

Bebauungsplan Nr. 82.18

**Wohngebiet Almenhof**

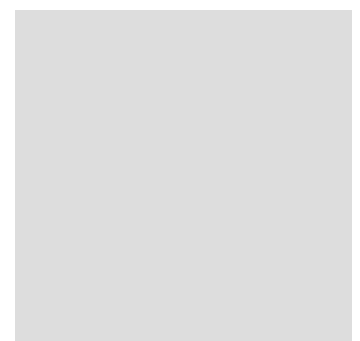
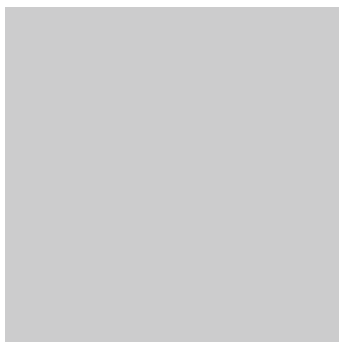
in Mannheim – Neckarau

**BEGRÜNDUNG**

**Beteiligungen**

Der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Behörden und sonstigen Stellen (§4 Abs. 2 BauGB)



## Übersichtslageplan



## Verfahrensablauf

### Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung	18.04.2024
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.05.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	16.05.2024-17.06.2024
	16.05.2024-17.06.2024

### Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Inkrafttreten

## Bearbeitung



STADTMANNHEIM

Projektleitung Stadt Mannheim:

Projektleiterin: Alexandra Schnettler, 0621 293-7377, [alexandra.schnettler@mannheim.de](mailto:alexandra.schnettler@mannheim.de)  
Projektleiter: Jochen Tölk, 0621 293-7782, [jochen.toelk@mannheim.de](mailto:jochen.toelk@mannheim.de)

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>7</b>
4.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	7
4.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	8
4.3	Erschließung des Plangebietes	8
<b>5</b>	<b>Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet</b>	<b>8</b>
5.1	Übergeordnete Planungen	8
5.2	Rechtliche Planungsvorgaben	9
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>11</b>
6.1	Charakteristik des Plangebiets	11
6.2	Städtebauliches Leitbild für die weitere Gebietsentwicklung	13
<b>7</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>14</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	14
7.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	20
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	23
7.4	Hinweise	23
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
8.1	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	23
8.2	Belange des Umweltschutzes	24
8.3	Belange der Wirtschaft	31
8.4	Belange des Verkehrs	31
8.5	Belange der Ver- und Entsorgung	32
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten</b>	<b>32</b>

---

9.1	Vertragliche Regelungen	32
9.2	Realisierung	32
9.3	Bodenordnung	32
9.4	Kosten	32
<b>10</b>	<b>Kennzahlen</b>	<b>33</b>
10.1	Flächenbilanz	33
10.2	Siedlungsdichte	33
<b>11</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>33</b>

## 1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Wohnbebauung im Stadtteil Almenhof hat ihre Ursprünge in der Almenhof-Siedlung, die südwestlich des Verkehrsknotens Neckarauer Straße / Speyerer Straße liegt. Diese wurde in den 1920er Jahre durch die Gartenstadt-Genossenschaft errichtet und bildet heute eine bauliche Einheit aus Reihenhäusern, Hausgruppen und wenigen Mehrfamilienhäusern.

In den 1930er Jahren entwickelte sich die Wohnbebauung rasch nach Westen (bis zur heutigen Steubenstraße) und nach Süden (in Richtung Neckarau). Dies geschah vor allem durch private Bautätigkeit. Es entstand eine aufgelockerte Bebauung mit offenen Blockrändern aus überwiegend zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdächern. Charakteristisch sind begrünte Vorgärten innerhalb der Straßenräume sowie – bedingt durch die Blockstruktur - durchgängige breite, unbebaute Gartenzonen in den hinteren Grundstücksbereichen.

Auch öffentliche Grünflächen tragen zum hohen Grünanteil und zum Charakter des Almenhofs bei. Zu nennen sind der Achtundvierziger Platz, der als zentraler öffentlicher Sport- und Spielplatz den grünen Mittelpunkt des Stadtteils bildet sowie der am westlichen Gebietsrand liegende Freiheitsplatz und der im Südosten gelegene Rosa-Luxemburg-Park.

Insgesamt machen die kleinteilige und aufgelockerte Baustruktur sowie der hohe Grünanteil unter städtebaulichen Aspekten die Besonderheit des Stadtteils Almenhof aus, der typisch für Wohngebiete der unmittelbaren Vor- und Nachkriegszeit ist. Sie tragen - neben der innenstadtnahen Lage und der guten Versorgung mit Infrastruktur - wesentlich zur hohen Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort bei.

Gegenwärtig werden – u.a. infolge des sich vollziehenden Generationenwechsels – vermehrt Um- und Neubaumaßnahmen durchgeführt, die in Umfang und Ausgestaltung vielfach nicht der Charakteristik des Almenhofs entsprechen. Zu nennen sind:

- Gebäudeabriss und Neubau von Wohngebäuden mit größerer Kubatur und größerer Anzahl an Wohneinheiten,
- Errichtung von Anbauten oder Garagen bzw. Stellplätzen, die in die Gartenzone hineinragen,
- Ausbau von Dachgeschossen mit z.T. massiven Dachaufbauten,
- Versiegelung von Vorgärten, unter anderem für die Anlage von Stellplätzen.

Diese baulichen Veränderungen sind einerseits Teil einer lebendigen Entwicklung des Quartiers. Andererseits besteht teilweise die Gefahr, dass hierdurch der besondere Charakter des Gebiets beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Hinzu kommt die Erhöhung der Verkehrsbelastung und des Parkdrucks in den Straßen durch eine Nachverdichtung.

Städtebauliches Ziel ist es daher, den Gebietscharakter des Wohngebiets Almenhof zu erhalten und zu sichern und gleichzeitig eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Um diese Ziele zu erreichen, ist die Änderung des bisherigen Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.



Ebenfalls nicht Bestandteil des Plangebiets sind das denkmalgeschützte Ensemble der Almenhof-Siedlung, da hier aufgrund des Denkmalschutzes eine planungsrechtliche Sicherung des Gebietscharakters nicht erforderlich ist, sowie die Grundstücke mit Gemeinbedarfsnutzungen (Almenhofschule, Kirchen mit zugehörigen Einrichtungen bzw. Nutzungen), da diese als Sonderbausteine nicht Gegenstand einer planungsrechtlichen Sicherung des Gebietscharakters sind.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung bestimmt.

### **3 Planverfahren**

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Die Voraussetzungen sind gegeben, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Grundzüge des bisherigen Planungsrechts nicht berührt werden. Zudem wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Belange der Umwelt im Verfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von Wohnbaugrundstücken eingenommen. Es handelt sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser aber auch um kleinere Mehrfamilienhäuser. In untergeordnetem Umfang sind in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, freie Berufe) zu finden; diese kommen insbesondere entlang der Niederfeldstraße vor. Als weitere Nutzung ist die evangelische Kita hinter dem Wohngebäude Heinrich-Heine-Straße 26 zu nennen, die jedoch perspektivisch an einen neuen Standort verlagert werden soll.

Beim Achtundvierziger Platz handelt es sich um einen öffentlichen Sportplatz mit randlichen Kinderspielbereichen. Östlich daran angrenzend befindet sich die Platzfläche des Lisette-Hatzfeld-Platzes mit freizeitsportlichen Angeboten (Basketballplatz, Tischtennis, Streethockey). Von beiden Bunkern, die den Platz flankieren, steht einer leer, der andere wird als Lager genutzt.

Um weitere Grünanlagen handelt es sich beim Rosa-Luxemburg-Park und beim Freiheitsplatz, die beide Kinderspielbereiche aufweisen. Darüber hinaus befindet sich zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen der Franz-Sigel-Straße eine Grünanlage.

Im direkt angrenzenden Umfeld befinden sich:

- im Norden die denkmalgeschützte Almenhofsiedlung und der Geschosswohnungsbau auf der Südseite der Speyerer Straße sowie nördlich dieser Straße das Gelände der Firma John Deere,
- im Westen die Blockrand- und Zeilenbebauung auf der Ostseite der Steubenstraße sowie westlich dieser Straße die Wohnbebauung des Niederfelds,
- im Süden die Almenhofscheule und die Zeilenbebauung nördlich der Rottfeldstraße sowie daran anschließend der August-Bebel-Park und die Wohnbebauung des Stadtteils Neckarau,
- im Osten die Mönchwörthstraße mit ihren überwiegend geschlossenen Hauszeilen, die an den Rosa-Luxemburg-Park angrenzenden Reihenhäuser sowie die heterogene Bebauung entlang der Neckarauer Straße mit der daran anschließenden überwiegend gewerblichen Nutzung.

