

Mannheim, 26.3.1984

Bebauungsplan Nr. 66/17 für das
Gebiet Im Büchschall 6 - 12;
Hasengasse 1 - 31 und 2 - 34;
Fuchsfalle 1 - 15 und 2 - 16;
Entenstrich 1 - 11, 15 - 25 und
2 - 8; Rehpfad 2 - 16 und 30 - 40;
Hirschgasse 1 - 27, 37 - 55 und
2 - 18 sowie die Grundstücke
Flst.-Nr. 57 335/20 und 57 335/21

Begründung

des verbindlichen Bauleitsplanes (Bebauungsplan)

1. Beschreibung des Plangebietes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen das o.g., überwiegend bebaute Gebiet in Mannheim-Friedrichsfeld. Dieses Gebiet ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 Baunutzungsverordnung zu betrachten.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Anlaß für die Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Beschlüsse des Technischen Ausschusses

- a) vom 30.11.1977 zur Änderung der Planungsziele im Rahmen der Neukonzeption zur Siedlungsverdichtung,
- b) vom 11.04.1978 zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes,
- c) vom 06.12.1983 für die Ausweisung von 20° bis 30° Satteldächern für rückwärtige Gebäude.

Im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Siedlungsverdichtung soll/sollen

- a) den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die bestehenden vorderen Wohngebäude, deren Wohnqualität bezüglich der Wohnfläche und Bausubstanz heutigen Anforderungen vielfach nicht mehr gerecht wird zu erweitern oder an deren Stelle neue Wohngebäude zu errichten;
- b) die Grundstücke, die im Bebauungsplan durch Schraffur gekennzeichnet sind, geteilt und bebaut werden können;
- c) durch die harmonische Einbindung der unter a) und b) genannten Maßnahmen das typische Siedlungsbild weitgehend erhalten bleiben.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) sowie bestehende Bebauungspläne

FNP

Der Bebauungsplan Nr. 66/17 steht nicht im Widerspruch zu dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim.

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein qualifizierter Bebauungsplan.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die Siedlungsverdichtung durchführen zu können, d.h. um das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, muß das Kleinsiedlungsgebiet in reines Wohngebiet umgewandelt werden.

Für die vorderen Grundstücke mit der zulässigen Bebauung entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen B und die rückwärtigen Grundstücke, die mit einer vollen Seite an öffentliche Straßen und Wege angrenzen (C 1), wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.4, die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 0.7 bei der 1 1/2-geschossigen Bebauung bzw. 0.8 bei der 2-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geschößzahl ist entscheidend, welcher Baubestand vorliegt und ob städtebauliche Gründe eine Anpassung an oder eine Abweichung von vorhandenen baulichen Strukturen als erforderlich oder wünschenswert erscheinen lassen.

Für die rückwärtigen Grundstücke, die nicht mit einer vollen Seite an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg angrenzen und entsprechend der separaten schriftlichen Festsetzungen C 3 bebaut werden können, wird die GRZ mit 0.4, die GFZ mit 0.6 festgesetzt. Die Geschößzahl ist mit einem Geschöß plus Dachgeschöß (I + D) als Höchstgrenze festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nur dann zulässig, wenn von dort kein Einblick in bestehende, fremder Sicht entzogene Gartenhöfe möglich ist.

Die für die 1 1/2-geschossigen Gebäuden ausgewiesenen GFZ liegt bei den Vordergebäuden um 0.2 und bei den Rückgebäuden (C 3) um 0.1 über dem zulässigen Wert des § 17 (1) BauNVO. Diese Überschreitung wird unter 5.3 - Abwägung der Belange-begründet.

4.2 Sonstige Festsetzungen

Bei den Vordergebäuden entsprechend den separaten Festsetzungen B und den rückwärtigen Gebäuden an öffentlichen Straßen und Wegen, entsprechend den separaten schriftlichen Festsetzungen C 1, orientiert sich die Dachneigung an den bestehenden Gebäuden der selben Straßenseite.

Für rückwärtige Gebäude entsprechend den separaten Festsetzungen C 3 wird ein symetrisches Sattel- bzw. Walmdach mit einer Neigung von 20° bis 30° festgesetzt.

Dachaufbauten sind bei den Vorder- und den rückwärtigen Gebäuden zulässig. Bei den rückwärtigen Gebäuden allerdings nur dann, wenn dadurch kein Einblick in bereits bestehende fremder Sicht entzogene Gartenhöfe möglich ist.

