

Umweltforum \* Käfertaler Str. 162 \* 68167 Mannheim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung  
Technisches Rathaus  
Glücksteinallee 11  
68163 Mannheim

Käfertaler Straße 162  
Umweltzentrum  
68167 Mannheim  
Tel. 0621 1815125  
info@umweltforum-mannheim.de  
www.umweltforum-mannheim.de

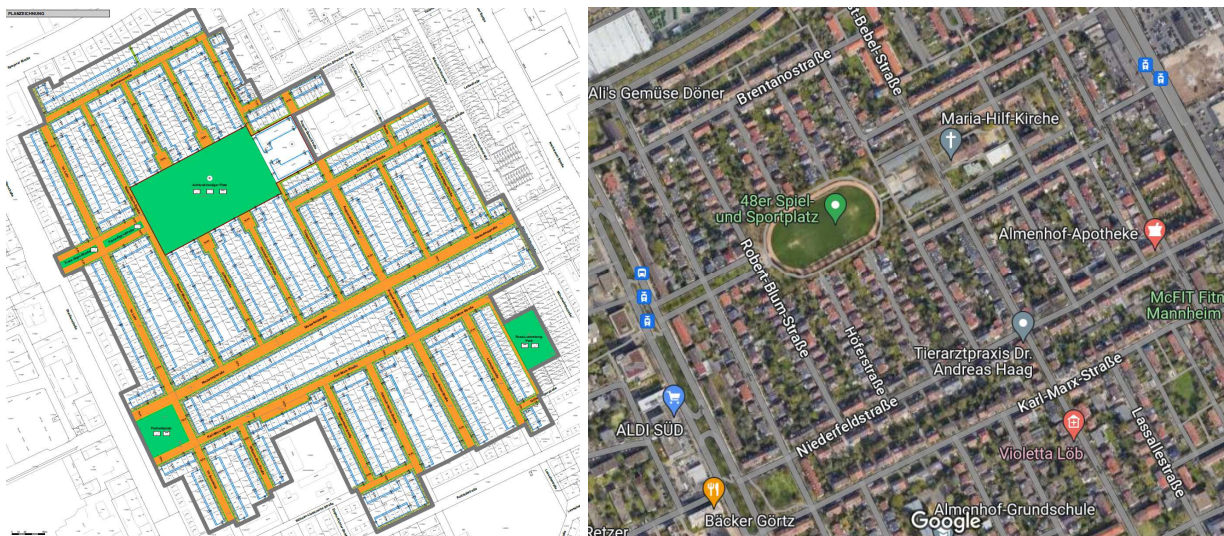
Mannheim, den 17.06.2024

### **Stellungnahme zum B-Plan Nr. 82.18 „Wohngebiet Almenhof“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die im Umweltforum zusammen geschlossenen 18 Mannheimer Umwelt-, Naturschutz- und Verkehrsverbände nehmen dazu Stellung:

Wir begrüßen grundsätzlich die Aufstellung eines B-Plan für das Wohngebietes Almenhof mit dem Ziel, den Gebietscharakter des Wohngebietes mit kleinteiliger, aufgelockerter Baustruktur und hohem Grünanteil zu erhalten und gleichzeitig eine angemessene (begrenzte) bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Wir stimmen der Begrenzung der hinteren Baugrenze auf 13 m (d.h. etwa 2 m nach hinten in die Gärten) zu, um eine maßvolle Wohnraumerweiterung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Etwas verwundert sind wir jedoch über die im B-Plan eingezeichneten durchgehenden Baugrenzen, die zukünftig eine durchgehende Reihenbebauung ermöglichen würden, obwohl hier bisher überwiegend Einzel- und Doppelhäuser stehen. Wir bitten dies zu prüfen, da dies zu weiterer Bodenversiegelung führen könnte und dies dem Ziel einer kleinteiligen, aufgelockerten Baustruktur entgegenstehen würde.



*Abb: Entwurf B-Plan Wohngebiet Almenhof – Auszug Planzeichnung + Ausschnitt aus Google Maps*

Vorstand: Dr. Sabine Meßmer-Luz, Dieter Breitenreicher, Wolfgang Schuy | Geschäftsführung: Elke Dünnhoff  
Der Verein ist vom Finanzamt Mannheim-Neckarstadt als gemeinnützig anerkannt.

Eingetragen im Vereinsregister unter VR 700181  
IBAN DE51 6705 0505 0038 7863 77 BIC MANSDE66XXX

Mit den Bauplanerische Festsetzungen sollen u.a. begrünte Vorgärten und rückwärtige Gärten gesichert und vor Bebauung geschützt werden.

