

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, 22.02.1990
61.3.1 / Bechtel / 2633

Bebauungsplan Nr. 13/1 a
für das Quadrat L 7 und
einen Teilbereich von L 5
- Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 13/1 -

Begründung

1. Beschreibung des Planbereichs

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das gesamte Quadrat L 7 in seinen historischen Abmessungen und das Grundstück / L 5, 7 (s. auch Übersichtsplan, Anlage).

1.2 Bestehende Nutzung und Nutzung der angrenzenden Flächen

Die nicht bebauten Flächen des Quadrates L 7 werden derzeit als Parkplatz (ca. 90 Stellplätze) genutzt. Auf den bebauten Flächen befinden sich Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen. Im Norden wird das Quadrat von der stark befahrenen Bismarckstraße begrenzt, im Westen und Osten von den Quadraten L 5 bzw. L 9, auf denen sich Gebäude befinden, in denen Büros, Universitätseinrichtungen sowie Wohnungen untergebracht sind. Südlich des Quadrats befindet sich die Schloßgartenstraße sowie die Böschung der Lindenhofüberführung mit der Gleisanlage der Straßenbahn.

...

1.3 Benachbarte Versorgungseinrichtungen und Standortgunst

Das Quadrat L 7 grenzt unmittelbar an den Innenstadtbereich und die dort angesiedelten öffentlichen und privaten Einrichtungen an. Die unmittelbare Nähe zu allen Einkaufsstandorten der Innenstadt, die gute verkehrliche Anbindung an das innerstädtische und regionale Straßennetz sowie die unmittelbare Nähe der Straßenbahn garantieren eine hohe Standortgunst und rechtfertigen eine hochwertige Ausnutzung der Grundstücke.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Die bebauten und unbebauten Grundstücke auf L 7 befinden sich in Privatbesitz. Das Grundstück L 5, 7 ist städtisch.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die geänderte Verkehrsführung im Bereich der Innenstadt und die vorhandenen Anschlüsse an die Südtangente erübrigen die bisher planungsrechtlich festgelegte Absicht, die Flächen des Quadrates L 7 als Verkehrsflächen umzunutzen. Langfristig soll auch der Teil, der heute noch als Straße genutzt wird, zurückgebaut werden, so daß die gesamte historische Abgrenzung des Quadrates wieder für eine Bebauung und Begrünung zur Verfügung steht.

In einem ersten Bauabschnitt sollen die bereits heute zur Verfügung stehenden Flächen wieder bebaut werden. Dazu ist es erforderlich, den rechtsgültigen Bauflichtenplan Nr. 13/1 zu ändern (s. auch Ziff. 3.2).

Entsprechend der benachbarten Nutzung auf L 5 und L 9 sollen die nun zur Verfügung stehenden Bauflächen als Wohngebiet bzw. als Kerngebiet ausgewiesen werden. Damit entspricht diese Zielsetzung den Vorga-

ben des Rahmenplanes Innenstadt, der vorrangig die Absicherung der Wohnnutzung und die Stärkung der zentralen Funktion der Innenstadt vorsieht. Bei einer Neubebauung müssen die erhaltenswerte Bausubstanz und die Nähe des Schlosses berücksichtigt werden. Ebenso sollen die vorhandenen gesunden Bäume auf den unbebauten Flächen erhalten bleiben.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der am 18.03.1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim weist das Planungsgebiet als "Sondergebiet Universität" aus.

Der Nachbarschaftsverband beabsichtigt, in Verbindung mit der späteren Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die im Bebauungsplan Nr. 13/1 a getroffenen Ausweisungen zu übernehmen.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Quadrat L 7 und den Nordkopf von L 5 besteht der seit 08.12.1960 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 13/1 "Änderung und Feststellung von Bau- und Straßenfluchten im Quadrat L 5 und L 7". Mit diesem Plan war die gesamte Fläche des Quadrates L 7 für Zufahrtsstraßen und Straßenbahntrassen zur Lindenhofüberführung ausgewiesen worden. Dieser Bebauungsplan wird entsprechend den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 13/1 a geändert.

...