#### **4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Bei den Baugrundstücken handelt es sich fast ausschließlich um privates Einzeleigentum. Im Eigentum der Stadt befinden sich die öffentlichen Straßengrundstücke (einschl. der rückwärtigen Erschließung von Reihenhausezeilen) sowie die öffentlichen Grünflächen.

Für verschiedene Baugrundstücke liegen Baulasten vor. Diese beinhalten insbesondere Regelungen zur Sicherung der Grenzständigkeit bei Doppelhäusern.

#### **4.3 Erschließung des Plangebietes**

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sind über die vorhandenen öffentlichen Straßenflächen erschlossen. Bei Reihenhausezeilen besteht teilweise eine zusätzliche Erschließung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

### **5 Planungen und rechtliche Vorgaben für das Plangebiet**

#### **5.1 Übergeordnete Planungen**

##### **5.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020**

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ ausgewiesen. Ausgenommen hiervon sind lediglich der Achtundvierziger Platz und der Freiheitsplatz.

##### **5.1.2 Flächennutzungsplan 2020**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim (Neufassung 2020) ist der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der Achtundvierziger Platz (einschl. des Grünraums der westlich anschließenden Franz-Sigel-Straße) ist als Sport- und Freizeitfläche dargestellt sowie der Freiheitsplatz als Grünfläche (siehe Abbildung 2).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.



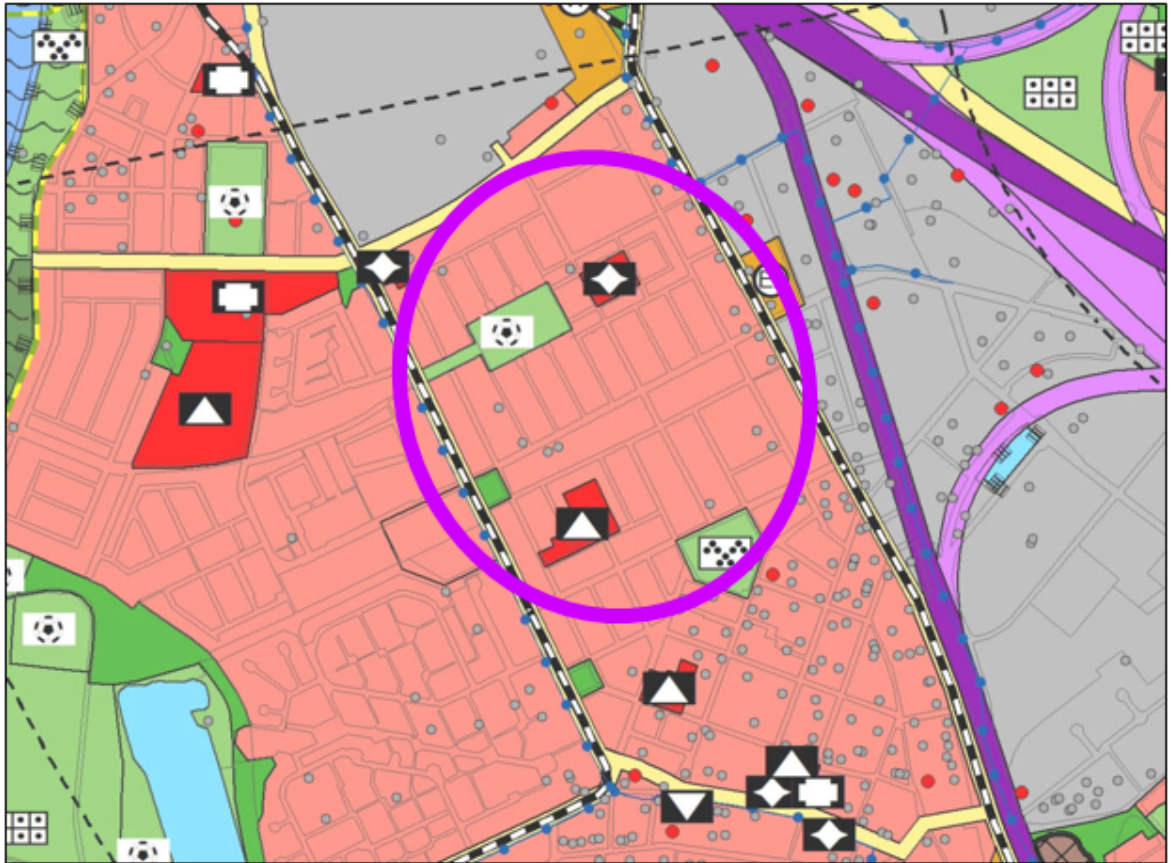


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 (genordet, ohne Maßstab)

### 5.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die Flächen des Plangebiets liegen mehrere Bau- und Straßenfluchtenpläne vor. Diese stammen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahr 1960. In ihnen ist mit den Baufluchten und den Straßenfluchten die städtebauliche Grundstruktur des Gebiets festgesetzt. Hinzu kommen Vorgartenbereiche und öffentliche Grünanlagen.

Für die Flächen des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor, die auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes oder des daraus hervorgegangenen Baugesetzbuchs (BauGB) basieren.

## 5.2 Rechtliche Planungsvorgaben

### 5.2.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung vor.

### 5.2.2 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete liegen weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung vor. Allerdings handelt es sich beim Plangebiet um Flächen, die durch Hochwasserschutzdämme gegen Überflutungen geschützt sind (geschützte Bereiche).

### **5.2.3 Naturschutzgebiete**

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst noch in unmittelbarer Nähe befinden sich Naturschutzgebiete.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Naturschutzgebiet „Reißinsel“ (Schutzgebiets-Nr. 2.012) in ca. 1.100 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets.

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, der genannten Entfernung sowie den dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

### **5.2.4 Landschaftsschutzgebiete**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Landschaftsschutzgebiete vor.

Das nächstgelegene Gebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Waldpark“ (Gebiets-Nr. 2.22.006) in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets.

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, und der genannten Entfernung ist keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu erwarten.

### **5.2.5 Geschützte Biotop**

Geschützte Biotop nach § 33 NatSchG BW liegen weder direkt im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe.

Die nächstgelegenen geschützten Offenlandbiotop sind drei Teilflächen des Biotops „Uferweidengebüsche am Stephanienufer I“ (Gebiets-Nr. 165162220012) in ca. 1.000 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets. Bei den nächstgelegenen geschützten Waldbiotopen handelt es sich um die Biotop „Schlauch im Waldpark Mannheim“ (Gebiets-Nr. 265162220177) und „Hartholzau Waldpark Mannheim“ (Gebiets-Nr. 265162220176), die beide ca. 1.100 m (Luftlinie) westlich des Plangebiets liegen.

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, den genannten Entfernungen sowie den dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen ist keine Beeinträchtigung der Biotop zu erwarten.

### **5.2.6 NATURA 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gemeldeten Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie.

Als nächstgelegene Natura 2000-Gebiete sind die Flächen des o.g. Landschaftsschutzgebiets „Waldpark“ in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets, die zum Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Altlußheim - Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6616441) sowie zum FFH-Gebiet „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ (Schutzgebiets-Nr. 6716341) gehören.

Ausgehend von den im Plangebiet bestehenden Nutzungen, für die keine Änderungen vorgesehen sind, der genannten Entfernung sowie den dazwischenliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen auszugehen.

### **5.2.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Hochbunker in Form von Zwillingsbauten (August-Bebel-Straße 46 und 52, Flurstück Nr. 16766), die dem Denkmalschutz unterliegen. Sie sind Bestandteil des Schutzguts, welches alle Hochbunker des städtischen Bauprogramms von Joseph Zizler im Sinne einer Sachgesamtheit gem. §2 DSchG umfasst. Auch der angrenzende Lisette-Hatzfeld-Platz sowie der Achtundvierziger Platz unterliegen dem Denkmalschutz.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind die folgenden Objekte nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmale geschützt:

- Wohnsiedlung Almenhof im Bereich Almenplatz, Almenstraße, August-Bebel-Straße, Brentanostraße, Mönchwörthstraße und Valentin-Streuber-Straße als Sachgesamtheit
- Katholische Kirche Maria-Hilf, August-Bebel-Straße 47 (Flst. Nr. 16764/1)
- Evangelische Markuskirche, Pfarrhaus, Wohnhaus des Küsters, Gemeindesaal, Im Lohr 6 (Flst. Nr. 11219)
- Evangelische Lukaskirche mit Pfarrhaus, Lassallestraße 1 und 12 (Flst. Nr. 10873 und 10935)

## **6 Städtebauliche Konzeption**

### **6.1 Charakteristik des Plangebiets**

Die Grundstücke des Plangebiets sind – mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen – vollständig bebaut.

#### **Baustruktur**

Innerhalb des Plangebiets findet sich eine aufgelockerte Baustruktur. Diese folgt dem Prinzip einer offenen, sporadisch halboffenen Blockrandbebauung. Es handelt sich um eine Mischung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und – unterschiedlich großen - Hausgruppen.

Die Gebäude des Wohngebiets halten zu den Straßenkanten regelmäßige Abstände ein, die je nach Straßenzug i.d.R. zwischen 3 m und 5 m betragen. Die seitlichen Bauwiche entsprechen meist in etwa den erforderlichen Abstandsflächentiefen und sind nur in wenigen Ausnahmefällen deutlich größer oder sogar räumlich wirksam.

Die Wohngebäude sind straßenseitig überwiegend zweigeschossig mit zusätzlichem Dach. Da die Erschließungsstraßen eine Dammlage aufweisen und damit deutlich höher als die straßenabgewandten Grundstücksflächentiefen liegen, haben die Gebäude auf der

Gartenseite meist ein weiteres belichtetes Geschoss (Unter-/Gartengeschoss). Auf der Gartenseite weisen die Gebäude häufig Anbauten oder Balkone auf.

Bei den Hauptgebäuden dominieren Satteldächer. Walmdächer kommen in untergeordnetem Umfang vor, Flachdächer nur ganz vereinzelt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind traufständig angeordnet. Bei den Einzelhäusern sind sowohl Giebelständigkeit als auch Traufständigkeit zu finden.

Die zusätzlichen Dachgeschosse sind in vielen Fällen ausgebaut. Die Dachflächen weisen Dachaufbauten in unterschiedlicher Größe und Umfang auf.

Die Garagen sind meist in den seitlichen Bauwischen angeordnet, insbesondere bei Eckgrundstücken aber auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Bei größeren Hausgruppen sind die Garagen teilweise in den hinteren Grundstücksbereichen angeordnet und über einen zusätzlichen rückwärtigen Erschließungsweg anfahrbar.

Bei den Gebäuden des Wohngebiets Almenhof handelt es sich überwiegend um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Daneben kommen auch Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten vor. Teilweise wurden hier durch den Ausbau von Dachgeschossen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, teilweise handelt es sich um Gebäude, die erst in der jüngeren Vergangenheit nach Abbruch der ursprünglich vorhandenen Gebäude und dann meist auf einer größeren Grundfläche errichtet wurden oder bei denen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen die Anzahl der Wohneinheiten erhöht wurde.

### **Erschließung**

Das Straßennetz besteht überwiegend aus einem weitgehend orthogonalen Straßensystem. Zudem finden sich an wenigen Stellen Wege, die bei größeren Hausgruppen einer rückwärtigen Erschließung dienen.

### **Grünstrukturen**

Der Achtundvierziger Platz bildet als zentraler öffentlicher Sport- und Spielplatz den grünen Mittelpunkt des Stadtteils. Dazu kommen mit dem Freiheitsplatz und dem Rosa-Luxemburg-Park weitere öffentliche Freiflächen, die als Grünstrukturen wahrgenommen werden. Der Lisette-Hatzfeld-Platz weist zwar ebenfalls Grünstrukturen aber auch große versiegelte Freiflächen auf und wird darüber hinaus durch die beiden Bunkerbauwerke geprägt.

Die öffentlichen Straßenräume sind meist ohne begleitenden Baumbestand. Ausnahmen sind die Franz-Sigel-Straße mit einer Doppelbaumreihe zwischen den Richtungsfahrbahnen sowie die August-Bebel-Straße, die Straße Im Lohr und die Niederfeldstraße, die jeweils Bäume innerhalb der zwischen Fahrbahn und Gehwegen gelegenen Parkierungstreifen aufweisen.

Hinzu kommen die meist zwischen 3 m und 5 m tiefen Vorgartenflächen der Baugrundstücke, die als gebietstypisch zu bewerten sind, auch wenn die Tiefe stellenweise durch Gebäudevorsprünge reduziert wird. Sie sind bis auf Garagenzufahrten und Zugänge meist als Vorgärten angelegt und prägen mit ihrer Bepflanzung den

Straßenraum. An manchen Stellen lässt sich aber auch eine zunehmende Versiegelung der Vorgartenflächen erkennen.

Bedingt durch das Erschließungssystem und die regelmäßige Stellung der Gebäude entlang der Straßen liegen in den hinteren Grundstücksbereichen große, zusammenhängende Gartenzonen vor, die sich ca. 1-2 m und teilweise auch mehr unter dem Niveau der Straßenräume einschließlich der vorderen Grundstücksbereiche befinden. Sie weisen vielfach große, erhaltenswerte Bäume auf.

## **6.2 Städtebauliches Leitbild für die weitere Gebietsentwicklung**

Städtebauliches Ziel für das Wohngebiet Almenhof ist der Erhalt und die Sicherung des Gebietscharakters als hochwertiges Wohnviertel mit aufgelockerter Baustruktur und hohem Grünanteil. Dazu sollen die bauliche Weiterentwicklung geregelt und insbesondere die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung verträglich ausgestaltet werden. Gleichzeitig ist den seit Beginn der Ansiedlung veränderten Wohnanforderungen in angemessenem Umfang Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sind in einem gebietsverträglichen Rahmen auch Freiheiten für unterschiedliche architektonische Lösungen offenzuhalten, um weiter ein angemessenes Maß an Individualität hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Hieraus resultiert ein städtebauliches Leitbild, das sich durch die folgenden Eigenschaften auszeichnet:

- kleinteilige Struktur der Bebauung mit Mischung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen,
- begrünte Vorgartenzone ohne Bebauung und Versiegelung,
- Freihaltung der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche von Bebauung einschließlich Garagen (mit Ausnahmen bei Hausgruppen),
- Dachlandschaft aus Sattel- und Walmdächern ohne dominierende Dachaufbauten,
- angemessenes Maß an architektonischer und gestalterischer Freiheit,
- Freihaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen von Bebauung.

Mit der Umsetzung dieses städtebaulichen Leitbilds wird eine Nachverdichtung innerhalb des Wohngebiets Almenhof für solche Maßnahmen definiert, die der gewünschten städtebaulichen Struktur entsprechen; strukturell unpassende Maßnahmen werden ausgeschlossen. Diese Einschränkung wird gesehen und hingenommen, weil an dieser Stelle des Stadtgebiets dem Erhalt des Gebietscharakters Vorrang vor einer möglichst hohen Nachverdichtung eingeräumt wird. Davon unbenommen bleibt, dass Erweiterungen und die Ausbildung zusätzlicher Wohneinheiten in einem verträglichen Maß zugelassen werden.

Begründen lässt sich dies damit, dass vergleichbare hochwertige Wohnquartiere mit großzügiger Bebauung und hohem Grünanteil nur an wenigen Stellen im Stadtgebiet vorkommen. Hinzu kommt, dass auf diese Weise auch die günstigen siedlungsklimatischen Verhältnisse im Gebiet bewahrt werden können. Diese wirken über die Gebietsgrenze hinaus auch in die umgrenzende dichte Bebauung Neckar aus hinein.

Der Erhalt des Wohngebiets Almenhof in seinem bisherigen Gebietscharakter trägt somit dazu bei, dass auch künftig ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnqualitäten

innerhalb des Stadtgebiets von Mannheim zur Verfügung steht. Der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum – auch in Form einer stärker verdichteten Bebauung und in preisgünstigeren Segmenten – trägt die Stadt Mannheim durch die Entwicklung oder Nachverdichtung von verschiedenen Flächen an anderer Stelle des Stadtgebiets Rechnung.

## **7 Begründung der Festsetzungen**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **7.1.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Sicherung der städtebaulich gewünschten Baustruktur („Körnung“), der Gliederung der Freibereiche und der Gebäudetypologie erfolgt u.a. anhand der Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen.

##### **Bauweise**

Die Festsetzung zur Bauweise dient der Sicherung der gebietstypischen Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäusern), die teilweise die bei einer offenen Bauweise geltenden Hauslänge von 50 m überschreiten.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden in ihrer Lage und Größe durch Baugrenzen definiert.

Die vorderen Baugrenzen sichern die vorhandene straßenbegleitende Bebauungsstruktur und die Freihaltung einer Vorgartenzone von Bebauung. Ihr Abstand zur Straße ergibt sich aus der Lage der Bestandsgebäude und entspricht in der Regel den Festsetzungen der Bau- und Straßenfluchtenpläne. Er beträgt meist 3,0 m, 4,0 m oder 5,0 m. In einzelnen Straßen liegen auch geringere oder größere Maße vor. Innerhalb des Plangebiets liegen Bestandsgebäude vor, auf denen die festgesetzten vorderen Baugrenzen durch Gebäudeteile überschritten werden. Eine planerische Berücksichtigung ist nicht erforderlich, da es sich hierbei i.d.R. um untergeordnete Gebäudeteile handelt, die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können. Zudem würde eine planerische Berücksichtigung im Sinne einer modifizierten Baugrenze den städtebaulichen Zielen insbesondere der Sicherung der begrünten Vorgärten entgegenstehen.

Mit den hinteren Baugrenzen sichern die überbaubaren Grundstücksflächen von insgesamt 15 m Tiefe die Freihaltung der für das Plangebiet charakteristischen, zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche von einer Bebauung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beinhaltet zwei hintere Baugrenzen. So resultiert aus der ersten der beiden hinteren Baugrenzen eine 13 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb der eine Überbauung ohne weitere Einschränkungen zulässig ist. Die Tiefe berücksichtigt die Größe der Bestandsgebäude und bieten einen angemessenen Entwicklungsspielraum in Form von baulichen Erweiterungen. Auch im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belichtung im Inneren der Wohngebäude wird diese Tiefe als geeignet erachtet.

Aus der festgesetzten zweiten hinteren Baugrenze resultiert zusätzlich eine 2 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche, die in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichnet ist. Diese dient der Unterbringung von Freisitzen, weshalb die Zulässigkeit auf Terrassen, Balkone und Unter-/Gartengeschosse (unter den Terrassen der Erdgeschossenebene) beschränkt wird. Darüber hinaus sollen in diesem Bereich Anbauten ermöglicht werden, die sowohl Erdgeschoss als auch zusätzlich die darüber liegenden Geschosse umfassen können. Diese Anbauten werden auf maximal zwei Drittel der Gebäudebreite begrenzt, damit sie deutlich als Anbauten wahrgenommen werden und keine massive Wirkung entfalten. Diesem Zweck dient auch die Vorgabe, dass diese Anbauten gegenüber nicht grenzständigen Außenwänden des Hauptbaukörpers zurückgesetzt werden müssen.

Innerhalb des Plangebiets kommen wenige Bestandsgebäude vor, auf denen die festgesetzten hinteren Baugrenzen durch Gebäudeteile überschritten werden. Eine planerische Berücksichtigung ist nicht erforderlich, da dies den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würde und der überwiegende Anteil der Gebäude im Geltungsbereich hiervon nicht betroffen ist. Zudem unterliegen auch die betroffenen Gebäude dem Bestandsschutz. Im Falle eines Abbruchs ist für einen Neubau die Einhaltung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zumutbar, zumal dies nicht generell mit einem geringeren realisierbaren Gebäudevolumen verbunden ist. Bei ungewolltem Gebäudeabgang (z.B. Brand) oder genehmigungspflichtigen Änderungen oder Erneuerungen liegen möglicherweise die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche vor; dies liegt im Ermessen der Baurechtsbehörde. Damit ist eine Berücksichtigung individueller Belange im jeweiligen Einzelfall möglich.

Die Zwillingbunker, zwischen welchen sich der Lisette-Hatzfeld-Platz befindet, sowie die an den Achtundvierziger Platz angrenzenden Kiosk- und Umkleidegebäude werden durch Baugrenzen planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden die zentralen Freiflächen gegen eine Überbauung gesichert. Es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für denkbare zukünftige Entwicklungen (z.B. Nutzbarmachung des leerstehenden Bunkers) in Form von Anbauten oder Erweiterungen geschaffen. Da der Lisette-Hatzfeld-Platz einschließlich der beiden Hochbunker dem Denkmalschutz unterliegt, ist davon auszugehen, dass lediglich eine punktuelle Vergrößerung der Bestandsgebäude möglich ist und keine vollständige Inanspruchnahme der überbaubaren Grundstücksflächen zu befürchten ist.

### **7.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude, die an öffentliche Grünflächen grenzen, dient der Freihaltung der gebietsprägenden Vorgartenzonen von diesen baulichen Anlagen und der Schaffung eines geordneten Erscheinungsbilds im Bereich der öffentlichen Straßenräume des hochwertigen Wohngebiets. Weiter wird eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenflächen verhindert. Der Versiegelungsgrad wird begrenzt, da lange Zufahrten vermieden werden.

Der Mindestabstand bei Garagen von 5,0 m zwischen der Zufahrtsseite und dem Rand der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist erforderlich, damit dieser Bereich als Stellplatz genutzt werden kann.

Eckgrundstücke weisen entlang von zwei Grundstücksseiten freizuhaltenen Vorgartenzonen auf. Dies ist bei Einzelhäusern unproblematisch, da nur auf einer Gebäudeseite die seitliche Abstandsfläche mit der Vorgartenzone zusammenfällt und auf der anderen Gebäudeseite dann Stellplätze und Garagen zulässig sind. Dagegen verbleiben auf Eckgrundstücken mit Häusern, die einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (z.B. Doppelhäuser, Endhäuser von Hausgruppen), keine seitlichen Abstandsflächen, in denen Stellplätze oder Garagen zulässig sind. Um dem Rechnung zu tragen, werden bei diesen Grundstücken Stellplätze und Garagen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zugelassen. Die festgesetzte maximale Grundfläche dieser Garagen von 25 m<sup>2</sup> begrenzt die Inanspruchnahme der Gartenbereiche. Gleichzeitig bietet eine Garage dieser Größe über den für einen Pkw erforderlichen Platz hinaus noch Raum für Fahrräder und / oder Gartengeräte.

Weiter liegen innerhalb des Geltungsbereichs Grundstücke vor (insbesondere bei Hausgruppen), die nicht nur von vorne über eine Straße erschlossen sind, sondern zusätzlich auch an der rückwärtigen Grundstücksgrenze über einen befahrbaren Weg. Dem wird über die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in diesem Bereich Rechnung getragen; andernfalls wäre in den meisten Fällen (insbesondere bei Hausgruppen) keine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück gegeben. Auch hier wird die zulässige Grundfläche von Garagen auf maximal 25 m<sup>2</sup> festgesetzt, um einerseits die Inanspruchnahme der Freibereiche zu begrenzen und andererseits auch Raum für Fahrräder und / oder Gartengeräte zu ermöglichen. Auf die Vorgabe eines Mindestabstands der Garagen von 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird hier verzichtet, damit die Garagen nicht weiter als erforderlich in die Hausgärten ragen und deren Nutzbarkeit beeinträchtigen.

Innerhalb des Plangebiets liegen bereits Garagen oder Stellplätze vor, die sich außerhalb der festgesetzten Bereiche befinden. Diese unterliegen einem erweiterten Bestandsschutz. Eine planerische Berücksichtigung ist vor dem Hintergrund des planerischen Ziels der Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche nicht erforderlich.

### **7.1.3 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßen und Wege werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Damit wird die auch künftig erforderliche Erschließung innerhalb des Gebiets planungsrechtlich gesichert. Ausgehend vom planerischen Ziel der Sicherung des Gebietscharakters ist die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

### **7.1.4 Öffentliche Grünfläche**

Der Achtundvierziger Platz, der Freiheitsplatz, der Rosa-Luxemburg-Park sowie der zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen der Franz-Sigel-Straße liegende und von einer Doppelbaumreihe bestandene Bereich werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies dient ihrer planerischen Sicherung und nimmt sie von einer Bebaubarkeit aus.

Entsprechendes ihres bestehenden Charakters und ihrer Aufenthaltsfunktion wird bei allen öffentlichen Grünflächen die Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.



Auf dem Achtundvierziger Platz befindet sich aktuell verschiedene Sportanlagen, u.a. ein Rasenspielfeld mit umgebender Laufbahn. Die Anlagen werden sowohl für den nicht organisierten Breitensport als auch in geringem Umfang durch Vereine zu Trainingszwecken sowie durch umliegende Schulen genutzt. Wettkämpfe und andere lärmintensive Nutzungen finden nicht statt. Die Nutzung ist auf den Tagzeitraum begrenzt; darüber hinaus wäre aufgrund der nicht vorhandenen Beleuchtung im überwiegenden Teil des Jahres auch keine Nutzung im Nachtzeitraum möglich. Mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Sportplatz“ soll die Sportanlage in ihrer jetzigen Form gesichert werden. Die Nutzung wird auf Sport- und Bewegungsaktivitäten ohne Wettkampfcharakter und damit auf den bestehenden Umfang beschränkt. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Geräuscheinwirkungen auf die umliegende schutzbedürftige Wohnnutzung nicht ändern und die Vorgaben der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden.

Darüber hinaus wird beim Achtundvierziger Platz, beim Freiheitsplatz und beim Rosa-Luxemburg-Park die Zweckbestimmung „Spielplatz“ ergänzt, um die dort vorhandenen Spielflächen zu sichern.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z.B. Trafostation) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auch möglichen künftig notwendigen Anlagen Raum gegeben und somit der kommunalen Daseinsvorsorge Rechnung getragen. Aufgrund der geringen Größe der Anlagen ist nicht zu befürchten, dass der Freiraumcharakter der öffentlichen Grünflächen negativ beeinflusst wird.

#### **7.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie für Wege und Aufenthaltsbereiche auf den öffentlichen Grünflächen dient der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf diese Weise wird Niederschlagswasser zurückgehalten, die Grundwasserneubildung gefördert und die Kanalisation entlastet. Die geforderte Mindestleistung zur Versickerung von 270 l/(s x ha) entspricht den einschlägigen Anforderungen (FGSV-Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen) für die wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen.

#### **7.1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### **7.1.6.1 Allgemeine Begrünung der Baugrundstücke**

Die Festsetzung zur Begrünung der Freiflächen der Baugrundstücke dient der Sicherung des durchgrünten Charakters des Geltungsbereichs. Außerdem wirkt sich die Begrünung positiv auf den Wasserhaushalt, die lufthygienische und siedlungsklimatische Situation, die Lebensraumfunktion der Freiflächen und das Siedlungsbild aus.

Der Bereich, welcher die denkmalgeschützte Anlage des Lisette-Hatzfeld-Platzes mit den flankierenden Zwillingsbunkern umfasst, ist von dieser Festsetzung ausgenommen, sodass die Gestaltung der Freiflächen hier auf der Ebene des Denkmalschutzes geregelt werden kann.

### **7.1.6.2 Begrünung der Vorgartenzone der Baugrundstücke**

Die Festsetzung zur Begrünung der Vorgartenzone der Baugrundstücke dient der Sicherung dieses gebietstypischen Charakteristikums. Auf diese Weise kann die prägende Wirkung der Bepflanzung dieser Bereiche für die Straßenräume erhalten werden. Die festgesetzte Vorgartenzone umfasst dabei nicht nur die eigentlichen Vorgärten zwischen der Vorderfront der Gebäude und der erschließenden Straße, sondern auch alle Bereich entlang der Erschließungsstraße, die in der Flucht dieser Vorgärten liegen.

Der Vorgarten als „Garten vor dem Haus“ hat eine große Bedeutung für die Wohnqualität und trägt als grünes Verbindungselement zur Vernetzung von Biotopen bei. Er vermittelt zwischen privatem Bereich und öffentlichen Raum und wirkt sich gemeinsam mit der Bebauung maßgeblich darauf aus, wie ein Straßenraum wahrgenommen wird. Insofern besteht in gestalterischer Hinsicht wie auch aus Umweltschutzgründen ein öffentliches Interesse an der Schaffung hochwertig gestalteter Grünräume im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche.

In den letzten Jahren ist bezüglich der Vorgartengestaltung eine markante Zunahme von Versiegelung in Form von Stellplätzen für Autos, Fahrräder und Mülltonnen aber auch durch Standorte von technischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen) zu beobachten sowie ein Trend zu allgemein als pflegeleicht angesehenen Formen der Gartengestaltung. Eine Extremform ist der sogenannte „Schottergarten“. Dabei handelt es sich um eine Gestaltung, bei welcher Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Größe einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und eine Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist. Ziel ist es dabei, den Pflegeaufwand für Unkrautjäten und Gießen maximal zu reduzieren. Dazu wird die gesamte Humusschicht abgetragen und mit einem Vlies oder einer Plastikfolie bedeckt. Auf diese Fläche wird danach der Schotter gegeben. Teilweise werden Töpfe in diese Schotterfläche eingelassen oder mit großem Abstand Löcher in die Abdeckung geschnitten und dort Pflanzen gesetzt.

Eine derartige Gartengestaltung hat in verschiedener Hinsicht negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt: durch die Abdeckung wird der Austausch zwischen Bodenluft und der Atmosphäre verhindert und die belebte Bodenschicht zerstört; die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird verringert; die Steine heizen sich auf und tragen zur Verschlechterung des Mikroklimas bei. Vor allem aber bietet eine solche Fläche kaum mehr Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Diese Form der Gartengestaltung soll daher ausgeschlossen werden. Die Vorgärten sind als Vegetationsflächen anzulegen, also als Flächen, die mit Pflanzen aller Art bewachsen und von diesen Pflanzen vollständig bedeckt sind. Hiervon ausgenommen sind nur versiegelte Flächen, die aufgrund anderer Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Bereich des Vorgartens zulässig sind. Weiterhin zulässig sind Kies- oder Splitt-Gärten mit einer standortangepassten Bepflanzung, wenn durch Art und Dichte der Bepflanzung eine vollständige Überdeckung des Bodens erfolgt.

Andere Formen von Steingärten (Japanische Steingärten, Alpengärten) werden durch die Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um wenig verbreitete Sonderformen, die von den oben beschriebenen Schottergärten schwierig abzugrenzen

sind. Ebenso verhält es sich mit unterschiedlichen Gestaltungsformen, die mit einer Versiegelung des Bodens einhergehen wie Wasserspiele, künstliche Teiche, Kunstinstallationen, etc. Der Versuch einer Abgrenzung würde die Kontrolle der Umsetzung der Festsetzung unverhältnismäßig erschweren. Aus diesem Grund werden auch diese Varianten zugunsten einer naturnahen Gestaltung der Vorgärten ausgeschlossen. In den rückwärtigen Privatgärten besteht weiterhin Gestaltungsspielraum für verschiedenste Formen der Gartengestaltung.

Die Errichtung von Müllbehälterstandplätzen, Fahrradabstellplätzen, Kfz-Stellplätzen sowie Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen) innerhalb der Vorgartenzone steht dem Ziel einer Begrünung dieser Flächen entgegen. Daher werden diese Anlagen hier ausgeschlossen, zumal in vielen Fällen alternative Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. in den seitlichen Abstandsflächen) möglich sind. Anders stellt sich die Situation bei Eckgrundstücken, auf denen die Hauptgebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden und daher die seitliche Abstandsfläche mit der Vorgartenzone zu liegen kommt (Doppelhäuser oder Endhäuser von Hausgruppen), sowie bei Grundstücken, auf denen die Hauptgebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden und daher keine seitlichen Abstandsflächen vorliegen (Mittelhäuser von Hausgruppen), dar. Hier wären Müllbehälterstandplätze, Fahrradabstellanlagen und Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich. Dies steht jedoch nicht nur dem Ziel der Freihaltung der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche entgegen, sondern ist auch im Hinblick auf die Praktikabilität als ungünstig zu bewerten. Aus diesem Grund werden bei den o.g. Grundstücken Müllbehälterstandplätzen, Fahrradabstellplätzen sowie Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen) auch innerhalb der Vorgartenzone zugelassen, wenn entsprechende gestalterische Vorgaben eingehalten werden, die die optische Wirkung dieser Anlagen mindern.

Gewerbliche (z.B. Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie) oder freiberufliche Nutzungen kommen im Geltungsbereich lediglich in untergeordnetem Umfang vor. Sie sind in der Regel auf die Erdgeschosszone begrenzt. Dabei lässt sich in vielen Fällen eine Inanspruchnahme der Vorgartenzone z.B. durch Außenbestuhlung oder Kundenstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder feststellen. Dies steht zwar dem Ziel einer Begrünung dieser Flächen entgegen, gleichzeitig liegen innerhalb der Grundstücke in der Regel keine sinnvollen alternativen Standorte vor. Diese gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen sind im Hinblick auf eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und eine Belebung des Quartiers unter städtebaulichen bzw. stadtplanerischen Aspekten als positiv zu bewerten und sollen auch künftig möglich sein. Daher werden ihnen innerhalb der Vorgartenzone ausnahmsweise von der Begrünung abweichende Nutzungen eingeräumt. Diese schaffen für gastronomische Betriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z.B. Bäckerei) die Möglichkeit einer Außenbestuhlung. Dabei werden mit dem Erdboden verbundene Überdachungen (im Gegensatz zu ausschließlich am Gebäude befestigten Markisen) ausgeschlossen, da räumlich wahrnehmbare dauerhafte bauliche Anlagen innerhalb der Vorgartenzone unter städtebaulichen Aspekten nicht gewünscht sind. Zudem wird die Möglichkeit der Anlage von Kundenstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geschaffen, die an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nicht möglich oder nicht sinnvoll sind. Auch hier werden aus städtebaulichen Gründen Überdachungen ausgeschlossen.

### **7.1.6.3 Dachbegrünung**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen kann so entgegengewirkt werden; das Kanalsystem wird entlastet. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf die lufthygienische Situation sowie auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Darüber hinaus dient eine Dachbegrünung vielen Tierarten als Lebensraum.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **7.2.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Um ein harmonisches, dem wohnbaulichen Charakter entsprechendes Stadtbild zu erhalten, sind gebäudetechnische Anlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. wo sie vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, in die Gebäudehülle beziehungsweise in die Fassadengestaltung zu integrieren. Auf den Gebäuderückseiten ist dies aufgrund der fehlenden oder reduzierten Sichtbarkeit vom öffentlichen Raum aus nicht erforderlich.

### **7.2.2 Gestaltung der Dächer**

Das Wohngebiet Almenhof ist geprägt durch eine ruhige Dachlandschaft, die durch ein Nebeneinander von Sattel- und Walmdächern geprägt ist. Um diesen Charakter zu erhalten, wird die Zulässigkeit auf diese beiden Dachformen mit den im Gebiet dominierenden Dachneigungen beschränkt.

Der Bereich, welcher die denkmalgeschützte Anlage des Lisette-Hatzfeld-Platzes mit den flankierenden Zwillingbunkern umfasst, ist von dieser Festsetzung ausgenommen, sodass die Gestaltung der Dächer hier auf der Ebene des Denkmalschutzes geregelt werden kann.

Die Regelungen zur Begrenzung von Dachaufbauten sowie zur ausschließlichen Zulässigkeit von Zwerchgiebeln auf den Gartenseiten der Gebäude, die vom öffentlichen Raum nicht oder nur geringfügig wahrgenommen werden, dienen der Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft. Einer dominierenden Wirkung der Dachaufbauten wird entgegengewirkt. Der Realisierung einer ausreichenden Wohnfläche steht dies nicht entgegen.

Die Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb des Geltungsbereichs zeichnen sich durch eine jeweils einheitliche Ausbildung von Dachneigung und Dachüberständen aus. Um dieses Bild beizubehalten, wird diese Einheitlichkeit in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden in die Dachgestaltung einbezogen, um eine optische Dominanz, die das Erscheinungsbild des Gebiets beeinträchtigen würde, zu vermeiden.

### **7.2.3 Fassadengestaltung**

Um ein harmonisches, dem wohnbaulichen Charakter entsprechendes Stadtbild zu erhalten, sind Fassaden mit reflektierenden Materialien, die Blendwirkung verursachen,

unzulässig. Darüber hinaus wird so die Gefahr, dass im Verkehr durch Blendwirkung die Sicherheit beeinträchtigt wird, minimiert.

#### **7.2.4 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten**

Die Regelungen zu Werbeanlagen sichern den gewünschten Charakter des Almenhof als hochwertiges, vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet. Der Eigenwerbung bei zulässigen Nichtwohnnutzungen (z.B. Einzelhandel zur Gebietsversorgung, Dienstleistungen, freie Berufe) wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Entlang der Niederfeldstraße findet sich eine deutlich größere Anzahl und Dichte an gewerblichen Nutzung als in den übrigen Teilen des Plangebiets. Der Umfang ist jedoch im Hinblick auf die dominierende Wohnnutzung nicht als störend oder beeinträchtigend zu bewerten, sondern vielmehr im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung des Gebiets stadtplanerisch positiv zu bewerten. Ein Erhalt und eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich sind somit wünschenswert. Vor diesem Hintergrund werden die Regelungen zu Werbeanlagen entlang der Niederfeldstraße weniger restriktiv formuliert als in den übrigen Teilen des Geltungsbereichs.

#### **7.2.5 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauten Grundstücke**

Die Pflicht zur Begrünung der Vorgartenzone der Baugrundstücke dient der Sicherung dieses gebietstypischen Charakteristikums des Plangebiets. Auf diese Weise kann die prägende Wirkung der Bepflanzung dieser Bereiche für die Straßenräume erhalten werden. Die Regelungen zur Begrenzung von Geländemodellierungen sichern ein harmonisches Erscheinungsbild der Vorgartenbereiche. Sie ist aufgrund der topografischen Situation mit den in Dammlage befindlichen Straßen und den rückwärtigen Gartenbereichen, die ca. 1-2 m und teilweise auch mehr unter dem Straßenniveau liegen, erforderlich.

#### **7.2.6 Anforderungen an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die Gestaltung von technischen Anlagen und Fahrradstellplätzen innerhalb der Vorgartenzone sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern sowie von haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen) innerhalb der Vorgartenzone wird eine störende optische Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des hochwertigen Wohnviertels positiv beeinflusst.

Damit überdachte und eingebaute Fahrradstellplätze in der Vorgartenzone weniger dominierend und störend in Erscheinung treten, wird ihre Höhe auf ein Maß von 1,50 m begrenzt. Dies ist für die Unterbringung von Fahrrädern ausreichend bemessen. Zudem wird mit der Pflicht zur Eingrünung dem gewünschten Charakter der Vorgartenzone Rechnung getragen.

Die Regelungen zur Höhe von Einfriedungen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen. Sie dienen der Sicherung eines ansprechenden und einheitlichen Erscheinungsbilds des

hochwertigen Wohnviertels. Gleichzeitig berücksichtigen sie das Bedürfnis nach Privatheit in den Freibereichen der Baugrundstücke.

### **7.2.7 Beschränkung oder Ausschluss der Verwendung von Außenantennen**

Die Regelungen zu Außenantennen dienen der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes. Dem Recht auf Informationsfreiheit wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

### **7.2.8 Tiefe der Abstandsflächen**

Entsprechend § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m und einer Wandfläche bis 25 m<sup>2</sup> in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Infolge des Höhenunterschieds von ca. 1-2 m und teilweise auch mehr zwischen den in Dammlage befindlichen Straßen und den rückwärtigen Gartenbereichen der Baugrundstücke ist es nicht auszuschließen, dass bei Garagen die Einhaltung einer Wandflächengröße von 25 m<sup>2</sup> aufgrund der erforderlichen Stützmauern o.ä. nicht möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass die im § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maße der Tiefe der Abstandsflächen zur Anwendung kämen und daher die Errichtung von Garagen in den Abstandsflächen bzw. eine Grenzbebauung mit Garagen nicht zulässig wäre. Dies würde jedoch zu einer wesentlichen Erschwerung der Nutzung der Baugrundstücke führen, da Garagen aus städtebaulichen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind, um eine Inanspruchnahme der rückwärtigen Gartenbereiche zu verhindern.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass abweichend von § 5 Abs. 7 LBO Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die eine Wandlänge von 8 m, eine Wandhöhe von 3 m und eine Dachneigung von 45° nicht überschreiten, unabhängig von ihrer Wandfläche in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Die Wandhöhe wird dabei auf die Höhenlage der Straßen bezogen, da von hier die Zufahrt erfolgt und diese Höhenlage maßgeblich für die erforderliche Höhe der Garage bzw. des Gebäudes ist. Zudem wird verhindert, dass im Bereich der Garage bzw. des Gebäudes das Gelände wesentlich über das Straßenniveau aufgeschüttet wird.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen bereits an vielen Stellen - baurechtlich genehmigte - Grenzgaragen vor. Im Nachgang zur Novellierung der Landesbauordnung (LBO) im Jahr 2015 und aufgrund der daraus resultierenden neueren Rechtsprechung haben sich jedoch die Voraussetzungen für eine Genehmigung solcher Gebäude dahin verändert, dass viele der in der Vergangenheit genehmigten Grenzgaragen heute nicht mehr genehmigungsfähig wären. Dies macht diese örtliche Bauvorschrift zur Tiefe der Abstandsflächen erforderlich.

Insgesamt wird mit dieser Regelung die Voraussetzung geschaffen, dass die grenzständigen Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die in der Vergangenheit genehmigungsfähig waren und genehmigt wurden, auch künftig wieder genehmigt werden können. Mit der Begrenzung der Wandfläche auf 8 m und der Begrenzung des maximalen Abstands der Garagen bzw. Gebäude ohne Aufenthaltsräume von den Straßen auf maximal 5 m wird verhindert, dass diese grenzständigen Gebäude übermäßig weit nach hinten ins Grundstück geschoben werden können und entsprechend große Wandflächen

zum Nachbargrundstück erforderlich machen. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke minimiert werden. Dem dienen auch die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 45° und die Festlegung des oberen Bezugspunkts zur Ermittlung der Wandhöhe als höchsten Punkt an der Garagen- bzw. Gebäudeseite, die dem Nachbargrundstück zugewandt ist.

### **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält der Bebauungsplan nachrechtliche Übernahmen zu denkmalgeschützten Objekten:

- Zwillingbunker August-Bebel-Straße 46 und 52, Lisette-Hatzfeld-Platz und Achtundvierziger Platz

### **7.4 Hinweise**

In Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält der Bebauungsplan Hinweise zu folgenden Themen:

- Kenntnisgabeverfahren
- Kampfmittel
- Bodenschutz
- Archäologische Bodenfunde
- Artenschutz
- Baumschutzsatzung
- Bodenverunreinigungen
- Schutz unterirdischer Leitungstrassen
- Gestaltung von Standplätzen für Abfallbehälter
- Schutz der Grünbestände
- Energieeffizientes, nachhaltiges Bauen
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Aufheizung und thermischer Komfort als Themen der Klimafolgenanpassung

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Auf nahezu allen Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs findet eine Wohnnutzung statt. Die Ziele des Bebauungsplans und die daraus abgeleiteten Festsetzungen stehen auch einer künftigen Ausübung der Wohnnutzung nicht entgegen. Eine Weiterentwicklung in Form von baulichen Erweiterungen wird zugelassen. Die vorhandenen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten – insbesondere die Freiraumqualität – werden planungsrechtlich gesichert. Somit sind durch die Überplanung des Gebiets keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.2 Belange des Umweltschutzes**

### **Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 82.18 „Wohngebiet Almenhof“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Damit kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung zu berücksichtigen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist grundsätzlich anzuwenden.

### **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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans, die durch Bestandsaufnahmen der örtlichen Situation gewonnen wurden.

Allgemein sind bei der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb eines Wohngebiets auf die zu betrachtenden Umweltaspekte folgende Wirkungen zu erwarten:

- Flächenversiegelung
- Überbauung mit Hochbauten
- Bodenab- und -auftrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen

Ausgehend von diesen Wirkungen lässt sich hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt ein mögliches Untersuchungsgebiet auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränken.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht.

Daher war es nicht erforderlich, zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt über die Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Plangebiets und von weiteren vorhandenen Datenquellen hinaus zusätzliche Gutachten auszuarbeiten.

Im Folgenden werden jeweils für die einzelnen Umweltaspekte die zu erwartenden Auswirkungen, die aus der Planung resultieren, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen aufgezeigt.

### **8.2.1 Umweltaspekt Boden**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Rheinniederung. Die ursprünglichen Auenböden sind durch die Eindeichung in der Vergangenheit der Auendynamik entzogen.



Infolge der erfolgten Aufsiedlung sind die Böden des Plangebiets durch Umlagerung und Verdichtung von Boden sowie durch das Einbringen von Fremdmaterial anthropogen überformt. Zudem sind bereits Teile des Plangebiets versiegelt.

#### Bestandsbewertung

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Begrenzung der Versiegelung auf Baugrundstücken anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung

#### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Boden insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen, zumal innerhalb des Plangebiets ausschließlich bereits anthropogen überformte Böden von einer möglichen Neuversiegelung bzw. Umlagerung betroffen sind.

### **8.2.2 Umweltaspekt Wasser**

#### Bestandsaufnahme

##### *Oberflächengewässer*

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist der Rhein, der ca. einen Kilometer (Luftlinie) entfernt im Westen verläuft.

##### *Grundwasser*

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit quartäre/pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben. Im Untergrund liegen mächtige Porengrundwasserleiter aus Kiesen und Sanden vor, die durch Tonschichten hydraulisch voneinander getrennt sind.

Die unter den anthropogenen Auffüllungen anstehenden tonigen Schichten sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur bedingt geeignet.

#### Bestandsbewertung

Beim Oberrheingraben handelt es sich um eine der wichtigsten Grundwasserlandschaften in Baden-Württemberg. Aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrads kommt dem Plangebiet jedoch nur eine mittlere Bedeutung für den Wasserhaushalt zu.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Freihaltung von öffentlichen Grünflächen von einer Bebauung und Versiegelung
- Begrenzung der Versiegelung auf Baugrundstücken anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern (bei Garagen)

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Wasser insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern (bei Garagen) wirkt sich positiv aus.

## **8.2.3 Umweltaspekt Luft**

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet weist einen hohen Freiflächenanteil auf mit Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern, die durch ihre Sauerstoffproduktion und die Filterung von Staub bzw. gasförmigen Verunreinigungen aus der Luft eine lufthygienische Ausgleichsfunktion besitzen.

Als Emissionsquelle für Luftschadstoffe im Plangebiet sind der Hausbrand und der Verkehr auf den Straßen im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld zu nennen.

### Bestandsbewertung

Dem Umweltaspekt Luft kommt im Plangebiet aufgrund der vorhandenen lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen eine mittlere Bedeutung zu.

Ausgehend von der aufgelockerten Struktur der bestehenden Bebauung, der überwiegenden Wohnnutzung im Umfeld und der geringen bis mäßigen Verkehrsstärken auf den Straßen des Plangebiets und im Umfeld ist nicht mit größeren Luftschadstoffimmissionen zu rechnen, so dass sich lediglich eine geringe Vorbelastung des Plangebiets ergibt.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern (bei Garagen)

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer Beseitigung von lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen reduziert. Somit ergeben sich beim Umweltaspekt Luft insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern (bei Garagen) wirkt sich positiv aus.

## **8.2.4 Umweltaspekt Klima**

### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets kommt den unversiegelten Bereichen eine Klimawirksamkeit als Kaltluftproduktionsfläche zu. Aufgrund ihrer geringen Flächengröße ist jedoch nicht von einer nennenswerten thermischen Ausgleichwirkung für die umgebenden Wohnbauflächen oder vom Entstehen von Kaltluftströmungen auszugehen.

Die bebauten Bereiche innerhalb des Plangebiets werden in der Stadtklimaanalyse 2020 den Belastungsstufen 2 und 3 zugeordnet. Teilflächen sind als „Siedlungsraum mit klimarelevanter Funktion“ eingestuft. Dem Achtundvierziger Platz wird als Grün- und Freifläche ein Schutzbedarf der 3. Priorität zugeordnet, dem Freiheitsplatz ein Schutzbedarf der 2. Priorität.

### Bestandsbewertung

Da Teile des Plangebiets als „Siedlungsraum mit klimarelevanter Funktion“ oder als Grün- und Freifläche mit Schutzbedarf eingestuft sind, kommt dem Umweltaspekt Klima innerhalb des Plangebiets eine mittlere Bedeutung zu.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern (bei Garagen)

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht; vielmehr werden die Möglichkeiten einer Beseitigung von lufthygienisch relevanten Vegetationsstrukturen reduziert. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern (bei Garagen) wirkt sich positiv aus. Insgesamt ist weder im Plangebiet selbst noch in seinem Umfeld eine Veränderung der bisherigen stadtklimatischen Belastungssituation zu erwarten. Somit resultieren beim Umweltaspekt Klima keine erheblichen negativen Auswirkungen.

## 8.2.5 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung sowie durch Ziergärten und öffentliche Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand und Ziergehölzen geprägt. Die privaten Gartenflächen weisen in den meisten Fällen eine intensive Nutzung auf.

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Kleinbiotope wie alte Bäume sowie ältere Gebäude (nicht ausgebaute Dachstühle, Mauerritzen etc.) können aber durchaus als Lebensräume oder (Winter-)Quartiere für entsprechende Arten dienen.

### Bestandsbewertung

Den Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie den öffentlichen Grünflächen kommt aufgrund ihrer Funktion als Lebensraum für viele Tierarten eine mittlere Wertigkeit zu. Die übrigen unversiegelten Flächen besitzen aufgrund ihrer intensiven Nutzung für den Umweltaspekt Tiere und Pflanzen lediglich eine geringe Wertigkeit.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen
- Extensive Begrünung von Flachdächern (bei Garagen)

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Auch wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht. Die öffentlichen Grünflächen werden gesichert. Die Pflicht zur extensiven Begrünung von Flachdächern (bei Garagen) wirkt sich positiv aus.

Das Plangebiet ist durch Hausgärten und öffentliche Grünflächen mit zum Teil altem Baumbestand geprägt. Da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen oder in anderer Form Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden sollen, wird auf die städtische Baumschutzsatzung verwiesen, die bei einer möglichen Beseitigung im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen anzuwenden ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden jedoch keine neuen Eingriffstatbestände, die gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation zusätzliche Inanspruchnahmen von Grund und Boden oder anderen Schutzgütern ermöglichen, vorbereitet. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wird daher für das Plangebiet im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht erforderlich. Sofern bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Einzelfall besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind, gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG unmittelbar. Die Regelungen sind durch den

Bauherren zu beachten. Bei nachgewiesener Betroffenheit sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu planen und umzusetzen sowie erforderliche Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zu stellen.

Insgesamt sind beim Umweltaspekt Tiere und Pflanzen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.2.6 Umweltaspekt Orts-/Landschaftsbild**

### Bestandsaufnahme

Der Almenhof ist als hochwertiges Wohnviertel mit aufgelockerter Bebauung auf großen Grundstücken mit hohem Grünanteil gekennzeichnet. Das Gebiet wird durch teilweise baumbestandene Straßen durchzogen. Hinzu kommen flächenhafte Grünstrukturen wie der Achtundvierziger Platz, der Freiheitsplatz oder der Rosa-Luxemburg-Park, die auch umfangreiche Baumbestände aufweisen.

### Bestandsbewertung

Den flächenhaften Grünstrukturen kommt beim Umweltaspekt Orts- und Landschaftsbild als ortsbildprägende Elemente eine hohe Bedeutung zu. Die bebauten Grundstücke mit ihren großzügigen Freibereichen besitzen eine mittlere Bedeutung.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Freihaltung der Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von einer Bebauung
- Festsetzungen zur Lage von Garagen
- Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen. Die ortsbildprägenden Grünstrukturen werden planerisch gesichert. Auch der Charakter der bebauten Bereiche des Plangebiets wird durch die Festsetzungen gesichert. Somit resultieren beim Umweltaspekt Ort- und Landschaftsbild keine erheblichen negativen Auswirkungen.

## **8.2.7 Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets liegen mit den Zwillingsbunkern an der August-Bebel-Straße 46 und 52 zwei denkmalgeschützte Gebäude vor. Auch der Lisette-Hatzfeld-Platz und der Achtundvierziger Platz unterliegen dem Denkmalschutz.

### Bestandsbewertung

Der Achtundvierziger Platz und der Lisette-Hatzfeld-Platz mit den Zwillingbunkern besitzen eine hohe Bedeutung als Kultur- und Sachgüter.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung des Achtundvierziger Platzes als öffentliche Grünfläche
- Begrenzung von baulichen Erweiterungen der Bestandsgebäude auf dem Lisette-Hatzfeld-Platz und Ausschluss von zusätzlichen Gebäuden

### Bewertung der Auswirkungen

Da die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden denkmalgeschützten Objekte in ihrer Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden, sind beim Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter auch keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.2.8 Umweltaspekt Mensch**

### Bestandsaufnahme

#### *Wohnen*

Im überwiegenden Teil des Plangebiets findet derzeit eine Wohnnutzung statt.

#### *Erholung*

Der Achtundvierziger Platz mit dem angrenzenden Lisette-Hatzfeld-Platz, der Freiheitsplatz und der Rosa-Luxemburg-Park dienen als Grün- und Freiflächen der Erholung.

### Bestandsbewertung

Das Plangebiet besitzt gegenwärtig eine hohe Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion. Der Achtundvierziger Platz und der Freiheitsplatz besitzen eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion.

### Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und ihre Freihaltung von einer Bebauung
- Begrenzung von baulichen Erweiterungen der Bestandsgebäude auf dem Lisette-Hatzfeld-Platz

### Bewertung der Auswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Gebietscharakter des Wohngebiets Almenhof gesichert. Gleichzeitig wird eine verträgliche Weiterentwicklung als Wohngebiet gewährleistet. Die Grün- und Freiflächen des Achtundvierziger Platzes mit dem angrenzenden Lisette-Hatzfeld-Platz, des Freiheitsplatzes und des Rosa-Luxemburg-

Parks werden ebenso gesichert und von einer Bebauung ausgenommen. Insgesamt resultieren beim Umweltaspekt Mensch keine erheblichen negativen Auswirkungen.

### **8.2.9 Zusammenfassung der Umweltbelange**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig aufgesiedeltes Wohngebiet. Planungsziel ist die Erhaltung und Sicherung des Gebietscharakters. Daher soll gegenüber dem bestehenden Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht werden. Somit sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Längerfristig ist sogar bei den zu betrachtenden Umweltaspekten – im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht - eine Verbesserung der Situation möglich.

### **8.2.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für den Bebauungsplan zu, da durch seine Aufstellung weder zusätzliche Bauflächen geschaffen noch gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit erhöht und damit auch keine zusätzlichen Eingriffstatbestände vorbereitet werden sollen. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **8.3 Belange der Wirtschaft**

Insbesondere entlang der Niederfeldstraße kommen innerhalb des Plangebiets Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vor, die der Versorgung des Gebiets dienen. Dieser Bereich ist jedoch entsprechenden dem städtischen Zentrenkonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Die vorhandenen Betriebe sind auch auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans weiterhin zulässig. Dies gilt auch für evtl. künftige Neuansiedlungen, soweit hieraus keine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung resultiert. Die Belange von gewerblichen Nutzungen werden darin berücksichtigt, dass ihnen innerhalb der Vorgartenzone ausnahmsweise von der Begrünung abweichende Nutzungen eingeräumt werden. Im Übrigen wird gewerblichen Nutzungen entlang der Niederfeldstraße dahin Rechnung getragen, dass in diesem Bereich die örtlichen Bauvorschriften ein größeres Ausmaß an Werbeanlagen zulassen, als dies in den übrigen Bereichen des Plangebiets der Fall ist. Somit sind durch die Überplanung des Gebiets bezogen auf gewerbliche Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **8.4 Belange des Verkehrs**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch das vorhandene Straßennetz in ausreichendem Umfang gesichert.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht wird, ist auch nicht von einer relevanten planungsbedingten Verkehrszunahme

auszugehen. Somit sind durch die Überplanung des Gebiets bezogen auf den Verkehr keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.5 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist durch das vorhandene Leitungsnetz und die zugehörigen Anlagen gesichert.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen werden und gegenüber dem bisherigen Planungsrecht das Maß der Zulässigkeit nicht erhöht wird, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen - etwa in Form von Ver- oder Entsorgungsengpässen - zu befürchten.

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten**

### **9.1 Vertragliche Regelungen**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind keine vertraglichen Regelungen erforderlich.

### **9.2 Realisierung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bereits vollständig erschlossen. Da der vorliegende Bebauungsplan außerdem der Sicherung des Charakters eines bestehenden Baugebiets dient, resultieren daraus unmittelbar keine konkreten Baumaßnahmen – weder auf den privaten Grundstücken noch auf öffentlichen Flächen.

### **9.3 Bodenordnung**

Da der vorliegende Bebauungsplan der Sicherung des Charakters eines bestehenden Baugebiets dient, ist ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksteilungen können durch Fortführungsnachweise erfolgen.

### **9.4 Kosten**

Die Stadt trägt die Kosten für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans. Darüber hinaus fallen für die Stadt keine weiteren Kosten an.



## 10 Kennzahlen

### 10.1 Flächenbilanz

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche</b>	
Bauflächen	279.510 m <sup>2</sup>	73,4 %
öffentliche Grünflächen	32.390 m <sup>2</sup>	8,5 %
Straßenverkehrsfläche	68.970 m <sup>2</sup>	18,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>380.870 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### 10.2 Siedlungsdichte

#### Bestand:

Anzahl Baugrundstücke: 671 (109 m<sup>2</sup> bis 1.907 m<sup>2</sup>)

Anzahl Wohngebäude: 678

#### Planung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat den Erhalt des bestehenden Gebietscharakters zum Ziel. Weiter weist die vorhandene Gebietsstruktur keine Baulücken auf, und die kleinteilige private Eigentümerstruktur lässt nur punktuelle Dachausbauten oder Ersatzneubauten erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass zwar bei Einzelmaßnahmen in geringem Umfang zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden können, es insgesamt aber zu keiner nennenswerten Veränderung der Siedlungsdichte des Plangebiets kommen wird.

## 11 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)