In den Bauplanerische Festsetzungen unter Nr. 2 sollen zusätzlich zu den neuen hinteren Baugrenzen von 13 m mit den in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichneten Flächen 2 weitere Meter mit Terrassen, Balkonen und Untergeschosse bebaut werden können. **Wir lehnen die Errichtung von Untergeschossen auf diesen Flächen ab, da dies zu einer weiteren vollständigen Versiegelung führt und bitten darum, dies zu streichen.**

**Zudem sollen auf diesen Flächen ausnahmsweise auch Erdgeschosse und weitere Geschosse errichtet werden können, wenn sich diese über weniger als zwei Drittel der Gebäudefläche erstrecken. Auch dies lehnen wir aus o.g. Gründen ab und bitten darum, diesen Satz zu streichen.** Dies würde in vielen Fällen zu einer möglichen Bebauung und Versiegelung von etwa der Hälfte der Grundstücke führen. Dies widerspricht einer maßvollen Wohnraumerweiterung und Nachverdichtung und der Sicherung der rückwärtigen Gärten (siehe auch folgender Ausschnitt aus dem B-Plan).

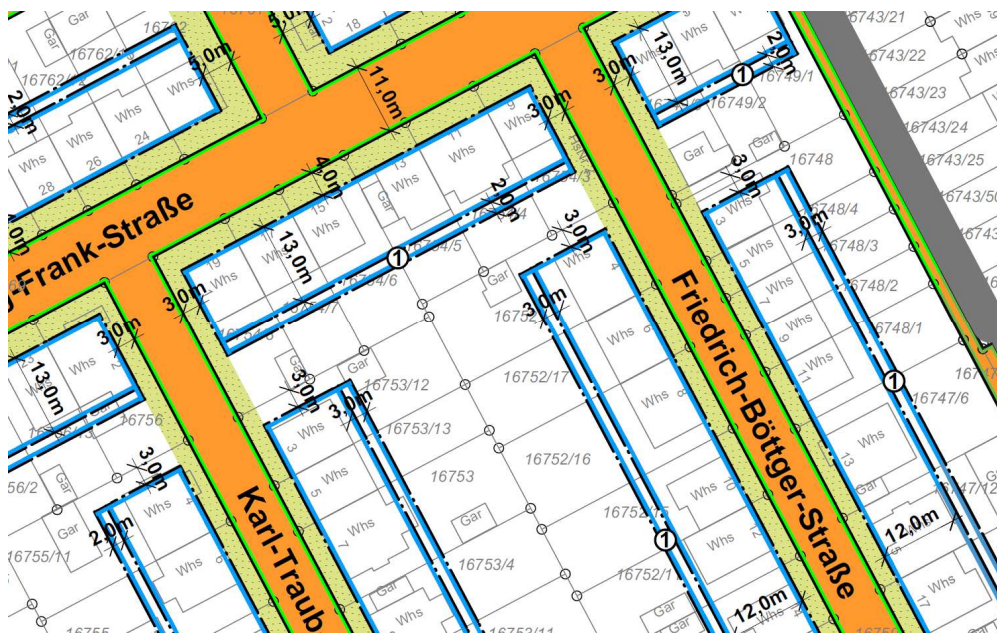


Abb. Ausschnitt aus der Planzeichnung des B-Plans

Auf S. 14 der Begründung wird die Sicherung der begrünten Vorgärten als städtebauliches Ziel benannt. Dies ist grundsätzlich begrüßenswert.

In 6.1. der bauplanerischen Festsetzungen heißt es: Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz oder Terrasse dienen, sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies ist bereits in der Landesbauordnung Baden-Württemberg § 9 (1) geregelt: „Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden...“ bzw. im Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg § 21a Gartenanlagen nochmals konkretisiert: „Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.“ **Wir bitten hier entsprechende Verweise auf die bereits vorhandenen gesetzl. Grundlagen zu ergänzen.**

Zu Nr. 5 der Bauplanerische Festsetzungen: Wir begrüßen die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze und Hofflächen der Baugrundstücke. **Wir bitten jedoch darum, folgenden Satz zu streichen: „Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden oder wenn eine anderweitige Versickerung des**

**anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist**“. Damit werden die Vorgaben zum Einsatz wasserdurchlässiger Beläge nahezu obsolet. Es ist die Regel, dass Wege und Stellplätze an unversiegelte Flächen angrenzen. Zur Umsetzung des Prinzips der Schwammstadt ist, muss jegliche Neuversiegelung eingedämmt werden.