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die jetzt zur Verfügung stehenden Flächen des Quadrates L 7 sollen als Besonderes Wohngebiet (WB) und Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Das Grundstück L 5, 7 bleibt öffentliche Grünanlage.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 und die Geschößflächenzahl mit 3,2 festgelegt (Ausnahmen bilden die Grundstücke an der Bismarckstraße mit einer Grundflächenzahl bis max. 0,95 und einer Geschößflächenzahl bis max. 5,3).

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird unterschiedlich auf 3, 4 bzw. 5 Vollgeschosse (s. auch die entsprechenden Traufhöhen!), unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Fassaden auf L 7, 6 - 7 a und dem zu erhaltenden Gebäude auf L 7, 12, begrenzt.

Das städtebauliche Ziel für die Bebauung besteht darin, eine durchgehende geschlossene 4- bis 5-geschossige Straßenfront bzw. Hofbebauung zu vermeiden und statt dessen eine gegliederte Randbebauung, die sich an der aufgelockerten Bebauung der Nachbarschaft orientiert, zu ermöglichen. Deshalb werden die arkadisierten 4- bis 5-geschossigen Baukörper durch eingeschobene 3-geschossige Baukörper akzentuiert. Eine ausnahmsweise Erhöhung der Geschößzahl dieser "Binglieder" kann nur dann gewährt werden, wenn diese städtebauliche Zielsetzung durch Wahl besonderer Konstruktionen, Materialien u. ä. erhalten bleibt.

4.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Das wegen der für die umgebende Bebauung maßstabprägende Gebäude an der Südwestecke von L 7 steht zwar nicht unter

Denkmalschutz, ist jedoch wegen seiner städtebaulichen und architektonischen Bedeutung zu erhalten. Die Erhaltung dieser baulichen Anlage wird nach § 172 Baugesetzbuch festgelegt.

4.3 Festsetzung gestalterischer Art

Um die Belichtung und Belüftung der Innenhofbereiche zu verbessern bzw. nicht unerträglich einzuengen - dies insbesondere im Bereich der bereits bestehenden Wohngebäude -, wird die Bautiefe der Baukörper im Erdgeschoßbereich auf 12 m festgesetzt; an der Westseite sind Auskragungen bis max. 3 m in den Straßenraum bzw. Gehwegbereich hinein ab dem 1. OG. vorgesehen (Arkadisierung).

Dies hat zur Folge, daß im Bereich der Arkade die ca. 7,7 m breite Straße um 0,5 bis 0,7 m zurückgebaut werden muß. Auch die Tiefgarage kann bis zu 3 m (Gehwegbreite) unter der Grundstücksgrenze in den Straßenraum geschoben werden. Rückbau und Wiederherstellung der Straße gehen zu Lasten des Bauträgers.

4.4 Grünordnungsmaßnahmen

Flachdächer sind bis zu ^{mindestens} 80 % zu begrünen, wenn ihre Flächen größer als 20 m² sind. Eine Begrünung ist auch dann vorzunehmen, wenn sich die zu begrünende Fläche so an eine Grünfläche auf dem Nachbargrundstück anschließt, daß beide als zusammenhängende Fläche wirken.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, soweit sie nicht zur Erschließung benötigt werden und nicht zum Aufenthalt im Freien ausgestaltet sind. Darüber hinaus sind

im Innenhofbereich fensterlose, zusammenhängende Wandflächen über 20 m² zu begrünen.

4.5 Lärmschutz

Bei den Gebäuden, die einer Wohnnutzung dienen, sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Es soll eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume, d. h. der Räume, die der Mensch zur Ruhe und Erholung benötigt, zu der dem Verkehr abgewandten Seite vorgenommen werden. Nur in Ausnahmefällen kann der Nachweis zur Wohnruhe durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechenden Lüftungen erbracht werden.

Durch die vorgesehene Bebauung wird die gegebene Verkehrsbelastung nicht geändert.