Die rückwärtigen Grundstücke können ab Oberkante umgebendem Gelände allseits mit einer maximal 1,80 m hohen Sichtschutzwand aus Mauerwerk, Beton- oder Holzelementen eingefriedigt werden. Im Bereich von Terrassen kann die Höhe maximal 2,30 m betragen.

Bei den Vordergrundstücken sind bei den Vorgärten zur Schaffung offener Vorgartenzonen nur Saumsteine zulässig.

4.3 Grünordnungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Mindestabständen zwischen Vorder- und Rückgebäuden soll in Ergänzung mit anderen Festsetzungen wie offenen Vorgartenzonen, Rasen- und Pflanzflächen usw. der Erhalt bzw. die Schaffung von Grünbereichen und damit ein entscheidendes Stück Wohn- und Erholungswert gesichert werden.

4.4 Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungssystem ist vorhanden. Die ursprünglich beschlossenen Straßenverbreiterungen sind nicht mehr vorgesehen. Entscheidend wird die Abkehr vom ursprünglichen Verkehrerschließungskonzept dadurch bestimmt, daß eine Veränderung der gewachsenen Straßenbreiten, zumindest einen starken Eingriff in das von der Anlage her meist harmonische Gesamtbild des Planungsgebietes zur Folge hätte. Entsprechend dem Beschluß des Technischen Ausschusses vom 30.11.1977 ist aber gerade der Erhalt des typischen Charakters der Siedlungen das erklärte städtebauliche Ziel.

Die Stellplatzverpflichtung muß jeweils auf dem Grundstück selbst erfüllt werden, d.h. es ist auf dem Grundstück je Wohnung ein Stellplatz oder eine Garage zu schaffen.

Der Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken ist entsprechend den Möglichkeiten des Hinweises Nr. 5 des Bebauungsplanes öffentlich-rechtlich zu sichern.

4.5 Umweltbeeinflussungen

Durch die vorgesehenen Verdichtungsmaßnahmen, hier insbesondere durch die rückwärtige Neubebauung, ist eine erhebliche Verminderung des Freiflächenanteils mit entsprechenden Auswirkungen auf das Kleinklima im Planungsbereich zu erwarten.

Für Neu- und Umbauten auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Grundstücken ist zum Schutz gegen Verkehrslärm von den Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die objektgebundene Lärmschutzmaßnahmen vorsieht.

5. Abwägung der Belange

5.1 Belange für die Planung

Für die Planung spricht:

1. Es handelt sich im allgemeinen um relativ große Grundstücke.
2. Die Bausubstanz entspricht in ihrer Größe nicht mehr heutigen Anforderungen; Erweiterungsmöglichkeiten sind geboten.
3. Da die mit dem Siedlergedanken ursprünglich verbundene Selbstversorgung in den Siedlungsgebieten im allgemeinen nicht mehr praktiziert wird, wird sowohl von den Eigentümern wie von den Siedlerverbänden für die rückwärtigen Grundstücksbereiche eine zusätzliche bauliche Ausnutzung gewünscht.
4. Es besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

5.2 Belange gegen die Planung

Gegen die Planung spricht:

1. Durch die Reduzierung des Frei- und Grünflächenanteils ist eine Verschlechterung der Durchlüftung des Plangebietes denkbar.
2. Bei der Zulassung von 30° Sattel- bzw. Walmdächern für rückwärtige Gebäude können Verschattungen bei rückwärtigen Nachbargebäuden bestehenden Vordergebäuden auftreten.
3. Die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige GFZ bei 1 1/2-geschossiger Bebauung wird überschritten.
4. Es bestehen Lärmbeeinflussungen durch die Bundesbahn.

