Gebietsbezeichnung (P) nicht von Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans erfasst ist.</p> <p>Für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich wird ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zugelassen, um bei Realisierung eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück errichten zu können.</p> <p>Für das Gebiet WA3 (bisher: (Q)) wird die bisherige Ausnahme nicht übernommen, da entsprechende Flächen in ausreichendem Umfang festgesetzt sind.</p> <p>Klarstellung, da ausgehend von den zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbereich bei allen Garagen vorgelagerte Stellplätze vorgesehen sind.</p>
	<p>5. <u>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</u></p> <p><i>Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.</i></p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans soll die städtebauliche Struktur des südöstlich angrenzenden Bereichs nach Nordwesten bis zum Krautgartenweg fortgesetzt werden. Dies beinhaltet eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, wobei die Realisierung einer zweiten Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung) möglich sein soll. Um dieses Planungsziel sicherzustellen, wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei begrenzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung lassen die Realisierung einer zweiten Wohneinheit zu.</p> <p>Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
	<p>6. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Die Verwendung von Dacheindeckungen aus den unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Metallen Kupfer, Zink oder Blei ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>Ausnahmsweise kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation zugelassen werden, wenn eine Versickerung nicht mit vertretbarem Aufwand i.S.d. § 45b Abs. 3 WG Baden-Württemberg möglich ist.</i></p> <p><i>Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist aufgrund von Berechnungen gemäß Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. vorzunehmen.</i></p> <p><i>Zu beachten ist auch die Verordnung des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, nach der u.a. Sickerschächte nicht zulässig sind.</i></p>	<p>Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser dient der Förderung der Grundwasserneubildung und der Verminderung des Oberflächenabflusses. Sie erfolgt in Versickerungsmulden auf mind. 30 cm mächtigem begrüntem Oberboden (belebte Bodenzone) oder in Anlagen, die eine vergleichbare Behandlung gewährleisten (z.B. künstliche Bodensubstrate).</p> <p>Ausgehend vom gegenwärtigen Kenntnisstand lässt der Untergrund eine Versickerung auf den Baugrundstücken zu. Dennoch ist es nicht ausgeschlossen, dass aufgrund kleinräumiger Inhomogenitäten im Untergrund in Teilbereichen des Geltungsbereichs keine ausreichende Durchlässigkeit gegeben ist. In diesem Fall kann von der Versickerung auf dem Baugrundstück abgesehen werden.</p> <p>Weiter kann es nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf einzelnen Grundstücken aufgrund der räumlichen Situation keine ausreichenden Abstände zwischen Versickerungsmulde und Gebäuden einhalten lassen. Um eine Vernässung von Kellern zu vermeiden, wären dann wesentlich höhere bauliche Anforderungen an deren Dichtheit zu stellen (z.B. spezieller Dichtungsanstrich, Ausbildung als wasserdichte Wanne) erforderlich. In diesem Fall kann von einer Versickerung auf dem Baugrundstück abgesehen werden.</p> <p>Die Verwendung von unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink oder Blei im Dachbereich wird nicht zugelassen, um einen Eintrag dieser Schwermetalle ins Grundwasser zu unterbinden.</p>
<p>6. <u>Bindungen für die Bepflanzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)</p>	<p>7. <u>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung und textliche Klarstellung als redaktionelle Änderung.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
6.1 Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 65 % zu begrünen.		Inhaltliche Zusammenführung der bisherigen Festsetzungen 6.1 und 6.2 (s.u.).
6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.	<i>7.1 Sämtliche unbebaute Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind, soweit sie nicht als Einfahrten, als Stellplatzflächen, als Zugänge, als Hofflächen oder als Terrassen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Bereich von Straßeneinmündungen (jeweils 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) darf mit Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden.</i>	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung. Inhaltliche Zusammenführung der bisherigen Festsetzungen 6.1 und 6.2. Die Beschränkung im Bereich von Straßeneinmündungen ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht erforderlich.
6.3 Die Stellplätze, Carports und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün).	<i>7.2 Die Stellplätze, Carports und Garagenzufahrtsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z. B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün). Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert (Ψ) von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef) angesehen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.</i>	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung, Ergänzung und Konkretisierung. Als mögliche Befestigungsarten sind z. B. Rasenpflaster/Gitter, Schotterrasen, zwei Plattenstreifen zwischen Grün, Pflasterbeläge mit Rasenfugen zu nennen.
6.4 Nebeneinander liegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.	<i>7.3 Nebeneinander liegende Stellplätze an der Grundstücksgrenze sind durch einen Grünstreifen von gemeinsam mindestens 0,60 m zu trennen.</i>	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>6.5 Die Zu- und Abfahrten der Keller- und Tiefgaragen sind mit Rankgerüsten zu versehen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans keine Flächen für Keller- und Tiefgaragen festgesetzt sind und - ausgehend von der vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung – auch keine Keller- und Tiefgaragen zu erwarten sind.</p>
<p>6.6 Tiefgaragen und Kellergaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 0,60 m Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans keine Flächen für Keller- und Tiefgaragen festgesetzt sind und - ausgehend von der vorgesehenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung – auch keine Keller- und Tiefgaragen zu erwarten sind.</p>
<p>6.7 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.</p>	<p>7.4 Standorte für Müllbehälter und Müllcontainer sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu überdecken.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p>
<p>6.8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind zu begrünen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da die Dimensionierung der neuen Wohnstraße im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ein ausreichendes Lichtraumprofil bietet, so dass Einfriedigungen nicht hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen werden müssen.</p>
<p>6.9 Für gekennzeichnete Baumstandorte sind hochstämmige Baumarten zu wählen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da in der Planzeichnung des Änderungsbebauungsplans keine Baumstandorte enthalten sind.</p>
<p>6.10 Im Geschosswohnungsbau sind die Fassaden mit einem Anteil von 20 % zu begrünen.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen, da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans kein Geschosswohnungsbau zulässig ist.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
6.11 Flachdächer sind generell zu begrünen.	7.5 Flachdächer sind <i>generell extensiv</i> zu begrünen (<i>siehe auch Örtliche Bauvorschriften § 3 (3)</i>).	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung und Querverweis auf Örtliche Bauvorschriften. Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung dient als Klarstellung; eine intensive Begrünung der Dachflächen ist unüblich und wäre nur mit unverhältnismäßig hohem baulichen Aufwand realisierbar.
6.12 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.		Die Festsetzung wird nicht übernommen, da die Inhalte des Grünordnungsplans dem neuen Bebauungskonzept für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nicht entsprechen.
7. <u>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)	8. <u>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 3 BauGB)	Redaktionelle Überarbeitung und Anpassung der Nummerierung.
7.1 Durch Straßenanhebung erforderliche Böschungen sind auf den Grundstücken zu dulden.	<i>Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile können bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 2,0 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,15 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.</i>	Konkretisierung der bisherigen Festsetzung unter Berücksichtigung der topografischen Bestandssituation und der geplanten Straßenhöhen.
7.2 Böschungen und Abgrabungen aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der Randerschließungsstraße auf den privaten Grundstücken zu dulden.		Die Festsetzung wird nicht übernommen. Eine Lärmschutzwand ist bereits realisiert und liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans. Böschungen oder Abgrabungen wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht hergestellt und sind auch zukünftig nicht erforderlich.

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
8. <u>Festsetzungen gestalterischer Art</u> (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO)	C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN <i>Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) (§ 74 LBO Abs. 1 LBO)</i>	Zur Klarstellung erfolgt eine Trennung zwischen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO (Teil B), Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) (Teil C) und Hinweisen (Teil D). Seit 1995 ist in Baden-Württemberg keine Integration der örtlichen Bauvorschriften in Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mehr möglich. Redaktionelle Anpassung.
Dächer (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	§ 3 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung und an die geänderte LBO.
8.1 Für die Dachformen sind die Festsetzungen gem. Nr. 1 bindend. Die Dachneigung wird im Geschößbau mit den Gebietsbezeichnungen G , G1 , G3 , G4 und H2 auf 40° - 45° festgesetzt. Die Dachneigung im Flachbau wird auf 35° - 40° festgesetzt. Die als Flachdächer festgesetzten Dächer der Gebiete J3 und K2 sind zu begrünen.	§ 3 (1) Für die Dachformen sind die Festsetzungen gem. Nr. 1 bindend. Die Dachneigung wird im Geschößbau mit den Gebietsbezeichnungen G, G1, G3, G4 und H2 auf 40° - 45° festgesetzt. Die Dachneigung im Flachbau wird auf 35° - 40° festgesetzt. Die als Flachdächer festgesetzten Dächer der Gebiete J3 und K2 sind zu begrünen. Die Dachneigung im Flachbau wird auf 35° - 40° festgesetzt.	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption wird für die Gebiete WA1 und WA2 (bisher: K1 und K2) die Dachneigung für den Flachbau (eins bis zweigeschossige Bebauung) übernommen. Für das Gebiet WA3 (bisher: Q) keine inhaltliche Änderung, sondern lediglich redaktionelle Anpassung der Formulierung, da die übrigen Gebietsbezeichnungen nicht vom Geltungsbereich erfasst sind.
	§ 3 (2) <i>Die Firstrichtung wird entsprechend der Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt.</i>	Festsetzung der Firstrichtung: - um im Gebiet WA1 eine zum Krautgartenweg hin giebelständige Bebauung zu sichern, die ein städtebauliches Gegenüber zum markanten bogenförmigen Gebäude auf der Straßennordseite bildet, - im Gebiet WA2 zur Einbindung der Neuplanung in die südöstlich anschließende Wohnbebauung, - um im Gebiet WA3 die Firstrichtung der Doppelhäuser Krautgartenweg 12a-d aufzunehmen und auf der Nordseite des Krautgartenwegs eine Giebelwand zu erhalten.