4.6 Verbrennungsverbot

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl, Holz und Abfälle dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen. Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte errichtet oder geändert wird. Als Änderung gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt und eine mindestens 85 tige SO₂ Auswaschung mit anschließender Neutralisation des Kondensats gewährleistet ist oder sonst durch die Verbrennungstechnik sichergestellt ist, daß die o. g. Anforderungen sinngemäß erfüllt sind.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch eine Baumusterprüfung oder Einzelprüfung durch eine anerkannte Meßstelle im Sinne des § 26 Bundesimmissionsschutzgesetzes nachzuweisen.

Die Verwendung von Holz in offenen Kaminen kann darüber hinaus zugelassen werden, wenn die Raumheizung unabhängig davon erfolgt und die Verwendung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

5. Verkehrerschließung

Das Quadrat wird auf 4 Seiten von öffentlichen Straßen erschlossen. Als öffentliches Verkehrsmittel tangiert die Straßenbahn den Planungsbereich in L 5. Die erforderlichen Stellplätze müssen in gebäudebezogenen Tiefgaragen nachgewiesen werden.

6. Nachrichtliche Übernahme

- 6.1 Bei den dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden bedürfen bauliche Veränderungen gem. § 7 Abs. 3, § 8 und § 9 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.
- 6.2 Bei der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, auf denen Bäume gewachsen sind, sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim zu beachten.

...

7. Abwägung

Heute werden die unbebauten Grundstücke auf L 7 und L 5 als Parkplätze genutzt. Diese stellen sich als überwiegend kahle, ungeordnete Flächen an einem wichtigen Eingang zur Innenstadt aus Richtung Ludwigshafen dar.

Große stattliche Bäume stehen im Mittelbereich des Geländes.

Für die Beibehaltung der Parkplätze spricht der Bedarf im Nahbereich der Universität und der zahlreichen Verwaltungen in der östlichen Oberstadt. Jedoch war dieser Parkplatz von Anfang an nur als Provisorium gedacht.

Die geplante Straßenverkehrs- und Straßenbahntrasse ist überholt. Ein Parkplatz an diesem wertvollen Standort entspricht nicht der besonderen Lagegunst der Grundstücke und den Bemühungen, die Stadteingänge städtebaulich zu markieren und zu gestalten.

Eine Bebauung der Westseite des Quadrates L 7 bietet auch der Universität die gewünschte Ansiedlungsmöglichkeit für ein Verfügungsgebäude und ähnliche universitäre Einrichtungen und bildet einen späten, aber um so bedeutenderen Schritt Wiederaufbau im Bereich des Schlosses.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes verlief wie folgt:

- In dem seit 08.12.1960 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13/1 ist das gesamte Quadrat L 7 als Straßen- bzw. Straßenbahntrasse ausgewiesen. Durch den Bau der Südtangente und einer geänderten Verkehrsführung ist diese Planung überholt.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 18.03.1983 weist L 7 als Sondergebiet für Universität und wissenschaftliche Einrichtung (SU) aus.

Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 13/1a war zunächst u.a. beabsichtigt, Teile der unbebauten Grundstücke im Quadrat L 7 für eine Bebauung mit Hörsaal und Bibliothek für die Universität auszuweisen und darüber hinaus die Errichtung von Wohnungen und Büroräumen zu ermöglichen. Deshalb wurde damals die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes (WB) vorgeschlagen.

Mit dieser Zielsetzung war der Nachbarschaftsverband mit Schreiben vom 20.09.1983 einverstanden.

Das Staatliche Liegenschaftsamt meldete mit Schreiben vom 25.08.1983 vorsorglich Bedenken und Anregungen an, eine Begründung wurde jedoch nicht nachgereicht.

Die Interessen der Universität an Grundstücken auf L 7 wurden in den nachfolgenden Jahren mit der Entscheidung, die Bibliothek und den Hörsaal auf dem Quadrat A 3 zu bauen, aufgegeben. Bei einem Gespräch zwischen Universität, Oberfinanzdirektion (OFD) Karlsruhe, Staatlichem Liegenschaftsamt Heidelberg und der Stadt Mannheim am 18.05.1984 wurde vereinbart, daß mit dem Bau eines Hörsaales und Bibliothek auf dem Quadrat A 3 die Reservierung des Quadrates L 7 für die Universität aufgegeben werden kann und diese Fläche wieder für Zwecke der Stadt Mannheim frei sein sollte.