5.3 Abwägung der Belange

Die im Abwägungsprozeß des vorliegenden Bebauungsplanes genannten Punkte sind durch die bereits 15 Jahre praktizierte Siedlungsverdichtung hinlänglich bekannt und auch berücksichtigt worden. Die Ausgangssituation für die über das Stadtgebiet verteilten Siedlungsgebiete war und ist im wesentlichen gleich. So sind auf der Basis der - auch für diesen Bebauungsplan gültigen - Planungsgrundsätze eine Erweiterung der bestehenden Vordergebäude und einer Neubebauung auf den rückwärtigen Grundstücken 7 Bebauungspläne rechtsverbindlich geworden. Das "Verdichtungsangebot" wurde von der betroffenen Bevölkerung sehr gut angenommen. Dies gilt auch für das vorliegende Plangebiet. Daß dies so ist, hängt bei aller Problematik, die ein baulicher Verdichtungsprozeß dieses Umfangs mit sich bringt - neben der vorhandenen positiven Einstellung der Betroffenen und des Siedlerverbandes - auch damit zusammen, daß entsprechende planerische Maßnahmen getroffen wurden, durch die sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung wie auch die Grundvoraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet werden soll/sollen. Diese planerischen Maßnahmen sind:

1. Die Vordergebäude wurden in Anlehnung an die bestehenden Haustypen maßlich eingegrenzt. Dies führt bei entsprechend großen Grundstücken dazu, daß die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen GRZ-Werte nicht erreicht werden können, was letztlich dem Freiflächenanteil zugute kommt.
2. Durch bestimmte Abstandsregelungen bei der Errichtung von rückwärtigen Wohngebäuden, Garagen usw. ist ein genügend großer Freiflächenanteil zwischen Vorder- und Rückgebäude sichergestellt.
3. Unter Berücksichtigung der Beibehaltung der bisher schon beschlossenen Verdichtungsmöglichkeit von Grundstücken wird ein rückwärtiger Grenzabstand festgesetzt, um die Durchlüftung des Plangebietes besser zu gewährleisten.
4. Für rückwärtige Gebäude wird die Dachneigung auf maximal 30° begrenzt. Dies bedeutet, daß auch flachgeneigtere Dächer zulässig sind. Zusammen mit der festgesetzten Traufhöhe von maximal 3,50 m ergibt sich damit die Möglichkeit einer geringeren und somit vertretbaren Verschattungsproblematik.
5. Wegen der relativ dichten Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich sind dort Sichtschutzwände zulässig.

Die Überschreitung der gem. § 17 (1) BauNVO zulässigen GFZ um o.1 bei rückwärtigen Gebäuden bzw. o.2 bei Vordergebäuden wird wie folgt begründet:

Im Bereich des Siedlungsgebietes Alteichwald besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 66/9a mit einer ausgewiesenen Geschoßflächenzahl (GFZ) von o.7 für 1 1/2-geschossige Gebäude. In Anlehnung an diese Festsetzungen und unter Berücksichtigung der 40° - 45° Dächer sowie der notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet ist die GFZ von o.7 dringend geboten.

Bei rückwärtigen Gebäuden sollten mit der Ausweisung eines ausbaufähigen 30°-Daches auch die Rahmenbedingungen so ausgelegt werden, daß dieser Ausbau in der Praxis ohne ständige Befreiung von den festgesetzten Nutzungswerten möglich ist. Dies gilt insbesondere für bestehende Gebäude. Da man bei einem ausbaufähigen Dachgeschoß mit 30° Dach mit einem Flächenbedarf von ca. 50 % der Grundfläche rechnet (= o.2), ist eine GFZ von o.6 realistisch (o.4 + o.2).

Zur Lärmbelastung ist folgendes zu sagen:

1. Es handelt sich um ein bereits überwiegend bebautes Gebiet für das es bezüglich der bestehenden Bebauung keine rechtliche Grundlage für die Festsetzung eines nachträglichen Einbaus objektgebundener Lärmschutzmaßnahmen gibt.
2. Für Neubauten auf den, der Bundesbahn am nächsten liegenden Grundstücke, sind objektgebundene Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Sollen die rückwärtigen Grundstücke bebaut werden, so sind die Stammgrundstücke gemäß § 19 BBauG bzw. § 12 LBO zu teilen. Die Erschließung dieser Grundstücke ist öffentlich rechtlich zu sichern.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes ca. 7,8 ha.

Das Plangebiet umfaßt ca. 115 Grundstücke mit 1- bis 2-geschossigem Baubestand.

Im vorderen Bereich sind im Endzustand geplant (Erweiterung):

1 1/2-geschossige Gebäude ca. 111 (ca. 96 %)

2-geschossige Gebäude 4 (ca. 4 %)

Für ca. 85 Grundstücke (ca. 75 %) ist die Möglichkeit einer Zweitebebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen gegeben (Neubebauung).

Wajusch: