

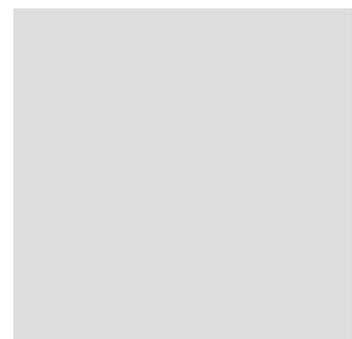
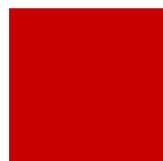
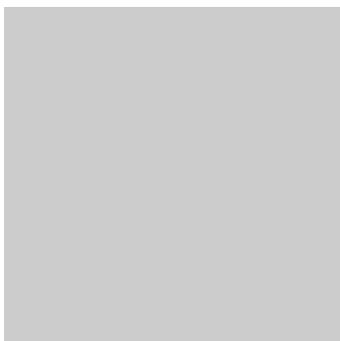
Begrünungssatzung für die Innenstadt und deren angrenzende Bereiche

einschließlich

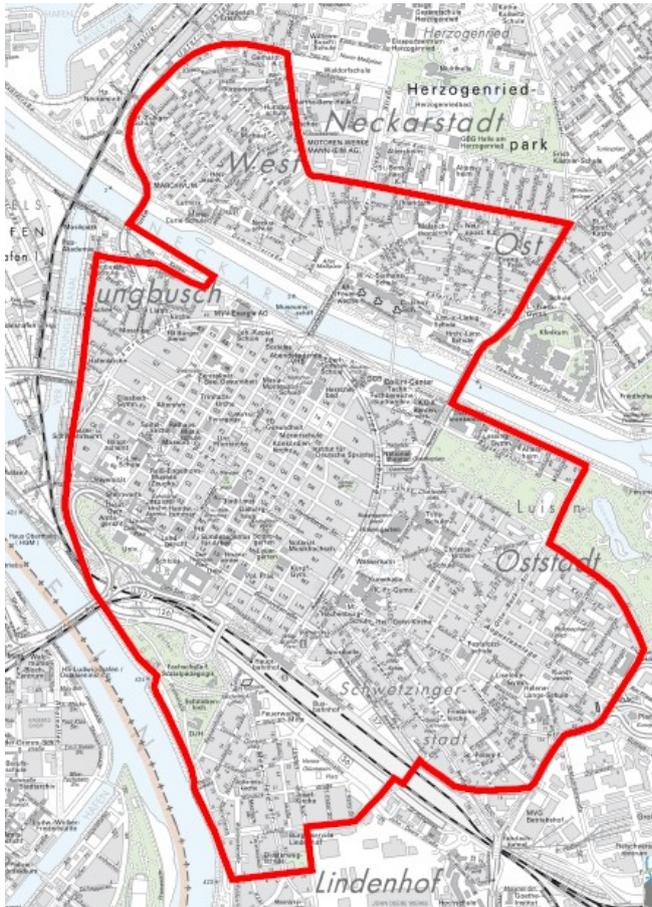
Aufhebung der durch § 10 Abs. 1 und § 11 der Begrünungsordnung vom 27.9.1988 erfolgten Änderungen der in Anlage 2 der Begrünungsordnung vom 27.9.1988 aufgeführten Bebauungspläne

BEGRÜNDUNG

Aufstellungs- und Billigungsbeschluss



Übersichtslageplan



Verfahrensablauf

Billigungs-/Auslegungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung

Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB in Verbindung zu § 74 LBO)

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ – XX.YY.20ZZ

XX.YY.20ZZ

Bearbeitung

Projektleitung Stadt Mannheim:

Frau Schreiber, FB Stadtplanung, carolin.schreiber@mannheim.de

Herr Dondorf, Dez. V, kai.dondorf@mannheim.de

INHALT

1.	ANLASS UND ZIEL DER BEGRÜNUNGSSATZUNG	4
1.1	Lage, Größe und Abgrenzung des Satzungsgebietes.....	4
1.2	Erfordernis und Ziel der Satzungsaufstellung.....	4
1.3	Verfahren nach § 74 LBO	5
2.	PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET	6
2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	6
2.2	Rechtliche Planungsvorgaben.....	6
3.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	6
3.1	Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen	6
3.2	Begrünung von Gebäuden	7
3.3	Gestaltung von Stellplätzen	7
3.4	Verhältnis zu Bebauungsplänen u. anderen planungsrechtlichen Satzungen	7
4.	BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG BAUPLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	8
5.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN	8
5.1	Realisierung	8
5.2	Kosten	8
6.	RECHTSGRUNDLAGEN	9