In diesem Zusammenhang verwundert auch die Vorgabe der Bauplanerischen Festsetzungen Nr. 3: Es ist nicht nachvollziehbar, warum Garagen einen Mindestabstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen, um davor (lt. Begründung S.15) einen (weiteren) Stellplatz zu schaffen, wenn ggf. nur ein Stellplatz (in der Garage) notwendig ist. Dies führt zu einer unnötigen Neuversiegelung und einem unnötigen Verlust von Grünflächen. **Wir bitten darum, die Mindestabstandsvorgabe von 5 m zu streichen oder zumindest zu reduzieren und an die Baulinie anzupassen.**

Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum Garagen eine Grundfläche von bis zu 25 m<sup>2</sup> haben dürfen. Standardmaße für Garagen liegen bei 3 x 5 m oder 3 x 6 m, d.h. 15 – 18 m<sup>2</sup>. Eine Fläche von 3 x 6 m ist selbst für SUVs mit ausreichend Seitenabstand ausreichend. **Wir schlagen deshalb vor, die maximale Garagröße auf 20 m<sup>2</sup> zu begrenzen.**

Fahrzeugkategorie	Breite in m (mit Außenspiegeln)	Höhe in m	Länge in m
Kleinwagen	1,60 bis 1,75	1,41 bis 1,50	3,79 bis 4,08
Mittelklassewagen	1,95 bis 2,07	1,40 bis 1,50	4,40 bis 4,70
Oberklassewagen	2,00 bis 2,12	1,40 bis 1,50	4,70 bis 4,95
SUV	2,09 bis 2,17	1,60 bis 1,75	4,50 bis 4,70

Abb: Durchschnittliche Fahrzeugabmessungen verschiedener Fahrzeugkategorien<sup>1</sup>

In den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden unter 6.2. in der Vorgartenzone Nebenanlagen in Form von haustechnischen Anlagen ausgeschlossen. **In der Vorgartenzone sollten Ventilatoren für Luft-Wärmepumpen unbedingt zulässig bleiben, um deren Einsatz nicht unnötig zu behindern.** Hier handelt es sich lediglich um sehr kleine Flächen. Ventilatoren für Luft-Wärmepumpen können aufgrund von Abstandsvorgaben zum Lärmschutz nicht unbedingt seitlich der Gebäude aufgestellt werden. Zudem gehen Schlafzimmer i.d.R. zur Gartenseite der Gebäude, so dass ein Aufstellen dieser Ventilatoren auch hinter dem Haus aufgrund der Geräuscentwicklung oft nicht sinnvoll möglich ist.

Unter 6.2. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden zudem in bestimmten Fällen (bei Bebauungen ohne Grenzabstand) ausnahmsweise die Errichtung von Müllbehälterstandorten und Fahrradabstellplätzen zugelassen, was u. E. sinnvoll ist. Nicht sinnvoll erscheint uns aber die Ungleichbehandlung von Müllbehälterstandorten und Fahrradabstellplätzen. So dürfen Müllbehälterstandorte mit Einhausungen ohne weitere Auflagen errichtet werden, Fahrradabstellplätze dürfen entweder nur ohne Witterungsschutz oder mit Witterungsschutz und zusätzlicher Begrünung errichtet werden, was die Anlage geschützter Fahrradabstellanlagen unnötig erschwert. **Wir bitten darum, die Vorgabe der Begrünung bei der Einhausung von Müllbehälterstandorten zu ergänzen und stattdessen zur Förderung des Radverkehrs (dazu gehören auch sichere Fahrradabstellanlagen) auf eine notwendige Begrünung von witterungsgeschützten Fahrradabstellplätzen zu verzichten.**

Bei den nachrichtlichen Übernahmen unter Nr. 12 bitten wir um Ergänzung eines Verweises auf die Pflicht zur Photovoltaik-Nutzung bei Neu- und Anbauten sowie bei Dachsanierungen nach dem Landesklimaschutzgesetz (KlimaG BW) §23<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.garage-und-carport.de/garage/planung/garage-die-richtige-groesse-planen/>

<sup>2</sup> <https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/jlr-KlimaSchGBW2023rahmen>



Bei den nachrichtlichen Übernahmen bitten wir zudem darum, auch auf die  
Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Mannheim zu verweisen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sabine Messmer-Luz

Dieter Breitenreicher

Wolfgang Schuy