Die Voraussetzung für diese vereinbarte Freigabe war mit der Inbetriebnahme der Bibliothek und des Hörsaals auf A 3 gegeben.

Die stadtgestalterischen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden bei der weiteren Bearbeitung beibehalten, jedoch wurde aufgrund der zentralen Lage und der daraus abzuleitenden hohen Ausnutzungsmöglichkeit für den größeren Teil des Grundstückes ein Kerngebiet nach § 7 (2) BauNVO festgesetzt.

- Aufgrund der zuletzt geführten Gespräche zwischen Vertretern der Stadt Mannheim, der Universität, dem Staatlichen Liegenschaftsamt und der Eigentümerin der zu bebauenden Grundstücke ist eine neue Entwicklung eingetreten, die sicherstellt, daß dort das "Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)" und mögliche andere universitäre Einrichtungen erstellt werden können.

Die im Plan getroffene Ausweisung "Kerngebiet" kann verbleiben; die damit erfolgte Abweichung vom Flächennutzungsplan ergibt sich aus der geschichtlichen Entwicklung des Bebauungsplanes und ist unbedenklich.

8. Die Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung der Straße zwischen L 5 und L 7 infolge der Unterbauung des Gehweges durch eine Tiefgarage gehen zu Lasten des Bauträgers.

9. Altlasten/Umwelterheblichkeitsprüfung

Altlasten sind lt. Altlastenkataster im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine zum Bebauungsplan erstellte Checkliste zur Durchführung der Umwelterheblichkeitsprüfung ist als Anlage beigefügt.

Checkliste zur Durchführung der Umwelterheblichkeitsprüfung

1. Natur/Landschaft/Erholung

Mögliche Auswirkungen	Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz		eingebracht von	Bemerkungen / Verbesserungsvorschläge / Gutachten etc.
	ja	nein		
1.1 Einwirkung auf die Landschaft				
1.1.1 Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes		X		Zu 1.1.1 Lage am Stadteingang macht städtebauliche Markierung erforderlich
1.1.2 Trennung zusammengehörender Landschaftsteile		X		
1.1.3 Verlust wertvoller ökol. Flächen (Wald, Grünfläche)		X		
1.1.4 Verlust sonstiger Flächen (LN)		X		
1.1.5 Sonstiges		X		
1.2 Einwirkung auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete		X		Zu 1.4: Baumbestand im Blockinnenbereich bleibt erhalten (ehem. Villengärten)
Einwirkung auf Naturdenkmale		X		
1.4 Einwirkung auf Gebiete mit bedeutenden Vegetations- und/oder Faunenbeständen		X		
1.5 Einwirkung auf charakteristische Einzelelemente (Böschungen, Uferbereiche, Geländekanten, Dünen, Altwasserrinnen, markante Einzelbäume)		X		
1.6 Einwirkung auf die Erholungsnutzung		X		
1.7 Sonstiges		X		
1.8 Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
1.8.1 Belastende Landschaftselemente				Zu 1.8.2: Hinweis auf Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim in den "schriftl. nachrichtlichen Übernahmen" aufgenommen Zu 1.8.3: Kennzeichnung vorhanden; zusätzlich Aussagen zur Größe der Baumscheibe Zu 1.8.4: Flachdach- sowie Fassadenbegrünung gemäß der Begrünungsordnung für die Innenstadt vorgesehen
1.8.2 Kennzeichnung der zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume (Baumschutzverordnung)				
1.8.3 Kennzeichnung der zu erhaltenden oder zu pflanzenden Sträucher				
1.8.4 Festsetzung einer Dach-/Fassadenbegrünung (Begrünungsordnung)				
1.8.5 Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen für überplantes Grün				
1.8.6 Sonstiges				