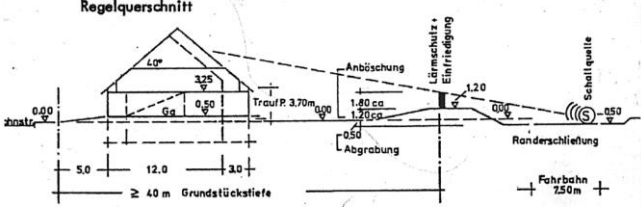
Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>8.2 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als flachgeneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 15° - 22° auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen.</p>	<p>§ 3 (3) Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als flachgeneigte Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 15° - 22° <i>sowie als extensiv begrünte Flachdächer</i> auszubilden und in Dachform und Neigung dem Nachbardach anzugleichen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Die bisherige Festsetzung Ziffer 5.2 wird im Sinne einer Klarstellung einbezogen.</p> <p>Die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung dient als Klarstellung, da intensive Begrünung der Dachflächen unüblich ist und nur mit unverhältnismäßig hohem baulichen Aufwand realisierbar wäre.</p>
<p>8.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muß.</p> <p>Dachflächenfenster sind nicht zulässig.</p>	<p>§ 3 (4) Dacheinschnitte (Loggien) sind <i>ausschließlich im Gebiet WA2 und nur</i> bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Einzellängen von Dacheinschnitten: max. 4,00 m, wobei der Mindestabstand zu seitlichen Dachkanten 2,00 m betragen muss.</p> <p><i>Dachflächenfenster sind nicht zulässig.</i></p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Die Gebiete WA1 und WA3 werden aus gestalterischen Gründen von der Zulässigkeit von Dacheinschnitten ausgenommen. Dies ist im Gebiet WA1 erforderlich, um eine weitgehend einheitliche und ruhige Dachlandschaft als Gegenüber zur markanten viergeschossigen Bestandsbebauung zu gewährleisten. Im Gebiet WA3 wird der ruhige Charakter der Dachflächen der sich nach Südosten anschließenden Doppelhausbebauung aufgenommen und fortgesetzt.</p> <p>Die Unzulässigkeit von Dachflächenfenstern entfällt, da sie für die Belichtung der Dachgeschosse vielfach erforderlich sind und als gestalterischträglicher zu bewerten sind als Dachaufbauten.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>8.4 Dachaufbauten sind zulässig, wobei ihre Länge jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,50 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen.</p> <p>Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.</p>	<p>§ 3 (5) Dachaufbauten sind ausschließlich im Gebiet WA2 zulässig, wobei ihre Länge jedoch max. 1/3 der Gebäudelänge betragen darf. Die Höhe der Vorderwand der Dachaufbauten darf max. 1,50 m über ihrem Schnittpunkt mit der Dachhaut des Gebäudes betragen.</p> <p>Dachüberstand der Dachaufbauten max. 0,20 m.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Die Gebiete WA1 und WA3 werden aus gestalterischen Gründen von der Zulässigkeit von Dacheinschnitten ausgenommen. Dies ist im Gebiet WA1 erforderlich, um eine weitgehend einheitliche und ruhige Dachlandschaft als Gegenüber zur markanten viergeschossigen Bestandsbebauung zu gewährleisten. Im Gebiet WA3 wird der ruhige Charakter der Dachflächen der sich nach Südosten anschließenden Doppelhausbebauung aufgenommen und fortgesetzt.</p>
<p>8.5 Dachüberstände</p> <p>Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m – 1,00 m zulässig.</p> <p>Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.</p>	<p>§ 3 (6) Dachüberstände</p> <p>Als Dachüberstand an den Traufen bzw. Giebeln ist ein Überstand von 0,20 m – 1,00 m zulässig.</p> <p>Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Klarstellung, da im Geltungsbereich keine Hausgruppen festgesetzt sind.</p>
<p>8.6 Hausgruppen, Hauszeile und Doppelhäuser sind in Dachform, Neigungswinkel der Dächer und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.</p>	<p>§ 3 (7) Hausgruppen, Hauszeile und Doppelhäuser sind in Dachform, Neigungswinkel der Dächer und Traufausbildung sowie Material und Farbe der Dachdeckung und Außenwände einander anzupassen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Klarstellung, da im Geltungsbereich keine Hausgruppen und Hauszeilen festgesetzt sind.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
	<p><i>§ 4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</i></p> <p><i>Eine Freistellung von Untergeschossen durch Geländeabgrabung ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>Zulässig sind Abgrabungen nur außerhalb der Vorgartenbereiche und nur an einer Stelle zur Belichtung von Untergeschossen mit einer Breite von maximal 2,0 m gemessen an der Unterkante der Fensteröffnung und von maximal 4,0 m gemessen an der Geländeoberkante sowie an einer Stelle zur Herstellung eines Kellerzuges.</i></p>	<p>Durch die Unzulässigkeit einer Freistellung von Untergeschossen und die Einschränkung von Abgrabungen kann verhindert werden, dass Untergeschosse optisch stark in Erscheinung treten und als zusätzliches Geschoss wahrgenommen werden, was aus gestalterischen Gründen nicht wünschenswert ist.</p>
<p><u>Einfriedigungen</u> (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)</p>	<p><i>§ 5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</i></p>	<p>Redaktionelle Überarbeitung sowie Anpassung der Nummerierung und Berücksichtigung der geänderten Landesbauordnung.</p>
<p>8.7 Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holz-Lattenkonstruktion bis 1,00 m Höhe zulässig.</p> <p>Jägerzäune sind zugelassen.</p> <p>Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von ≥ 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.</p>	<p><i>§ 5 (1) Einfriedigungen sind in Form von Hecken oder als offene senkrechte Holz-Lattenkonstruktion bis 1,00 m Höhe zulässig.</i></p> <p><i>Jägerzäune sind zugelassen.</i></p> <p>Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen Unterkante Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von ≥ 15 cm zu belassen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.</p>	<p>Redaktionelle Überarbeitung und Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Die Zulässigkeit von Jägerzäunen entfällt, da diese nicht mehr zeitgemäß sind.</p>
<p>8.8 Im Bereich der Wohnstraßen (Mischflächen) sind Einfriedigungen 0,50 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dieser Abstand ist bodendeckend zu begrünen.</p>	<p><i>§ 5 (2) Im Bereich der Wohnstraßen (Mischflächen) Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedigungen mindestens 0,50 m hinter die von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) abzurücken zurückzunehmen. Dieser Abstand ist Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedigung sind mit Ausnahme von Zufahrten bodendeckend zu begrünen.</i></p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung und der Formulierungen.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>8.9 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Die Materialien sind in der Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen.</p>	<p>§ 5 (3) Bei Doppelhäusern und <i>Kettenhäusern</i> sind an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen auf der Gartenseite Sichtblenden aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und 3,50 m Länge – gemessen ab rückwärtiger Gebäudeflucht – zulässig. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</p> <p>Die Materialien sind in der Farbe der Fassade des Hauptbaukörpers anzupassen.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Klarstellung, da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Kettenhäuser, aber keine Hausgruppen zulässig sind.</p>
<p>9. <u>Umweltschutz</u> (§ 9 Abs. 1)</p>	<p>9. <u>Umweltschutz</u> (§ 9 Abs. 1)</p>	

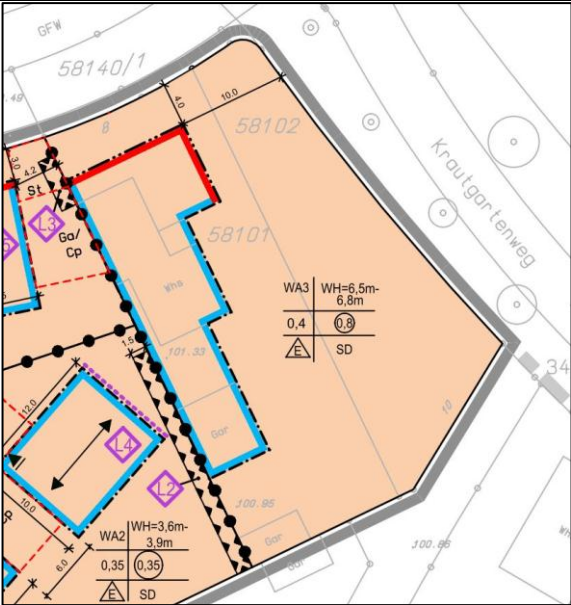
Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p><u>Verbrennungsverbot</u> (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)</p> <p>9.1 Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und 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.</p> <p>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.</p> <p>Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 %ige SO₂-Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. a. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.</p> <p>Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle i. S. d. § 26 BImSchG nachzuweisen.</p> <p>Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.</p> <p>Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.</p>	<p>9.1 <u>Verbrennungsverbot</u> (§ 9 Abs. 1, Nr. 23a BauGB)</p> <p><i>Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen nach der 1. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung oder nach der 4. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung gelten folgende Beschränkungen:</i></p> <p><i>Flüssige und feste Brennstoffe sowie Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.</i></p> <p><i>Ausnahmsweise zulässig sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- Heizöl EL in Brennwertgeräten,</i> <i>- Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Feuerungsanlagen oder Hackschnitzel in zentralen, vollautomatischen Hackschnitzel-Feuerungsanlagen,</i> <i>- Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.</i> 	<p>Redaktionelle Änderung und Berücksichtigung des geänderten Baugesetzbuchs.</p> <p>Die Festsetzung wurde von der Stadt Mannheim überarbeitet und an die Rechtslage angepasst. Die neue Formulierung wird übernommen.</p>

<p>Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)</p>	<p>Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)</p>	<p>Begründung der Änderungen</p>
<p><u>Lärmschutz</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 24 BauGB)</p> <p>9.2 Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Randerschließungsstraße werden im Bereich der an diese angrenzenden Gebiete Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem dargestellten Regelquerschnitt und im Einzelfall der jeweiligen örtlichen Erfordernis angepaßt festgesetzt.</p> <p>Je nach auszuführendem Typ der Lärmschutzwand werden deren Abbiegungen als Rundung oder Polygonzug erstellt.</p> 		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen. Die Lärmschutzwand ist bereits realisiert und liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans. Anböschungen oder Abgrabungen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nicht hergestellt und sind auch zukünftig nicht erforderlich.</p> <p>Ein Hinweis zur vorhandenen Lärmschutzwand wird ergänzt (siehe D 2.).</p>
<p>9.3 Die Aufschüttung der gemäß Festsetzung zugehörigen Böschungen ist auf den privaten Grundstücken zu dulden und ebenso die außenseitige überrankende Begrünung der die Grundstückseinfriedigung bildenden Lärmschutzwand.</p>		<p>Die Festsetzung wird nicht übernommen. Die Lärmschutzwand ist bereits realisiert und liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans. Aufschüttungen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nicht hergestellt und sind auch zukünftig nicht erforderlich.</p> <p>Ein Hinweis zur vorhandenen Lärmschutzwand wird ergänzt (siehe D 2.).</p>
	<p><u>9.2 Schutz vor Lärmimmissionen durch Straßenverkehr - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO</u></p> <p><i>Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung mit L1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebiet WA2) sind die Außenbauteile der Fassaden, die den in der Plan-</i></p>	<p>Die Abschirmung, die durch die bestehende Lärmschutzwand entlang der Suebenheimer Allee erreicht wird, stellt für das 1. Obergeschoss der dieser Straße zugewandten, nächstgelegenen Fassaden keinen ausreichenden Schutz vor den Lärmimmissionen der Suebenheimer Allee und der Autobahn</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen																
	<p><i>zeichnung gekennzeichneten Baugrenzen zugewandt sind, im 1. Obergeschoss mindestens gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden, siehe Tabelle 1. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.</i></p> <p><i>Tabelle 1: Lärmpegelbereich, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9</i></p> <table><tr><td><i>Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8</i></td><td><i>Maßgeblicher Außenlärmpegel</i></td><td><i>Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8</i></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td><i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i></td><td><i>Bürräume und ähnliches</i></td></tr><tr><td></td><td><i>[dB(A)]</i></td><td><i>[dB]</i></td><td><i>[dB]</i></td></tr><tr><td><i>III</i></td><td><i>61 – 65</i></td><td><i>35</i></td><td><i>30</i></td></tr></table> <p><i>Innerhalb der in der Planzeichnung mit L1 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebiet WA2) sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen an den Fassaden, die den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen zugewandt sind, im 1. Oberge-</i></p>	<i>Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel</i>	<i>Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8</i>				<i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>		<i>[dB(A)]</i>	<i>[dB]</i>	<i>[dB]</i>	<i>III</i>	<i>61 – 65</i>	<i>35</i>	<i>30</i>	<p>A 656 dar. Es werden weitergehende Maßnahmen erforderlich. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand kommt aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht. Aus diesem Grund werden an die Außenbauteile dieser Fassaden besondere Anforderungen an die Schalldämmung gestellt. Zusätzlich wird an diesen Fassaden für Schlafräume der Einbau technischer Lüftungseinrichtungen vorgegeben, um einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen. Auf diese technische Be- und Entlüftung kann verzichtet werden, wenn die Belüftung des Raumes über ein Fenster an einer ruhigen Fassade möglich ist.</p> <p>(siehe auch Kapitel 8.2.3 dieser Begründung)</p>
<i>Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel</i>	<i>Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8</i>																
		<i>Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>															
	<i>[dB(A)]</i>	<i>[dB]</i>	<i>[dB]</i>															
<i>III</i>	<i>61 – 65</i>	<i>35</i>	<i>30</i>															

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
	<p><i>schoss in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass an einer anderen Fassade Fenster vorhanden sind, die der erforderlichen Belüftung des Raumes dienen.</i></p>	
	<p>9.3 <u>Schutz vor Lärmimmissionen durch Gewerbe - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO</u></p> <p><i>Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit L2 bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand, deren Oberkante eine Höhenlage zwischen 103,4 und 103,6 m üNN aufweist, zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den durch die Wand gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.</i></p> <p><i>Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen und mit L3 bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand, deren Oberkante eine Höhenlage zwischen 103,0 und 103,2 m üNN aufweist, zu errichten. Die Lärmschutzwand muss den durch die Wand gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern.</i></p> <p><i>Innerhalb der zur Errichtung von Garagen und Carports festgesetzten Fläche kann die Lärmschutzwand durch die Wand einer Garage mit einer Wandhöhe bis 3 m ersetzt werden.</i></p>	<p>Die Genehmigung des Steinmetzbetriebs beinhaltet Auflagen hinsichtlich der zulässigen Schallabstrahlung vom Betriebsgelände. Hiervon ausgehend ergeben sich im Plangebiet an den vorgesehenen Baufenstern Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete. Da der Betrieb Bestandsschutz genießt und die Wohnbebauung im Plangebiet an den bestehenden Betrieb heranrückt, sieht der Bebauungsplan ein Schallschutzkonzept vor, um so ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Steinmetzbetrieb zu erreichen.</p> <p>Dabei wird entlang des südlichen Teils der Grundstücksgrenze des Steinmetzbetriebs (L2) eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand, die insbesondere dem Schutz der Erdgeschosszone und der Außenwohnbereiche dient, vorgesehen. Um im Obergeschoss verbleibende Konflikte zu vermeiden, wird für das Obergeschoss des nächstgelegenen Gebäudes eine Grundrissorientierung (L4) in der Art festgesetzt, dass sich an der dem Steinmetzbetrieb zugewandten Fassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen befinden dürfen.</p> <p>Weiter wird entlang des nördlichen Teils der Grund-</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
	<p><i>Innerhalb der in der Planzeichnung mit L4 bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Gebiet WA2) sind an Fassaden, die der gekennzeichneten Baugrenze zugewandt sind, im 1. Obergeschoss keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) zulässig.</i></p> <p><i>Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ausnahmsweise von einer Realisierung der o.g. Lärmschutzwände (L2 und L3) bzw. der o.g. Grundrissorientierung (L4) abgesehen werden, wenn eine Betriebsaufgabe des angrenzenden Steinmetzbetriebs stattgefunden hat.</i></p>	<p>stücksgrenze (L3) eine aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von ca. 2,5 m festgesetzt. Da in diesem Bereich teilweise auch die Errichtung von Garagen zulässig ist, kann dort die Lärmschutzwand durch die Garagenwand ersetzt werden. Für diese wird eine Höhe bis 3 m zugelassen. Dies eröffnet dem künftigen Bauherrn einen größeren Spielraum und berücksichtigt außerdem die Regelung gemäß § 6 Abs. 1 LBO, nach der Garagen bis 3 m Wandhöhe keine Abstandsflächen benötigen. Wird der Steinmetzbetrieb aufgegeben, sind auch die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich.</p> <p>(siehe auch Kapitel 8.2.1 dieser Begründung)</p>
	<p>10. <u>Bedingte Festsetzung - § 9 Abs. 2 BauGB</u></p> <p><i>Innerhalb des mit Schraffur und als WA3 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebiets ist bis zum Zeitpunkt einer Neuordnung der Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 eine bauliche Nutzung gemäß der nachfolgenden Darstellung zulässig:</i></p>	<p>Voraussetzung für die Realisierung der Folgenutzung aus Doppel- bzw. Kettenhäusern ist eine Neuordnung der beiden Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102. Trotz einer grundsätzlichen Bereitschaft der Stadt und des privaten Eigentümers konnte bisher keine Grundstücksneuordnung durchgeführt werden.</p> <p>Ohne diese Grundstücksneuordnung resultiert für das private Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 die Situation, dass sich der Gebäudebestand vollständig außerhalb der neuen überbaubaren Grundstücksfläche befindet und somit nur noch dem passiven Bestandsschutz unterliegt. Ein Wiederaufbau nach Abgang ist nicht mehr möglich. Gleichzeitig folgt aus der Lage der neuen überbaubaren Grundstücksflächen, dass eine sinnvolle Neubebauung nur unter Einbeziehung des Grundstücks Flurstücks-Nr. 58102 möglich ist. Für das Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 ist dies im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“), gemäß der eine Neubebauung auch ohne die Einbeziehung weiterer</p>

<p>Stadt Mannheim</p> <p>Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)</p>	<p>Stadt Mannheim</p> <p>Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)</p>	<p>Begründung der Änderungen</p>
		<p>Grundstücke möglich ist, als Nachteil zu werten. Durch eine bedingte Festsetzung kann dieser Nachteil abgewendet werden. Sie regelt, dass im Zeitraum bis zu einer Grundstücksneuordnung hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise die seither gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ weiter Bestand haben; die Festsetzungen zur Folgenutzung gelten erst nach einer Grundstücksneuordnung.</p> <p>Die auflösende Bedingung für die Zulässigkeit der bisherigen und die aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der neuen Festsetzungen sind mit der Neuordnung der Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 hinreichend bestimmt.</p> <p>Der Eintritt der Bedingung ist als hinreichend sicher zu bewerten, da eine Grundstücksneuordnung für beide Grundstückseigentümer im Hinblick auf eine bauliche Nutzung Vorteile bietet. Zum einen ist die bisherige (Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“) überbaubare Grundstücksfläche auf dem privaten Grundstück Flurstücks-Nr. 58101, die im Wesentlichen den Gebäudebestand nachzeichnet, aufgrund ihrer Geometrie (schmaler Streifen) und ihrer Lage auf dem Grundstück (unmittelbar entlang der Westgrenze) für eine städtebaulich ansprechende und den heutigen Anforderungen genügende Wohnbebauung nicht geeignet. Zum anderen ist eine sinnvolle Neubebauung – auch im Hinblick auf eine Optimierung der Grundstücksausnutzung und damit unter finanziellen Aspekten – nur bei einer Einbeziehung des benachbarten städtischen Grundstücks Flurstücks-Nr. 58102 möglich. Für das städtische Grundstück ergibt sich der Vorteil dadurch, dass hier bisher die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig war.</p> <p>Zudem kann das Eintreten der Bedingung von den</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
		Eigentümern, z.B. durch einen Erwerb oder eine Vereinbarung über Neuaufteilung, beeinflusst werden. (siehe auch Kapitel 8.2.2 dieser Begründung)
<u>SCHRIFTLICHE HINWEISE</u>	D <u>SCHRIFTLICHE HINWEISE</u>	Zur Klarstellung erfolgt eine Trennung zwischen Festsetzungen nach BauGB und BauNVO (Teil B), Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) (Teil C) und Hinweisen (Teil D). Redaktionelle Anpassung.
1. Die vereinzelt eingetragenen Bautiefen gelten für alle Gebäude innerhalb einer Hausreihe.		Der Hinweis wird nicht übernommen, da er für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nicht relevant ist.
2. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.	1. Die Aufteilung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.	Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.
3. Die im Straßenraum eingetragenen Standorte der zu pflanzenden Bäume haben nicht die Maßhaltigkeit der sonstigen zeichnerischen Festsetzungen.		Der Hinweis wird nicht übernommen, da er für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nicht relevant ist.
4. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird die Zahl der Stellplätze auf 2 : 1 je Wohneinheit festgesetzt. Bei Wohngebäuden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, wird die Zahl der Stellplätze auf 1 : 1 je Wohneinheit festgelegt.		Der Hinweis wird nicht übernommen, da eine hinweisliche Regelung zur Stellplatzverpflichtung keine rechtliche Wirkung besitzt.

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>5. Die Anzahl der eingetragenen Grundstücke kann sich bei Durchführung des Bebauungsplanes noch ändern.</p>		<p>Der Hinweis wird nicht übernommen. Ziel ist die Realisierung einer Neubebauung, die so weit als möglich dem Bebauungskonzept entspricht. Aus diesem Grund wurde für jedes der geplanten Gebäude ein Einzelbaufenster festgesetzt, so dass eine Änderung der Anzahl der neuen Baugrundstücke nicht möglich ist.</p>
<p>6. Die Lärmschutzwand gemäß Punkt 9.2 steht mit ihrer Innenkante an der Grenze zu den Privatgrundstücken, d. h. ganz im öffentlichen Bereich.</p>	<p>2. <i>Als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die Suebenheimer Allee wurde entlang der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Gabionenwand errichtet. Diese bildet die Grundstückseinfriedung und steht mit ihrer Innenkante an der Grenze zu den Privatgrundstücken, d. h. ganz im öffentlichen Bereich. Ein Überranken der außenseitigen Begrünung der Lärmschutzwand kann nicht ausgeschlossen werden.</i></p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung. Die Aussagen zur bereits realisierten Lärmschutzwand werden konkretisiert.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
<p>7. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, ist vor Beginn aller in den Boden eingreifenden Baumaßnahmen 15 Werktage zuvor zu unterrichten (§ 6 und 8.1.1 DSchG). Notwendige Ausgrabungen zur Rettung archäologischer Funde und Befunde sind hinzunehmen. Ein entsprechender Passus sollte als Auflage in allen Baugenehmigungen enthalten sein.</p>	<p>3. <i>Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist eine begleitende archäologische Beobachtung erforderlich.</i></p> <p><i>Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim) anzuzeigen.</i></p> <p><i>Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung der Frist zustimmt (§ 20 DSchG).</i></p> <p><i>Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.</i></p> <p><i>Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, D6, 3, 68159 Mannheim, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth), vorzunehmen.</i></p> <p><i>Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen) ist vor Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig von ihrem Beginn in Kenntnis zu setzen.</i></p> <p><i>Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</i></p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p> <p>Der Hinweis wurde überarbeitet und auf den neuesten Stand gebracht. Die neue Formulierung wird übernommen.</p>
<p>8. Von der Lage des Baugebietes in der Bauschutzzone II des Verkehrslandeplatzes Neuostheim gehen keine Beschränkungen für die getroffenen Festsetzungen aus, da sie damit vereinbar sind.</p>	<p>4. Von der Lage des Baugebietes in der Bauschutzzone II des Verkehrslandeplatzes Neuostheim gehen keine Beschränkungen für die getroffenen Festsetzungen aus, da sie damit vereinbar sind.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Nummerierung.</p>

Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ (in Kraft seit 20.03.1992)	Stadt Mannheim Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ (Stand 23.10.2012)	Begründung der Änderungen
	<p>5. <i>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Trinkwasserschutzgebiets für Mannheim-Rheinau (derzeit in der Schutzzone IIIB). Deshalb ist besondere Vorsorge gegen Gewässerverschmutzungen notwendig. Insbesondere sind bei evtl. Betriebsstoffverlusten an Fahrzeugen auf Flächen, die zu Versickerungsanlagen hin entwässern, diese Flächen unverzüglich zu sichern und verunreinigtes Erdreich zu entnehmen.</i></p>	<p>Es wird auf die Gefahr eines eventuellen Schadstoffeintrags ins Grundwasser hingewiesen.</p>
	<p>6. <i>Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen. Um möglicherweise auftretende Belästigungen durch den Betrieb des Steinmetzbetriebs im WA3 zu vermeiden, wird für das im Einwirkungsbereich des Steinmetzbetriebs gelegene und in der Planzeichnung mit L5 gekennzeichneten Baufenster empfohlen, die Grundrisse so zu optimieren, dass oberhalb des Erdgeschosses an der dem Steinmetz zugewandten Fassade auf Fenster von Aufenthaltsräumen verzichtet werden kann.</i></p>	<p>Auf der Südseite des Krautgartenwegs wird in den Obergeschossen des dem Steinmetzbetriebs nächstgelegenen Gebäudes trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahmen L2 und L3 der maßgebliche Immissionsrichtwert am Tag gerade so eingehalten bzw. geringfügig (um weniger als 1 dB) überschritten. Die Überschreitungen sind jedoch so geringfügig, dass eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich wird. Um möglicherweise auftretende Belästigungen durch den Steinmetzbetrieb zu vermeiden, wird eine Optimierung des Grundrisses empfohlen, so dass oberhalb des Erdgeschosses an der dem Steinmetz zugewandten Fassade auf Fenster von Aufenthaltsräumen verzichtet werden kann.</p> <p>(siehe auch Kapitel 8.2.1 dieser Begründung)</p>
	<p>7. <i>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan den Fortbestand des Steinmetz- und Steinbildhauerbetriebs im mit WA3 gekennzeichneten Bereich lediglich in Umfang und Betriebsweise wie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sichert.</i></p>	<p>Der Hinweis dient der Klarstellung der rechtlichen Situation und der städtebaulichen Ziele im Gebiet WA3.</p>

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

6.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes beim Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

6.2 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 das Plangebiet, die durch Bestandsaufnahmen der örtlichen Situation gewonnen wurden. Zudem liegen aus der Planungsinformation der Behörden drei Stellungnahmen mit Umweltbezug vor. Aus der Planungsinformation der Öffentlichkeit gingen diesbezüglich keine Äußerungen ein.

6.2.1 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
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Immissionen (Verkehr, Betriebsgeräusche Steinmetz)

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

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich folgende Fragen:

Arten und Biotope:

- Sind Auswirkungen durch die Neubebauung auf die lokale Population der geschützten Mauereidechsen zu erwarten?

Mensch:

- Ergeben sich durch den bestehenden Steinmetzbetrieb Beeinträchtigungen der neuen Wohnbebauung (Lärmimmissionen)?
- Sind Auswirkungen durch den bestehenden Straßenverkehr auf die neue Wohnbebauung zu erwarten?
- Ist eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich?

Bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Arten und Biotope sowie Ort-/Landschaftsbild und Erholung sind aufgrund ihrer geringen Wertigkeit innerhalb des Plangebiets oder aufgrund des geringen Umfangs der Betroffenheit keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Beim Schutzgut Klima sind die Ergebnisse der Stadtklimaanalyse Mannheim 2010 für die Bewertung der Auswirkungen ausrei-

chend. Beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist es sinnvoll, erforderliche Untersuchungen erst im Zuge der konkreten Baumaßnahmen durchzuführen.

6.2.2 Umfang zusätzlicher Untersuchungen

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

- Untersuchung des geplanten Baugebiets Krautgartenweg auf Vorkommen von Mauereidechsen
- Ermittlung der Lärmimmissionen durch den bestehenden Steinmetzbetrieb im Bereich der neuen Wohnbebauung sowie Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen
- Ermittlung der Lärmimmissionen durch den Verkehr der Suebenheimer Allee sowie der Bundesautobahn A 656 im Bereich der neuen Wohnbebauung sowie Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen
- Multitemporale Luftbildauswertung zur Erfassung von möglichen Kampfmitteln im Untergrund

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

6.3.1 Umweltaspekt Boden

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung von anthropogen überformten Böden, die mit einem Verlust der noch verbliebenen Bodenfunktionen verbunden sind. 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, Carports und Garagenzufahrtsflächen.

Bewertung der Auswirkungen

Da lediglich anthropogen überformte Böden, die nur eine geringe Wertigkeit aufweisen, betroffen sind, ergeben sich beim Umweltaspekt Boden keine erheblichen Auswirkungen.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ lässt bereits eine Versiegelung von Böden zu, die deutlich über das Maß des tatsächlichen Ist-Zustands hinausgeht. Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad um eine Fläche von ca. 460 m², was ungefähr der Größe der neuen Erschließungsflächen entspricht.

6.3.2 Umweltaspekt Wasser

Auswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen wird innerhalb des Plangebiets 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 neuen Verkehrsflächen auf der Grünfläche zwischen öffentlichem Parkplatz und Lärmschutzwand westlich des Plangebiets.
- Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den Baugrundstücken.
- Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Carports und Garagenzufahrtsflächen.
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen.

Bewertung der Auswirkungen

Aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebiets 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.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht resultiert aus der Änderung des Bebauungsplans zwar ein höherer Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets, der jedoch durch die bisher nicht festgesetzten Maßnahmen zur Versickerung kompensiert wird. Somit ergibt sich im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht keine Verschlechterung der Situation beim Umweltaspekt Wasser.

6.3.3 Umweltaspekt Luft

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von Vegetationsstrukturen mit geringer lufthygienischer Bedeutung. Weiter resultiert aus der Neubebauung in geringem Umfang eine zusätzliche Emission von Luftschadstoffen (Hausbrand, Straßenverkehr).

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrünung der Baugrundstücke.
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen.
- Verbrennungsverbot.

Bewertung der Auswirkungen

Ausgehend von der geringen Wertigkeit der lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen und dem geringen Umfang der Neubebauung sowie unter Berücksichti-

gung der o.g. Maßnahmen ergeben sich beim Umweltaspekt Luft keine erheblichen Auswirkungen.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht ergibt sich keine relevante Veränderung des Umfangs der zulässigen Bebauung und der hieraus resultierenden Luftschadstoffemissionen. Die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben in den Grundzügen gleich. Somit ergibt sich beim Umweltaspekt Luft – auch unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebiets - keine nennenswerte Veränderung der Situation.

6.3.4 Umweltaspekt Klima

Auswirkungen

Durch die Bebauung im bisher unbebauten Westteil des Plangebiets kommt es zum Verlust von klimaaktiven Flächen, die jedoch keine nennenswerte Wirksamkeit besitzen. Aufgrund des geringen Umfangs der Neubebauung und da die neuen Gebäude die Höhe der umgebenden Bestandsbebauung nicht überschreiten, resultiert keine wesentliche Veränderung hinsichtlich des Luftaustauschs zwischen den beiden klimatischen Ausgleichsräumen westlich und östlich von Seckenheim. Dies gilt auch für den Luftaustausch zwischen den Siedlungsflächen und den Freiflächen im Außenbereich, zumal dieser bereits durch die bestehende Lärmschutzwand entlang der Suebenheimer Allee beeinträchtigt ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) zur Schaffung einer aufgelockerten Bebauung.
- Begrenzung der Gebäudehöhen.
- Begrünung der Baugrundstücke.
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen.

Bewertung der Auswirkungen

Ausgehend von der geringen Größe des Plangebiets und dem daraus resultierenden geringen Umfang der zusätzlich überbauten Flächen sowie unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen ergeben sich beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen Auswirkungen.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erhöht sich der flächenmäßige Umfang der zulässigen Bebauung lediglich um ca. 460 m². Die bauliche Dichte, die zulässigen Gebäudehöhen und die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben in den Grundzügen gleich. Somit ergibt sich beim Umweltaspekt Klima – auch unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebiets - keine nennenswerte Veränderung der Situation.

6.3.5 Umweltaspekt Arten und Biotope

Auswirkungen

Aus einer Umsetzung der Planung resultiert ein vollständiger Verlust der innerhalb des Plangebiets vorliegenden Biotopstrukturen. Hinzu kommt eine zusätzliche Ver-

schattung der Gabionenwand und des davor liegenden Bereichs durch die neuen Gebäude. Mit Ausnahme der Mauereidechsen sind lediglich weit verbreitete und keine seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Ein Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen ist nicht möglich. Dies gilt auch für die der Baumschutzsatzung unterliegenden Nadelbäume im östlichen Teil des Plangebiets.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrünung der Baugrundstücke.
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen.
- Schutz der Mauereidechsen während der Bauphase durch Abräumen des Baufelds (Oberboden und Vegetation) bei warmem Wetter in der Art, dass die Tiere in die Gabionenwand flüchten können, sowie durch Errichtung und Unterhaltung eines Reptilienzauns zwischen Baufeld und nordwestlich angrenzenden Grünflächen am Parkplatz.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz auf der Grünfläche zwischen Gabionenwand und Parkplatz (nordwestlich des Plangebiets):
Anlage von Schotterflächen oder Bereichen mit grusigem Material sowie Ansaat von Sedumsprossen auf einem 2-3 m breiten Streifen vor den Gabionen. Extensivierung der Pflege der restlichen Rasenflächen zur Entwicklung einer blütenreichen Ruderalflur. Die Sicherung erfolgt durch entsprechende Eintragung ins Grundbuch.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Bebauung des bisher unbebauten westlichen Teils des Plangebiets gehen Nahrungshabitate der Mauereidechse verloren. Durch die o.g. Maßnahmen können bereits im Vorfeld neue Lebensraumstrukturen geschaffen und die Tiere während der Bauphase geschützt werden. Somit ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokale Population der Mauereidechsen zu rechnen. Weiter kommt es zum Verlust von Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit. Da der Verlust auf eine kleine Fläche beschränkt ist und – mit Ausnahme der o.g. Mauereidechse - keine seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten betroffen sind, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Auch der Verlust der Nadelbäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen, ist nicht als erhebliche Auswirkung zu bewerten, da Nadelbäume nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht erhöht sich durch die Bebauungsplanänderung die zulässige Flächenversiegelung in geringem Umfang. Hinsichtlich der Begrünungsvorschriften ergeben sich keine signifikanten Veränderungen. Insgesamt lassen sich beiden Auswirkungen auf den Umweltaspekt Arten und Biotope keine nennenswerten Veränderungen feststellen.