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab).....	4
---	---

1. ANLASS UND ZIELE DER BEGRÜNUNGSSATZUNG

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich der Begrünungssatzung umfasst die Innenstadt Mannheims sowie Teilbereiche der angrenzenden Stadtteile Jungbusch, Neckarstadt-West, Neckarstadt-Ost, Schwetzingenstadt-Oststadt, Lindenhof und Jungbusch. Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von ca. 6,5 km² und wird begrenzt durch folgende Straßen und Brücken:

Ludwig-Jolly-Straße, Zeppelinstraße, Waldhofstraße, Carl-Benz-Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Friedrich-Ebert-Brücke, Josef-Braun-Ufer, Ludwig-Ratzel-Straße, Am Oberen Luisenpark, Schubertstraße, Möhlstraße, Viehhofstraße, Reichskanzler-Müller-Straße, Kleinfeldsteg, Landteilstraße, Lindenhofstraße, Emil-Heckel-Straße, Stephanienufer, Rheinpromenade, Rheinvorlandstraße, Parkring, Hafensstraße, Hellingstraße, Freherstraße, Dalbergstraße, Neckarvorlandstraße, Holzstraße, Neckarufer, Jungbuschbrücke.

Im Geltungsbereich dieser Satzung liegt überwiegend Wohnbebauung vor.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Begrünungssatzung wird durch die folgende Zeichnung bestimmt.

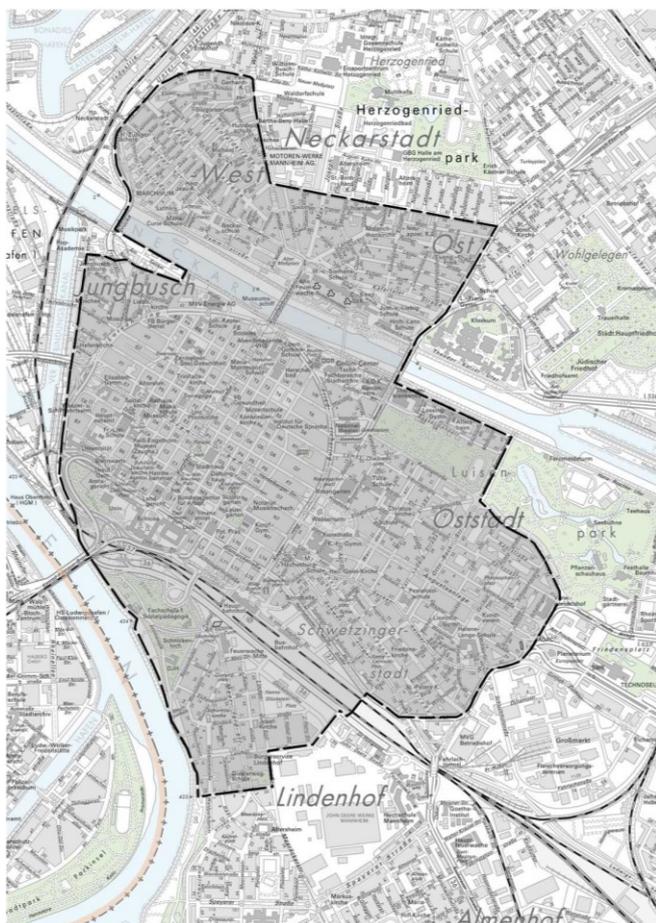


Abbildung 1: Geltungsbereich der Begrünungssatzung (genordet, ohne Maßstab)

1.2 Erfordernis und Ziel der Aufstellung der Satzung

Die Begrünungsordnung für die Innenstadt vom Mannheim, die am 27. September 1988 rechtsverbindlich wurde, soll nun nach fast 30 Jahren inhaltlich überarbeitet und

der Geltungsbereich erweitert werden. Der Geltungsbereich der Begrünungssatzung wird gegenüber der Begrünungsordnung für die Innenstadt von Mannheim vom 27.09.1988 erweitert und bezieht nun Teilbereiche der Mannheimer Stadtteile Jungbusch, Schwetzingenstadt, Oststadt, Lindenhof sowie der Neckarstadt West und -Ost mit ein. Diese zentrumsnahen Gebiete wurden in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da diese Bereiche ebenfalls durch eine hohe bauliche Verdichtung und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet sind. Auf die Einbeziehung größerer Gewerbeflächen wurde verzichtet, da an diese Bereiche hinsichtlich der Baustruktur und Funktionalität andere Anforderungen bestehen als an die hauptsächlich als Wohngebiet genutzten Flächen, bzw. in den durch Einzelhandel geprägten Kerngebieten auf den Planken, die im Geltungsbereich dieser Begrünungssatzung liegen.

Ziel dieser Begrünungssatzung ist es, durch die Schaffung von begrünten Flächen und das Einbringen von Grünelementen das Erscheinungsbild der einzelnen Grundstücke und Gebäude und somit das Stadtbild im Gesamten sukzessive und nachhaltig zu verbessern und aufzuwerten. Die Begrünungsmaßnahmen sind dann durchzuführen, wenn im Geltungsbereich liegende Grundstücke und Gebäudeflächen durch genehmigungspflichtige oder kenntnisgabepflichtige Maßnahmen wesentlich verändert werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind reine Nutzungsänderungen.

Der stark versiegelte urbane Lebensraum kann durch Dach- und Stellplatzbegrünung sowie durch das Begrünen nicht bebauter Flächen gestalterisch aufgewertet und attraktiv gestaltet werden. Mit einer angemessenen Durchgrünung wird die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in der Stadt insgesamt verbessert. Darüber hinaus übernehmen begrünte Flächen als öffentliche Räume wichtige soziale Funktionen im Stadtgefüge.

Neben dieser baugestalterischen Aufwertung erfährt der Raum des Weiteren eine ökologische Verbesserung. Durch die genannten Maßnahmen kann die lokale stadtklimatische Situation in dem derzeit stark belasteten Raum positiv beeinflusst und fortwährend verbessert werden. Der Geltungsbereich der Begrünungssatzung umfasst jene Gebiete, die laut Stadtklimaanalyse (2010) gerade in den Sommermonaten vom Wärmeinseleffekt besonders betroffen sind. Mit der Erhöhung des Grünanteils kann diesem Effekt entgegengewirkt und die Klimafolgenanpassung im Geltungsbereich gestärkt werden.

Da sich der Geltungsbereich der Begrünungssatzung im Wesentlichen auf die bebauten, hoch verdichteten Bereiche der Kernstadt bezieht, werden die Vorschriften im Wesentlichen bei Neubauvorhaben zum Tragen kommen. Im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens sind die Regelungen vom Bauherren und dessen Architekten eigenverantwortlich einzuhalten. Eine Kontrolle der Umsetzung ist nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden begrenzten Personalressourcen bei entsprechenden Prioritätensetzungen möglich.

1.3 Verfahren nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Satzung, die der Durchführung baugestalterischer Absichten dient. Gemäß § 74 Abs. 1 Satz 1 LBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten örtliche Bauvorschriften erlassen. Somit kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften positive Gestaltungspflege betreiben und über die äußere Gestaltung einzelner baulicher Anlagen auf das äußere Erscheinungsbild Einfluss nehmen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nach den entsprechend geltenden Vorschriften des § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 9 Abs. 7 und § 13 BauGB erlassen.

2. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FUER DAS PLANGEBIET

2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet liegt eine Vielzahl rechtsverbindlicher Bebauungspläne vor, die stark differierende Festsetzungen zur Begrünung enthalten, was deren besonderer örtlichen Situation geschuldet und Ergebnis einer umfassenden Abwägung ist. Diese Festsetzungen in den betroffenen Bebauungsplänen bleiben von dieser Begrünungssatzung unberührt.

2.2 Begrünungsordnung für die Innenstadt von Mannheim vom 27.09.1988

Die Begrünungssatzung für die Innenstadt und deren angrenzende Bereiche ersetzt nach dem Inkrafttreten die bestehende Begrünungsordnung für die Innenstadt von Mannheim vom 27. September 1988.

3. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Um das Stadtbild nachhaltig aufzuwerten sollen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche gärtnerisch angelegt, begrünt und dauerhaft erhalten werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Teile der Grundstücke, die für eine andere zulässige Verwendung wie zum Beispiel Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen sowie als Stellplätze benötigt werden. Die Vorgartenflächen dürfen jedoch nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, da gerade begrünte Vorgärten das Straßenbild positiv beeinflussen und als Abstandsflächen zwischen Gebäuden und angrenzenden Straßen fungieren. Das urbane Grün der nicht überbauten Grundstücksflächen dient insgesamt der Aufwertung des Siedlungsbildes sowie einer angemessenen Durchgrünung der Quartiere. Zu einer weiteren Verbesserung des Stadtraumes soll je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden. Um langfristig ein qualitativvolles Stadtbild gewährleisten zu können, müssen die Bäume dauerhaft erhalten und bei Verlust ersetzt werden.

Im Geltungsbereich der Begrünungssatzung sollen nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen, dauerhaft begrünt werden. Mit dieser Maßnahme kann der Grünflächenanteil v.a. in den dicht bebauten Innenstadtbereichen und den angrenzenden ebenfalls hoch verdichteten benachbarten Stadtteilen erhöht und des Weiteren einer Zunahme des Versiegelungsgrades entgegenwirkt werden. Die Ausführung der Vegetationsschicht mit einer durchwurzelbaren Substratschicht muss bei Tiefgaragendächern mindestens 60 cm betragen. In Bereichen mit Baumpflanzungen muss diese Schicht mindestens eine Stärke von 120 cm aufweisen, damit den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung steht. Durch diesen Aufbau der Vegetationsschicht ist die erforderliche Bepflanzungsqualität für eine gute Entwicklung der Pflanzen gewährleistet. Zusätzlich wird dadurch den statischen Erfordernissen Rechnung getragen. Ausnahmen von den festgesetzten Substratschichtdecken können zugelassen werden, falls nachgewiesen werden kann, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ergebnis führt wie in der Festsetzung.

3.2 Begrünung von Gebäuden gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Durch die Begrünung von Dächern kann ebenfalls ein hoher Beitrag zur Erhaltung und Erhöhung des Grünflächenanteils erzielt werden. Zusätzlich besteht hier quantitativ das Potenzial, eine zweite grüne Infrastruktur im Stadtgebiet entstehen zu lassen und somit ein ansprechendes Siedlungsbild zu gestalten. Mit der Begrünung von Dachflächen kann durch einmalige Herstellung und einem vertretbarem Kostenaufwand eine Reihe positiver Effekte erzielt werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient u.a. der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können so teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Die festgesetzten Anforderungen an den Aufbau der Dachbegrünung gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung der Pflanzen. Dachaufbauten für technische Anlagen sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen. Die nicht von Dachaufbauten für technische Anlagen betroffenen Flächen sind zu begrünen.

3.3 Gestaltung der Stellplätze gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Gestaltung der Stellplätze mit Pflastersystemen mit einem Grünanteil von mindestens 30 % sowie die Bepflanzung der Stellplätze mit einem Baum je 4 Stellplätze dienen der gestalterischen Aufwertung der Parkierungsflächen und der deutlichen Abgrenzung zu den angrenzenden Straßen und Wegen. Die in der bisherigen Begrünungsordnung enthaltene Vorgabe, dass je 3 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden muss, hat sich in der Genehmigungspraxis vor dem Hintergrund der häufig sehr kleinen und dicht bebauten Grundstücke als vielfach nicht umsetzbar erwiesen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze dienen zusätzlich der Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung der zentrumsnahen und innerstädtischen hoch verdichteten Räume und fördern somit die Aufenthaltsqualität. Durch die Verwendung versickerungsfähigen Pflasters wird weniger Fläche versiegelt und die Grundwasserneubildung wird gefördert. Auf je 4 Stellplätze soll mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden. Die Pflanzung von einem Baum für 4 Stellplätze stellt sicher, dass ausreichend Raum für die Entwicklung der Baumkronen vorhanden ist. Mit der Begrünung durch Bäume wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was die Aufenthaltsqualität in den Sommermonaten erhöht. Neben der gestalterischen Aufwertung des Stadtbildes kann durch diese Maßnahme zusätzlich ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung des Stadtklimas in den Sommermonaten sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität geleistet werden.

3.4 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen planungsrechtlichen Satzungen

Im Geltungsbereich der Begrünungssatzung befinden sich zahlreiche Bebauungspläne und andere planungsrechtliche Satzungen mit unterschiedlich umfangreichen Festsetzungen hinsichtlich der Begrünung baulicher Anlagen bzw. nicht überbauter Flächen. Diese Festsetzungen sind Ergebnis einer umfänglichen Abwägung, die in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren stattgefunden hat. Im Hinblick auf die Vielzahl der betroffenen Pläne ist es nicht möglich, die Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Festsetzungen der bereits bestehenden Bebauungspläne mit dieser Begrünungsordnung vollständig zu überprüfen. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem BauGB, die von dieser Begrünungssatzung abweichende Regelungen treffen, gehen daher nach § 7 dieser Satzung vor.

Im Geltungsbereich dieser Begrünungssatzung liegen allerdings auch viele, insbesondere ältere Bebauungspläne, die keine Aussagen zur Begrünung bzw. zur Gestaltung der Freiflächen treffen. Sofern keine Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen, zur Begrünung von Gebäuden oder zur Gestaltung von Stellplätzen in den Bebauungsplänen getroffen wurden, gelten in diesen Gebieten jeweils die Vorgaben der Begrünungssatzung. Auf Denkmäler ist diese Begrünungssatzung anzuwenden, sofern dagegen keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

4. Begründung der Aufhebung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen

Mit der Begrünungsordnung vom 27.09.1988 wurden mehrere Bebauungspläne in der Weise geändert, dass die Regelungen der Begrünungsordnung als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in diese Bebauungspläne aufgenommen wurden. Die betroffenen Bebauungspläne gehen aus der Anlage 2 zur Begrünungsordnung von 1988 hervor. Um die Begrünungsordnung von 1988 vollständig durch die Neufassung der Begrünungssatzung zu ersetzen, müssen diese planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Verfahren nach BauGB wieder aufgehoben werden. Die Aufhebung dieser Festsetzungen ist erforderlich, um die neuen Regelungen vollumfänglich zur Geltung zu bringen und Widersprüche zwischen den verschiedenen Regelwerken zu vermeiden. Nach heutigem Verständnis ist eine Änderung der Bebauungspläne im Geltungsbereich nur insoweit erforderlich, als die durch die Begrünungsordnung vom 27.09.1988 hinzugefügten Regelungen wieder aufgehoben werden. Eine Änderung der bezeichneten Bebauungspläne durch explizite Aufnahme der Regelungen der Begrünungssatzung ist nicht erforderlich, da die Begrünungssatzung aus sich heraus eine ausreichende rechtliche Verbindlichkeit schafft.

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN

5.1 Realisierung

Die Begrünungspflicht entsteht für bauliche Anlagen, die durch genehmigungspflichtige oder kenntnisgabepflichtige Vorhaben nach LBO geschaffen werden, sowie für die unbebauten Flächen der mit baugenehmigungs- oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Anlagen bebauten Grundstücke. Dies gilt auch für vorhandene Flächen, wenn diese durch genehmigungspflichtige oder kenntnisgabepflichtige Maßnahmen geändert werden. Ausgenommen von dieser Begrünungssatzung sind reine Nutzungsänderungen. Durch die Einschränkung auf wesentliche Veränderungen wird vermieden, dass bauliche Anlagen aufgrund lediglich geringfügiger Änderungen z.B. im Inneren des Gebäudes in den Anwendungsbereich der Begrünungssatzung kommen. In diesen Fällen würde eine Anwendung der Begrünungssatzung zu unverhältnismäßig hohen Aufwendungen im Vergleich zu den Kosten der auslösenden Maßnahmen führen. Bestehende Flächen und Gebäude, an denen keine kenntnisgabepflichtige oder genehmigungspflichtige Maßnahmen und Änderungen durchgeführt werden, bleiben von der Begrünungssatzung ohnehin unberührt. Die Berücksichtigung besonderer Konstellationen und Einzelfälle kann im Vollzug nach den Regelungen des § 56 LBO erfolgen.

5.2 Kosten

Die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt in aller Regel im Zusammenhang mit umfangreichen Baumaßnahmen. Die anfallenden Kosten sind damit Teil der 5Kosten der Gesamtmaßnahme und vergleichsweise gering. In den meisten neueren Bebauungsplänen werden vergleichbare Anforderungen an Neubauten gestellt. In Anbetracht der hohen baulichen Ausnutzung der innerstädtischen Grundstücke sowie

der geringen Mehrkosten zur Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen werden die Mehrkosten daher für verhältnismäßig und zumutbar gehalten.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Begrünungssatzung liegen die folgenden Rechtsgrundlagen zu Grunde:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 1293)