6.3.6 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild und Erholung

Auswirkungen

Durch die Realisierung der geplanten Neubebauung verändert sich der Siedlungsrand nur geringfügig, da zum einen die Struktur der im Südosten angrenzenden Bestandsbebauung fortgeführt und die Höhe der nördlich angrenzenden Bebauung deutlich unterschritten wird sowie zum anderen die Lärmschutzwand entlang der Suebenheimer Allee die Wahrnehmbarkeit von der freien Landschaft aus deutlich

mindert.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs kommt es zu einer Veränderung des Ortsbilds im Sinne einer Aufwertung, da eine städtebaulich defizitäre Situation beseitigt wird und die Neubebauung sich unter städtebaulichen Aspekten in das Umfeld einfügt.

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

- Begrenzung der Gebäudehöhen.
- Begrünung der Baugrundstücke.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Neubebauung werden weder Flächen mit Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild noch für die Erholung verändert bzw. überformt. Somit resultieren für den Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild und Erholung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen; vielmehr wird das Ortsbild aufgewertet.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Auch die Umsetzung des bisherigen Planungsrechts würde im Westteil des Plangebiets zu einer Aufwertung des Ortsbilds führen. Im östlichen Teil wäre jedoch keine Verbesserung der städtebaulich defizitären Situation möglich. Somit ergibt sich durch das neue Planungsrecht ein zusätzliches Aufwertungspotential.

6.3.7 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Baubegleitende archäologische Beobachtung bei Baumaßnahmen.

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.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Im Vergleich zum bisherigen ergeben sich beim Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter durch das neue, geänderte Planungsrecht keine Veränderungen.

6.3.8 Umweltaspekt Mensch

Auswirkungen

Ausgehend von den Ergebnissen einer schalltechnischen Stellungnahme lässt sich eine Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch den bestehenden Steinmetzbetrieb nicht ausschließen. Dies gilt auch für den Südrand des Plangebiets hinsichtlich des Lärms durch die übergeordneten Straßen im Umfeld.

Im Hinblick auf ein evtl. Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund wurde für

das Plangebiet eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg durchgeführt. Diese ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern, so dass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen durch den Steinmetzbetrieb.
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die aufgeführten Maßnahmen werden die lärmbedingten Beeinträchtigungen einer Wohnnutzung planungsrechtlich gelöst, so dass beim Umweltaspekt Mensch diesbezüglich nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Vergleich mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 63/30)

Im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht wird durch den neuen Bebauungsplan die Immissionssituation, die aus dem Nebeneinander von Wohnnutzung und Steinmetzbetrieb sowie aus dem Verkehrslärm resultiert, planungsrechtlich gelöst.

6.3.9 Zusammenfassung

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Planungsrechts keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Beim Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild ergibt sich sogar eine Aufwertung bzw. Verbesserung der Situation.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE

7.1 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 wurde darauf hingewiesen, dass die künftig im Plangebiet lebenden Kinder eine ausreichende Infrastruktur zur spezifischen Bedarfsversorgung hinsichtlich Betreuung, Bildung, Sport und Spiel sowie Erreichbarkeit vorfinden und deshalb aus Sicht der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung keine wesentlichen Einwände oder Bedenken eingebracht werden.

7.2 Verkehr

Im Vergleich zur gegenwärtigen Nutzung ist durch die Planung mit einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs zu rechnen. Hierbei ist aber nicht von einem nennenswerten Ausmaß auszugehen, da das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist und nur eine geringe Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten entsteht.

Der Krautgartenweg kann dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen. Eine Überlastung oder eine Erhöhung des Unfallrisikos ist dadurch nicht zu erwarten. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich einzustufen.

Auch im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ resultiert aus dem neuen Bebauungsplan Nr. 63.30.1 keine Verkehrszunahme. Zwar ermöglicht das neue Planungsrecht die Realisierung einer um ca. 20 % höheren Bruttogeschossfläche, durch die vorgesehene Wohnbebauung ist jedoch von einer geringeren Verkehrserzeugung auszugehen als dies bei der bisher zulässigen gewerblichen Nutzung der Fall wäre.

Eine Betroffenheit weiterer Wohngebietsbereiche durch zusätzlichen Verkehr ist nicht zu erwarten, da in geringer Entfernung vom Plangebiet eine Zufahrtsmöglichkeit zur Suebenheimer Allee besteht.

Der öffentliche Parkplatz westlich des Plangebiets soll auch weiterhin als solcher zur Verfügung stehen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind deshalb auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

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

7.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Fernwärme, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser) sind im Nahbereich des Plangebietes vorhanden.

Für das auf der neuen Verkehrsfläche (Erschließungsstich) anfallende Niederschlagswasser sind eine oberirdische Ableitung und eine Versickerung über die belebte Bodenzone in der Grünfläche zwischen öffentlichen Parkplatz und Lärm-

schutzwand westlich des Plangebiets vorgesehen. Eine Verträglichkeit der Versickerungsmulde hinsichtlich ihrer Lage innerhalb der Fläche, auf der die Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die Mauereidechse vorgesehen ist, ist gegeben. Innerhalb der Bauflächen erfolgt die Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken.

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

8. ABWÄGUNG

8.1 Planungsalternativen

In der Vergangenheit wurden zahlreiche unterschiedliche Alternativen für eine Wohnbebauung im Plangebiet untersucht. Nachfolgend werden die wesentlichen untersuchten Aspekte aufgeführt und die Gründe für die gewählte Variante dargestellt:

- Untersucht wurde zunächst die Möglichkeit der Realisierung einer Einfamilienhausbebauung innerhalb der bisher festgesetzten Baufenster. Hieraus resultierten jedoch Baugrundstücke, die sowohl hinsichtlich ihres Zuschnitts als auch hinsichtlich der Größe (teilweise zu groß, teilweise zu klein) als ungünstig bewertet wurden. Aus diesem Grund wurde eine Planung innerhalb der bisherigen Baufenster nicht weiterverfolgt.

- Ein Verzicht auf eine zusätzliche Erschließungsstraße für das Grundstück Flurstücks-Nr. 58100 wurde geprüft. Dies wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da auf diese Weise die Grundstücke im südlichen Bereich nicht sinnvoll erschlossen werden konnten.

Untersucht wurden außerdem alternative Erschließungsformen, z.B. eine Erschließungsschleife oder ein von Norden ins Grundstück führender Stich. Diese erwiesen sich jedoch im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtstruktur und die Zuschnitte der Baugrundstücke als ungünstig. Außerdem hat die gewählte Erschließungsvariante den Vorteil, dass die Stichstraße neben ihrer Erschließungsfunktion auch als Quartiersmitte dient und so zur Qualität der Neubebauung beiträgt.

Weiter wurde eine Verschiebung des Erschließungsstichs um mehrere Meter in nordöstliche Richtung geprüft. Hierdurch ließen sich entlang der Gabionenwand vier Gebäude und entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze statt drei lediglich zwei Gebäude realisieren. Diese Variante wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da sie sich im Hinblick auf den Zuschnitt der Baugrundstücke, die Orientierung und Nutzbarkeit der Freiflächen sowie die geringe Breite der Baufenster als ungünstig erwies.

Eine Verkleinerung des Wendebereichs des Erschließungsstichs wurde geprüft. Die gewählte Größe ist jedoch erforderlich, um für Müllfahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit zu gewährleisten und um die Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baugrundstücke zu erfüllen.

- Geprüft wurde eine Eingeschossigkeit der Bebauung entlang des Krautgartenwegs. Diese Variante wurde jedoch nicht weiterverfolgt, da mit einer zweigeschossigen Bebauung die Südseite des Krautgartenwegs räumlich besser gefasst werden kann. Weiter kann zum Friedhof hin die bestehende zweigeschossige Bebauung Krautgartenweg 12a-d fortgeführt werden.

Auch eine Ausdehnung der zweigeschossigen Bebauung auf den südlichen Bereich des Plangebiets wurde geprüft. Im Sinne einer Fortführung der Struktur der bestehenden Einfamilienhausbebauung südöstlich des Plangebiets und zur harmonischen Gestaltung des Ortsrands wurde jedoch eine Eingeschossigkeit bevorzugt.

- Untersucht wurden alternative Gebäudestellungen.
Für die Bebauung auf der Südseite des Krautgartenwegs wurde eine Giebelständigkeit gewählt, da hierdurch der Übergang von der viergeschossigen Bebauung auf der Nordseite des Krautgartenwegs zur eingeschossigen Bebauung im Süden des Plangebiets harmonischer gestaltet wird. Auch im Hinblick auf die Wirkung als Raumkante ist die gewählte Gebäudestellung gegenüber einer Traufständigkeit zu bevorzugen.

Im Ostteil des Plangebiets wurde die Nordwest-Südost-Ausrichtung der Firste bevorzugt, um die bestehende Bebauungsstruktur entlang des Friedhofs (Krautgartenweg 12a-d) im Plangebiets fortzusetzen.

Bei der eingeschossigen Bebauung im Süden des Plangebiets wurde die vorgesehene Gebäudestellung (Nordost-Südwest-Ausrichtung der Firste) gewählt, da diese beim überwiegenden Teil der entlang der Lärmschutzwand liegenden Gebäude im Umfeld vorzufinden ist. Außerdem entstehen so auf den Baugrundstücken größere zusammenhängende Gartenflächen als bei alternativen Gebäudestellungen.

Eine optisch bedrückende Wirkung gegenüber der nach Südosten angrenzenden Bestandsbebauung ist nicht zu befürchten, da es sich bei den neuen Wohngebäuden lediglich um eine eingeschossige Bebauung handelt und da ein ausreichender Abstand zur Bestandsbebauung gegeben ist. Außerdem sind Einzelhäuser und keine Gebäude in geschlossener Bauweise vorgesehen. Auch ist nicht von einer Monotonie der Dachflächen auszugehen, da bei den Gebäuden Dachaufbauten nicht ausgeschlossen sind und aufgrund ihrer Eingeschossigkeit auch zu erwarten sind.

- Eine Verringerung des Abstands des nordöstlichen Gebäudes auf dem Grundstück Flurstücks-Nr. 58100 zum Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 wurde geprüft. Da das Bestandsgebäude des Steinmetzbetriebs jedoch unmittelbar auf dieser Grundstücksgrenze steht und auf dem westlichen Grundstück Flurstücks-Nr. 58100 eine Abstandsfläche erfordert, lässt sich der Abstand nicht weiter reduzieren.

8.2 Konfliktbewältigung

Im Laufe des Planungsprozesses ergaben sich im Zuge der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beratung des Bezirksbeirats Seckenheim verschiedene Aspekte, die für die Konfliktbewältigung des vorliegenden Bebauungsplans von Bedeutung sind.

Die Ergebnisse der Abwägung der einzelnen Konfliktfelder sind nachfolgend aufgeführt.

8.2.1 Beeinträchtigungen aus dem Nebeneinander von Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung

Sachverhalt

Das Baugesuch für den bestehenden Steinmetzbetrieb datiert vom 20.06.1978 und umfasst den Neubau einer Bildhauerwerkstatt mit Wohnung auf einem bis dahin unbebauten Grundstück. In der zugehörigen Betriebsbeschreibung wird aufgeführt, dass im geplanten 1-Mann-Betrieb in der Hauptsache Grabsteine steinbearbeitet sowie Schriften und Verzierungen angebracht werden. Als Arbeitsmaschinen und sonstige Einrichtungen werden Bildhauerwerkzeuge, Meisel und Bohrmaschine genannt. Es wird aufgeführt, dass keine Emissionen (wie Staub, Dämpfe, Gerüche, Geräusche, Erschütterungen) zu erwarten sind.

Die Baugenehmigung vom 12.03.1979 beinhaltet die folgende baurechtliche Auflage zu Lärmimmissionen im Umfeld:

„Die von den Betriebsanlagen und –einrichtungen ausgehenden Geräusche dürfen, gemessen in einer Entfernung von 3 m von der Werksgeländegrenze in einer Höhe

von 1,2 m über dem Erdboden, tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.“

Ausgehend von dieser zulässigen Schallabstrahlung ergibt sich für die geplante Wohnbebauung auf dem im Südwesten angrenzenden Grundstück Flurstücks-Nr. 58100 die Situation, dass die heute maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht auf den dem Steinmetzbetrieb nächstgelegenen Flächen nicht eingehalten werden.

Aus der Vergangenheit sind zwar keine Beschwerden von Bewohnern im Umfeld bekannt. Allerdings kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass durch betriebliche Veränderungen die in der Genehmigung aufgeführten maximalen Lärmimmissionen im Bereich der vorgesehenen neuen Wohnbebauung erreicht werden und es damit zu einer Störung dieser Nutzung kommt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, diese Situation auf der planungsrechtlichen Ebene zu bewältigen.

Konfliktbewältigung

Da gegenwärtig nicht von einer kurzfristigen Aufgabe des Steinmetzbetriebs ausgegangen werden kann, ist durch planungsrechtliche Festsetzungen ein Schutz der neuen Wohnbebauung westlich des Steinmetzbetriebs gegenüber den in der Genehmigung aufgeführten, als zulässig eingestuften Lärmimmissionen sicherzustellen. Dazu wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet und im Bebauungsplan umgesetzt.

Dieses beinhaltet zwei aktive und eine passive Schallschutzmaßnahmen entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Steinmetzbetriebs.

Dabei wird entlang des südlichen Teils (L2) eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand, die insbesondere dem Schutz der Erdgeschosszone und der Außenwohnbereiche dient, vorgesehen. Eine höhere Wand, die auch den Schutz des Obergeschosses sicherstellen würde, ist städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar. Um im Obergeschoss verbleibende Konflikte zu vermeiden, wird für das Obergeschoss des nächstgelegenen Gebäudes eine Grundrissorientierung (L4) in der Art festgesetzt, dass sich an der dem Steinmetzbetrieb zugewandten Fassade keine Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen befinden dürfen. An den seitlich orientierten Fassaden werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Weiter wird entlang des nördlichen Teils der Grundstücksgrenze (L3) eine aktive Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von ca. 2,5 m festgesetzt. Da in diesem Bereich teilweise auch die Errichtung von Garagen bzw. Carports zulässig ist, kann dort die Lärmschutzwand durch die Garagenwand (bis 3,0 m Höhe) ersetzt werden. In den Obergeschossen des nächstgelegenen Gebäudes am Krautgartenweg wird der maßgebliche Immissionsrichtwert am Tag gerade so eingehalten bzw. geringfügig (um weniger als 1 dB) überschritten. Die Überschreitungen sind so geringfügig, dass eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich wird. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Geräusche, die durch den Steinmetzbetrieb hervorgerufen werden können, im allgemeinen Wohngebiet nicht mehr wahrnehmbar sind. Daher wird für das nächstgelegene Gebäude auf der Südseite des Krautgartenwegs zusätzlich der Hinweis (L5) aufgenommen, dass, um möglicherweise auftretende Belästigungen durch den Steinmetzbetrieb zu vermeiden, eine Optimierung des Grundrisses empfohlen wird, so dass oberhalb des Erdgeschosses an der dem Steinmetz zugewandten Fassade auf Fenster von Aufenthaltsräumen verzichtet werden kann.

Bei der Bewertung des Sachverhalts ist zu berücksichtigen, dass sich die Erforderlichkeit der planerischen Bewältigung dieser Thematik aus der abstrakten, jedoch

rechtsverbindlichen Genehmigungssituation ergibt. Ausgehend von der gegenwärtigen Arbeitsweise des Betriebs ist zu erwarten, dass die tatsächlich stattfindenden Betriebsabläufe den im Hinblick auf die Lärmentwicklung genehmigten Umfang nicht ausschöpfen. Hierfür spricht folgendes:

- Aufgrund der Abschirmwirkung des Betriebsgebäudes sowie fehlender Fenster nach Südwesten kann es nicht zu einer direkten Schallausbreitung in Richtung der geplanten Wohnbebauung kommen.
- Die meisten mit Geräuscentwicklung verbundenen Tätigkeiten finden im Werkstatttraum statt und führen (bei geschlossenen Fenstern und Türen) nicht zu einer Belästigung.
- Die lautesten Geräuschemissionen entstehen beim Schneiden der Grabsteine. Diese Tätigkeit wird allerdings nicht täglich durchgeführt und dauert nur sehr kurze Zeit. Eine vom Fachbereich 63 der Stadt Mannheim durchgeführte orientierende Schallpegelmessung weist nicht auf eine Überschreitung der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen hin.
- Nach Angaben des Betreibers liegen die Arbeitszeiten zwischen 8 Uhr und 17 Uhr, also im Tagzeitraum und auch außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6:00 Uhr und 7:00 Uhr sowie zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr. Dies allein führt dazu, dass bei der abstrakten Betrachtung auf Basis der Genehmigungssituation die Beurteilungspegel im Plangebiet am Tag mit knapp 2 dB überschätzt werden.
- Nach den Aussagen des Inhabers ist auch zukünftig keine Vergrößerung des Betriebs und keine Änderung der gegenwärtigen Betriebsabläufe geplant.

Durch die gewählte Vorgehensweise und die im Bebauungsplan vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass der Steinmetzbetrieb mit der maximal zulässigen Betriebstätigkeit berücksichtigt wird und gleichzeitig ein ausreichender Schutz der geplanten Wohnbebauung erreicht wird. Bei Aufgabe des Steinmetzbetriebes sind diese Maßnahmen nicht mehr erforderlich.

8.2.2 Berücksichtigung der Belange des Steinmetzbetriebs im Zuge der Überplanung des Betriebsgeländes

Sachverhalt

Mit der Festsetzung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen L2, L3 und L4 wurde den gemäß der Genehmigung maximal möglichen Lärmimmissionen durch den Steinmetzbetrieb Rechnung getragen und so dessen Weiterbetrieb bei der heranrückenden Wohnbebauung gesichert. Auf diese Weise konnte ein wesentlicher Belang des Betriebs berücksichtigt werden.

Die Berücksichtigung weiterer Belange des Steinmetzbetriebs ist erforderlich, da die aus dem Vorhandensein des Steinmetzbetriebs resultierende Gemengelage längerfristig - d.h. nach dessen Betriebsaufgabe – entfallen soll. Vorgesehen ist eine Umnutzung der Fläche und die Entwicklung einer Wohnbebauung aus Doppel- oder Kettenhäusern. Dies soll im Einvernehmen mit dem Steinmetzbetrieb erfolgen.

Eine Festsetzung dieser Folgenutzung hat zur Konsequenz, dass sich die Bestandsgebäude auf dem privaten Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 nicht mehr wie bisher innerhalb des festgesetzten Baufensters befinden, sondern innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Dadurch unterliegen die Gebäude lediglich dem passiven Bestandsschutz; eine Erweiterung oder Umnutzung ist nicht möglich.

Weiter hat die Neufestsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Folge, dass eine Realisierung einer Neubebauung allein auf dem privaten Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 nicht mehr möglich ist, sondern zwingend die Einbeziehung des benachbarten städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 58102 erfordert.

Konfliktbewältigung

Städtebauliches Ziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.30.1 ist es, ein konfliktfreies Wohngebiet im Umfeld des Friedhofs zu schaffen. Das bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63/30 formulierte Planungsziel, die „bereits vorhandenen Nutzungsansätze wie Erwerbsgärtnerei und Friedhofsgewerbe in die Gesamtplanung“ einzubinden und in ihrer Existenz zu sichern, kann nicht aufrechterhalten werden. Begründen lässt sich dies mit der potentiellen Konfliktsituation durch das Nebeneinander von Steinmetzbetrieb und Wohnbebauung, mit der bereits erfolgten Aufgabe der Erwerbsgärtnerei im Südosten (mit Umnutzung der Fläche in Wohnbebauung) und mit der auch zukünftig nicht zu erwartenden Realisierbarkeit einer gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 58100. Eine aus dem Steinmetzbetrieb resultierende Gemengelage ist unter städtebaulichen Aspekten nicht wünschenswert. Um dieses neue städtebauliche Ziel planungsrechtlich zu sichern und Entwicklungen zu verhindern, die diesem entgegenstehen oder zu einer Verfestigung der Gemengelage beitragen, ist es erforderlich, dass im gegenwärtig vom Steinmetzbetrieb eingenommenen Gebiet WA3 die Festsetzungen im Sinne der hier vorgesehen Wohnbebauung getroffen werden.

Zu betrachten sind die Auswirkungen der Überplanung auf die Rechtssituation und die Entwicklungsperspektive des Steinmetzbetriebs.

Der Betrieb wurde im Jahr 1979 mit Auflagen hinsichtlich der zulässigen Schallabstrahlung genehmigt (siehe Kapitel 8.2.1). Nach aktueller Rechtslage ist ein Steinmetzbetrieb innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets typischerweise nicht zulässig (vgl. OVG Thüringen 10.08.2005). Da der im Plangebiet befindliche Betrieb mit dem am 20.03.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ durch ein allgemeines Wohngebiet überplant wurde, unterliegt er bereits heute lediglich einem passiven Bestandsschutz. Dies bedeutet, dass nur die zum Erhalt des Ist-Zustands erforderlichen Maßnahmen (z.B. Renovierung, Instandsetzung) zulässig sind; Änderungen oder Erweiterungen sind jedoch nicht zulässig. Der Bestandsschutz erlischt mit der Betriebsaufgabe.

Denkbar wäre im allgemeinen Wohngebiet höchstens die Zulässigkeit eines atypischen Steinmetzbetriebs. Der vorliegende Betrieb lässt sich aufgrund seiner tatsächlichen Betriebsweise (Ein-Mann-Betrieb, Schwerpunkt in steinbildhauerischen Tätigkeiten) zwar näherungsweise als solcher charakterisieren. Relevant ist jedoch der genehmigte Umfang seiner Tätigkeiten (vgl. OVG Thüringen 10.08.2005). Für den vorliegenden Betrieb bedeutet dies, dass die zulässige Schallabstrahlung eine solche Einordnung verbietet.

Somit ist eine Überplanung der vom Steinmetzbetrieb eingenommen Grundstücke nicht mit einer Veränderung seiner Rechtssituation und seiner Entwicklungsperspektive verbunden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass von Seiten des Inhabers in mehreren Gesprächen keine Absichten hinsichtlich zukünftigen Erweiterungen oder Änderungen seines Betriebs geäußert wurden. Eine Betriebsübernahme durch Kinder ist nach seinen Angaben ebenfalls nicht vorgesehen. Eine Überplanung steht also etwaigen Absichten des Betriebsinhabers nicht entgegen.

Voraussetzung für die Realisierung der Folgenutzung aus Doppel- bzw. Kettenhäusern ist eine Neuordnung der beiden Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102. Hierzu wurden Gespräche zwischen Stadt und Privateigentümer geführt. Dabei ließ sich eine grundsätzliche Bereitschaft der beiden Eigentümer feststellen, es konnte

jedoch unter finanziellen Aspekten bisher keine Einigung erzielt werden. Somit kann bis zum Satzungsbeschluss keine Grundstücksneuordnung erfolgen.

Ohne diese Grundstücksneuordnung resultiert für das private Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 die Situation, dass sich der Gebäudebestand vollständig außerhalb der neuen überbaubaren Grundstücksfläche befindet und somit nur noch dem passiven Bestandsschutz unterliegt. Ein Wiederaufbau nach Abgang ist nicht mehr möglich. Gleichzeitig folgt aus der Lage der neuen überbaubaren Grundstücksflächen, dass eine sinnvolle Neubebauung nur unter Einbeziehung des Grundstücks Flurstücks-Nr. 58102 möglich ist. Für das Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 ist dies im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“), gemäß der eine Neubebauung auch ohne die Einbeziehung weiterer Grundstücke möglich ist, als Nachteil zu werten.

Durch eine bedingte Festsetzung kann dieser Nachteil abgewendet werden. Sie regelt, dass im Zeitraum bis zu einer Grundstücksneuordnung hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise die seither gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“ weiter Bestand haben; die Festsetzungen zur Folgenutzung gelten dann erst nach einer Grundstücksneuordnung.

Die auflösende Bedingung für die Zulässigkeit der bisherigen und die aufschiebende Bedingung für die Zulässigkeit der neuen Festsetzungen sind mit der Neuordnung der Grundstücke Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 hinreichend bestimmt.

Der Eintritt der Bedingung ist als hinreichend sicher zu bewerten, da eine Grundstücksneuordnung für beide Grundstückseigentümer im Hinblick auf eine bauliche Nutzung Vorteile bietet. Zum einen ist die bisherige (Bebauungsplan Nr. 63/30 „Seckenheim-Süd“) überbaubare Grundstücksfläche auf dem privaten Grundstück Flurstücks-Nr. 58101, die im Wesentlichen den Gebäudebestand nachzeichnet, aufgrund ihrer Geometrie (schmaler Streifen) und ihrer Lage auf dem Grundstück (unmittelbar entlang der Westgrenze) für eine städtebaulich ansprechende und den heutigen Anforderungen genügende Wohnbebauung nicht geeignet. Zum anderen ist eine sinnvolle Neubebauung – auch im Hinblick auf eine Optimierung der Grundstücksausnutzung und damit unter finanziellen Aspekten – nur bei einer Einbeziehung des benachbarten städtischen Grundstücks Flurstücks-Nr. 58102 möglich. Für das städtische Grundstück ergibt sich der Vorteil dadurch, dass hier bisher die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig war.

Zudem kann das Eintreten der Bedingung von den Eigentümern, z.B. durch einen Erwerb oder eine Vereinbarung über Neuaufeilung, beeinflusst werden.

Als Alternative zur bedingten Festsetzung wären eine Herausnahme des mit WA3 gekennzeichneten Bereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.30.1 „Krautgartenweg 2-10“ und eine Änderung des Planungsrechts erst zum Zeitpunkt der Grundstücksneuordnung denkbar. Dann wäre jedoch die städtebaulich gewünschte Beseitigung der Gemengelage planungsrechtlich nicht gesichert; städtebauliche Fehlentwicklungen wären nicht ausgeschlossen. Außerdem würde ein zusätzliches Bebauungsplanverfahren einen hohen, als unangemessen zu bewertenden Aufwand mit sich bringen. Aus diesem Grund wird diese Alternative nicht weiterverfolgt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Festsetzung einer Folgenutzung für den Zeitpunkt nach einer Aufgabe des Steinmetzbetriebs aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, dass durch die Festsetzungen die Rechtssituation des Steinmetzbetriebs und seine Entwicklungsperspektive keine Veränderung erfahren und dass die bedingte Festsetzung gewährleistet, dass die Festsetzung einer Folgenutzung für den privaten Grundstückseigentümer nicht mit Nachteilen verbunden ist.

8.2.3 Festsetzungen zum Schutz vor verkehrlichen Lärmimmissionen

Sachverhalt

Auf das Plangebiet wirken die umgebenden Verkehrswege ein. Als Hauptlärmquellen sind die Suebenheimer Allee / Randerschließungsstraße sowie die Autobahn A 656 zu nennen. Durch die bestehende Lärmschutzwand entlang der Randerschließungsstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bei der geplanten Neubebauung in den Erdgeschossen eingehalten. In den Obergeschossen der der Randerschließungsstraße zugewandten, nächstgelegenen Fassaden werden die Werte jedoch am Tag um bis zu 7 dB(A), in der Nacht um bis zu 8 dB(A) überschritten. Mit zunehmendem Abstand zur Randerschließungsstraße nehmen die Geräuscheinwirkungen ab, die Überschreitungen der Orientierungswerte gehen zurück.

Konfliktbewältigung

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrslärms werden Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Da das geplante Wohngebiet an einen bestehenden Verkehrsweg heranrückt, kann die Straße nicht mehr in ihrer Lage verändert werden. Auch ist das Einhalten von Mindestabständen in der vorliegenden Situation nicht möglich, da städtebaulich das Ziel verfolgt wird, die hier vorhandene untergenutzte Fläche im Innenbereich einer Entwicklung als Wohnbauland zuzuführen.

Vom Grundsatz her kommt als weitere Maßnahme eine Geschwindigkeitsreduzierung in Frage. Auf der Randerschließungsstraße gilt bereits eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, eine weitergehende Geschwindigkeitsreduzierung auf der Randerschließungsstraße scheidet aus.

Entlang der Randerschließungsstraße ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Durch sie wird erreicht, dass in den Außenwohnbereichen im Erdgeschoss, die die Aufenthaltsqualität im Freien bzw. im Plangebiet kennzeichnen, die maßgeblichen Orientierungswerte unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung im Wesentlichen eingehalten werden. In den Obergeschossen der geplanten Bebauung verbleiben Überschreitungen der Orientierungswerte. Die Lärmschutzwand an der Randerschließungsstraße wurde im Zuge ihrer Planung in einem Abwägungsprozess in Länge und Höhe optimiert. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Es wird erforderlich, zusätzliche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu prüfen.

Daher wurden im nächsten Schritt Schallschutzmaßnahmen an den geplanten schutzwürdigen Nutzungen geprüft.

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z.B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

Bei einer vollständigen Entwicklung des Plangebiets wird am Tag eine gute schalltechnische Qualität erreicht: Im Erdgeschoss wird an allen Fassaden der Orientierungswert eingehalten. In den Obergeschossen wird ebenfalls an der überwiegenden Zahl der Fassaden der Orientierungswert eingehalten bzw. geringfügig um ca. 1 dB überschritten. In der Nacht stellt sich die Situation vor allem in den Obergeschossen etwas kritischer dar. Es verbleiben Überschreitungen von bis zu 2 dB. Lediglich in den Obergeschossen der der Randerschließungsstraße zugewandten,

nächstgelegenen Fassaden verbleiben deutlich höhere Überschreitungen von bis zu 6 dB am Tag und bis zu 7 dB in der Nacht.

Der Erarbeitung von Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen wird eine abgestufte Vorgehensweise zugrunde gelegt:

Stufe 1: Beurteilungspegel am Tag zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) bzw. in der Nacht zwischen 45 dB(A) und 49 dB(A)

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 4 dB überschritten. Der allgemeine Baustandard - gerade auch vor dem Hintergrund des erforderlichen Wärmeschutzes - stellt einen ausreichenden passiven Schallschutz durch die Außenbauteile sicher; die Anforderungen an den Innenpegel, die sich aus der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 ergeben, werden eingehalten. Eine Vorgabe im Bebauungsplan hinsichtlich der Anforderungen an die Ausführung der Außenbauteile wird bei Geräuscheinwirkungen in dieser Größenordnung nicht erforderlich.

Stufe 2: Beurteilungspegel am Tag über 59 dB(A) bzw. in der Nacht über 49 dB(A)

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden um mehr als 4 dB überschritten. Dies betrifft die Obergeschosse der der Randerschließungsstraße zugewandten nächstgelegenen Fassaden. Für diese Fassaden wird im Obergeschoss als Schallschutzmaßnahme die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schalldämmten Lüftern in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu wird im Bebauungsplan der zur Dimensionierung der Außenbauteile erforderliche Lärmpegelbereich nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 sowie der Einbau von Lüftungseinrichtungen vorgegeben.

8.2.4 Baumschutzsatzung

Sachverhalt

Auf dem vom Steinmetzbetrieb eingenommenen Grundstück Flurstücks-Nr. 58101 befinden sich mehrere Nadelbäume, die aufgrund ihres Stammumfangs der Baumschutzsatzung unterliegen. Im Zuge der Realisierung der in diesem Bereich vorgesehenen Wohnbebauung ist ein Erhalt voraussichtlich nicht möglich.

Konfliktbewältigung

Die Umnutzung der gegenwärtig vom Steinmetzbetrieb eingenommenen Flächen ist erst nach dessen Betriebsaufgabe möglich und somit nicht kurzfristig zu erwarten. Aus diesem Grund wird die Umsetzung der Baumschutzsatzung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht weiter behandelt sondern auf das spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert.

8.2.5 Artenschutz

Sachverhalt

Im unbebauten Westteil des Plangebiets wurde im April 2012 ein Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) von 12-15 Exemplaren mit einem Vorkommensschwerpunkt am Rand der Gabionen festgestellt. Die Flächen sind für die Art als Nahrungsraum von Bedeutung; weitere Funktionen sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der vorgesehenen Bebauung der Flächen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden.

Konfliktbewältigung

Es ist eine vorgezogene (d.h. Realisierung vor Beginn der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets) artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme auf der Grünfläche zwischen Gabionenwand und Parkplatz (nordwestlich des Plangebiets) vorgesehen. Hierbei werden auf einem 2-3 m breiten Streifen vor den Gabionen Schotterflächen oder Bereiche mit grusigem Material angelegt sowie Sedumsprossen angesät. Weiter werden die restlichen Rasenflächen durch Extensivierung der Pflege zu einer blütenreichen Ruderalflur entwickelt. Hierdurch werden neue Lebensraumstrukturen für die Mauereidechsen geschaffen. Die Sicherung erfolgt durch entsprechende Eintragung ins Grundbuch.

Der Schutz der Mauereidechsen während der Bauphase geschieht durch Abräumen des Baufelds (Oberboden und Vegetation) bei warmem Wetter in der Art, dass die Tiere in die Gabionenwand flüchten können, sowie durch Errichtung und Unterhaltung eines Reptilienzauns zwischen Baufeld und nordwestlich angrenzenden Grünflächen am Parkplatz (Bereich der o.g. Ausgleichsmaßnahme).

Aufgrund der genannten Maßnahmen ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokale Population der Mauereidechsen zu rechnen.

8.3 Begründung weiterer Festsetzungen und Planinhalte

Zur allgemeinen Begründung der Festsetzungen wird auf die Ausführungen im Kapitel 5. dieser Begründung verwiesen.

Darüber hinaus wird nachfolgend dargestellt, inwieweit Anregungen, die u.a. aus dem Bezirksbeirat Seckenheim und aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingingen, in den Festsetzungen und Planinhalten Berücksichtigung fanden.

8.3.1 Schaffung von Platz für junge Familien

Sachverhalt

Es wird angeregt, ausreichend Platz für junge Familien zu schaffen. Dabei wird auch auf die Gewährleistung der Möglichkeit eines Dachaufbaus hingewiesen, um das Wohnhaus der familiären Entwicklung anzupassen.

Konfliktbewältigung

Die Baugrundstücke besitzen aufgrund der geringen Größe eine hohe Eignung für junge Familien. Die Festsetzungen lassen eine Bebauung mit ausreichenden Wohnflächen zu.

Die Möglichkeit des Dachausbaus ist gegeben. Die festgesetzte Dachneigung zwischen 35° und 40° und die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern bilden hierfür günstige Voraussetzungen. Zudem ermöglichen die Höhenfestsetzungen die Ausbildung eines Kniestocks im Dachgeschoss. Dachaufbauten zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses sind bei der eingeschossigen Bebauung im Gebiet WA2 zulässig. In den Gebieten WA1 und WA3 sind dagegen Dachaufbauten aus städtebaulichen Gründen (u.a. aufgrund des Ziels der Schaffung einer markanten giebelständigen Bebauung auf der Südseite des Krautgartenwegs) von der Zulässigkeit ausgenommen; außerdem ist aufgrund der Zweigeschossigkeit der Gebäude auch ohne Dachaufbauten die Realisierung von ausreichenden Wohnflächen möglich.

8.3.2 Parkierung

Sachverhalt

Es wird eine Überlastung des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes durch die neuen Anwohner befürchtet. Es wird daher angeregt, auf den Baugrundstücken – auch im Hinblick auf die mögliche Realisierung einer zweiten Wohneinheit - ausreichend Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen und möglichst zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum anzubieten. Außerdem wird vorgeschlagen, feste Regelungen zur Nutzung des öffentlichen Parkplatzes zu bestimmen.

Konfliktbewältigung

Im Bereich östlich des öffentlichen Parkplatzes können auf den Baugrundstücken drei Stellplätze realisiert werden. Diese Zahl ist auch unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten ausreichend, da – ausgehend von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung – die zweite Wohneinheit nur eine geringe Größe (z.B. Einliegerwohnung o.ä.) aufweisen kann.

Zusammen mit der geringen Anzahl von zwölf neuen Wohngebäuden, die Gegenstand des Bebauungsplans sind, und den bestehenden öffentlichen Stellplätzen im Krautgartenweg entlang des Friedhofs ist keine Überlastung des westlich des Plangebiets liegenden öffentlichen Parkplatzes zu befürchten. Regelungen zu dessen Nutzung sind somit nicht erforderlich und außerdem nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.

8.3.3 Lärmschutzwand entlang der Suebenheimer Allee

Sachverhalt

Es werden Bedenken vorgebracht, dass die Grundstücke entlang der Lärmschutzwand der Randerschließungsstraße / Suebenheimer Allee möglicherweise Einschränkungen durch Gehrechte für Wartungsarbeiten hinzunehmen haben oder dass ein Grundstücksstreifen von 2 Metern in städtischer Hand verbleiben müsse.

Konfliktbewältigung

Nach Rücksprache mit dem für die Unterhaltung der Lärmschutzwand zuständigen Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen ist weder ein Gehrecht noch der Verbleib eines Grundstücksstreifens in städtischer Hand erforderlich.

Auch bei der an anderer Stelle bereits bestehenden Wohnbebauung auf der Rückseite der Lärmschutzwand ist dies nicht der Fall.

8.3.4 Fahrradabstellplätze

Sachverhalt

Es wird bedauert, dass im Bebauungsplan keine Empfehlungen oder Vorgaben für Fahrradstellplätze gemacht werden.

Konfliktbewältigung

Da im Plangebiet eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, sind entsprechende Empfehlungen oder Vorgaben nicht erforderlich. Hier ist davon auszugehen, dass die Bauherren und späteren Bewohner ihre eigenen Bedürfnisse hinsichtlich erforderlicher Fahrradstellplätze berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzten Flächen für Garagen/Carports es ermöglichen, Garagen so groß auszubilden, dass zusätzlich zum Pkw auch Fahrräder darin untergebracht werden können.

9. KOSTEN UND FLÄCHEN

9.1 Kosten

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

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebiets fallen weitere Kosten an.

Die Planung der Erschließung sowie der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahme (Lebensraumstrukturen für Mauereidechsen) wird vom Fachbereich Städtebau finanziert; entsprechende Mittel sind eingestellt (Teilergebnishaushalt 2012).

Die Mittel für die Herstellung der Erschließung der geplanten Neubebauung sowie der Ausgleichsmaßnahme werden vom Fachbereich Immobilienmanagement vorfinanziert und sind dort eingeplant (Projekt Nr. 8.25516003). Die Refinanzierung erfolgt mit dem Verkauf der Grundstücke.

Die Herstellung der technischen Infrastruktur (Fernwärme, Wasser, Strom, Medien) erfolgt durch die MVV Energie AG, die Herstellung der Anlagen zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie der Versickerungsmulde westlich des Plangebiets durch den Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

9.2 Flächen

Eine Übersicht der jeweiligen Flächenanteile ist in Tabelle 1 (Kapitel 2.3 dieser Begründung) aufgeführt.

10. PLANVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63.30.1

Planungsinformation

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63.30.1 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden.

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

Daher wurde die Planung am 03.04.2008 in einer nichtöffentlichen Sitzung dem Bezirksbeirat Seckenheim vorgestellt. In diesem Rahmen wurde insbesondere zu den folgenden wesentlichen Themen Anregungen vorgetragen:

- Parkierung,
- Anzahl der Wohneinheiten,
- Vermeidung von Nachteilen für den Steinmetzbetrieb.

Weiter erfolgte eine informelle frühzeitige Information der Öffentlichkeit (Planungsinformation) in der Zeit vom 22.12.2008 bis 09.01.2009. Hierbei gingen keine Äußerungen ein.

Eine informelle frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen (Planungsinformation) wurde in der Zeit vom 12.12.2008 bis 23.01.2009 durchgeführt. Dabei gingen insgesamt elf Äußerungen ein, davon vier mit Anregungen.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Billigungsbeschluss

Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für das Planverfahren im Ausschuss für Umwelt und Technik erfolgte am 22.05.2012. Dieser wurde am 31.05.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 11.06.2012 bis zum 13.07.2012. Dabei ging eine Stellungnahme ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 01.06.2012 bis zum 13.07.2012 durchgeführt. Es gingen insgesamt sechs Stellungnahmen ein, davon drei mit Anregungen.

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Aufgrund von Planänderungen (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB für den mit WA3 gekennzeichneten Bereich) war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und eine erneute Einholung von Stellungnahmen erforderlich. Da durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt wurden, konnte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Im vorliegenden Fall liegt eine Betroffenheit außer bei der Stadt Mannheim (als Eigentümerin von Grundstück Flurstücks-Nr. 58102) lediglich bei der Eigentümerin des Grundstücks Flurstücks-Nr. 58101 sowie beim Inhaber des auf dem Grundstück ansässigen Steinmetzbetriebs. Die Einholung von Stellungnahmen wurde deshalb auf diesen Personenkreis beschränkt. Auch Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nicht berührt. Die Einholung von Stellungnahmen erfolgte im Zeitraum vom 20.08.2012 bis zum 03.09.2012. In diesem Zusammenhang wurden die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs dem betroffenen Personenkreis am 20.08.2012 vorgestellt und erläutert; weiterhin bestand die Möglichkeit für Rückfragen. Die Abgabe von Stellungnahmen wurde auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt. Dabei gingen von Seiten der betroffenen Öffentlichkeit keine Äußerungen ein.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat ist am 18.12.2012 vorgesehen.

11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

11.1 Umsetzungskonzept

Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt durch den Fachbereich Immobilienmanagement. Über zusätzliche Regelungen im Kaufvertrag werden – zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans – 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 Plangebiet gewährleistet werden.

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

11.2 Erschließungskonzept

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens 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:

- Herstellung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsfläche (Lebensraumstrukturen für Mauereidechsen) westlich des Plangebiets einschließlich der Mulde zur Versickerung des Niederschlagswassers der neuen Straßenfläche.
- Freiräumung des Baufelds (Vegetation und Oberboden) einschließlich Überprüfung der Flächen auf archäologische Befunde.
- Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit dem Entwässerungssystem für Niederschlagswasser.
- Herstellung der Lärmschutzwand (Gabionen) entlang des südlichen Teils der westlichen Grundstücksgrenze des Steinmetzbetriebs, d.h. auf der mit L2 bezeichneten Fläche.

Bei der aktiven Lärmschutzmaßnahme auf der mit L3 bezeichneten Fläche entlang des nördlichen Teils der Grundstücksgrenze ist eine Herstellung im Zuge der Erschließung nicht vorgesehen. Da hier die Möglichkeit der baulichen Integration in eine Garage gegeben ist, ist die Errichtung im Zuge der Baumaßnahme durch den zukünftigen Grundstückseigentümer sinnvoll.

11.3 Grundstücksregelung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die erforderliche Grundstücksneuordnung im Bereich des Grundstücks Flurstücks-Nr. 58100 erfolgt durch einen Veränderungsnachweis.

Bei den Grundstücken Flurstücks-Nr. 58101 und 58102 ist zur Realisierung der geplanten Neubebauung (Doppel- oder Kettenhäuser) eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Diese kann zu gegebener Zeit zwischen der Stadt und dem privaten Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

12. 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)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178)
- 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 d. Bekanntmachung v. 13. Dezember 2005 (GBl. 2005 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 Neuordnung 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)

13. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

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

- Dieter J. Burkard, freier Landschaftsarchitekt, Hauptstraße 84, 76684 Östringen
Untersuchung Baugebiet Krautgartenweg auf Vorkommen von Mauereidechsen, Juli 2012
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau
Bebauungsplan Nr. 63.30.1 'Krautgartenweg 2-10', Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan, 16.01.2012