Mögliche Auswirkungen	Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz		eingebracht von	Bemerkungen / Verbesserungsvorschläge / Gutachten etc.
	ja	nein		
2.1 Einwirkungen auf die klimatische Situation				
2.1.1 Beeinträchtigung des Meso-/Lokalklimas		X		
2.1.2 Beeinträchtigung des Mikro-/Kleinklimas		X		
2.1.3 Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für benachbarte Wirkungsräume		X		
2.1.4 Beeinträchtigung der Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten/Frischluftschneisen (Barrierebildung etc.)		X		
2.1.5 Sonstiges		X		
2.2 Einwirkungen auf die lufthygienische Situation				
2.2.1 Beeinträchtigung der Geruchssituation		X		
2.2.2 Beeinträchtigung der Emissionssituation		X		
2.2.3 Beeinträchtigung der Immissionsituation		X		
2.2.4 Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete durch Immissionen		X		
2.2.5 Auswirkungen der zu erwartenden Luftverunreinigungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Gewässer, Materialien		X		
2.2.6 Sonstiges		X		
2.3 Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
2.3.1 Oberwärmungsgrad Schwülehäufigkeit/Wärmeinselintensität				
2.3.2 Klimatopklasse				
2.3.3 Berücksichtigung der Gebäudestellung in Bezug auf die Hauptwindrichtung				
2.3.4 Berücksichtigung der Gebäudestellung in Bezug auf die Strömungsrichtung von Flurwinden				
2.3.5 Vorbelastung durch Gerüche				
2.3.6 Berücksichtigung von aktiven und passiven Immissionsschutzeinrichtungen				
2.3.7 Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung von anlagenbezogenen Emissionen				
2.3.8 Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsemissionen				
2.3.9 Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung der Hausbrandemissionen (Festsetzung eines Verbrennungsverbotes)				
2.3.10 Einhaltung von Abständen zwischen genehmigungsbedürftigen Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen (Abstandserlaß NW)				
2.3.11 Gefährdungsabschätzung für die Luft durch Altlasten/Alttablagerungen				
2.3.12 Sonstiges				

Zu 2.2.2/2.2.3:
Ca. 80 % der SO₂-Emissionen im Innenstadtbereich durch Hausbrand verursacht (Ursache: Heizöl + Festbrennstoffe überproportional am Endenergieverbrauch beteiligt); Immissionswerte (I2) für SO₂ im gesamtstädtischen Vergleich ebenfalls sehr hoch.
→ Verbrennungsverbot notwendig

Zu 2.3.1:
Wärmeinselintensität im Plangebiet 6° C ² annähernd dem höchsten und somit schlechtesten Wert von ganz Mannheim

Zu 2.3.2:
Klimatopklasse C = schlechteste Klimatopklasse ² höchstem Temperaturniveau; nur 0,2 % der Innenstadt und somit auch des Plangebietes gehört zur Kategorie "Kaltluftfläche"
→ Kompensation durch Festsetzung einer Dach- bzw. Fassadenbegrünung.

Zu 2.3.5:
Erhöhte Vorbelastung

Zu 2.3.6:
Für die Wohngebäude sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutze von Verkehrslärm vorgesehen.

Zu 2.3.9:
vorgesehen

Zu 2.3.11:
Im Plangebiet befinden sich gemäß Altlastenerhebung keine Alttablagerungen/Verdachtsstandorte

3. Boden

Mögliche Auswirkungen	Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz		eingebracht von	Bemerkungen / Verbesserungsvorschläge / Gutachten etc.
	ja	nein		
3.1 Beeinträchtigungen durch vorhandene Altlasten/Altablagerungen		X		Zu 3.1: vgl. 2.3.11
3.2 Beeinträchtigungen durch vorhandene Schwer-, Alkali-, Erdalkalimetalle (gemäß Klärschlammverordnung)		X		Zu 3.2: Plangebiet durch Schwermetallerhebung nicht erfaßt; Punkt 3.2 ist für vorgesehene Nutzung jedoch ohnehin nur von untergeordneter Bedeutung.
3.3 Beeinträchtigung durch verschiedene Nährstoffe		X		
3.4 Versiegelungsgrad		X		
3.5 Sonstiges		X		Zu 3.4: Die geplante Versiegelung bleibt im Plangebiet unterhalb der durchschnittlichen Versiegelung der Innenstadt (N 61 - Planquadrat : Versiegelungsgrad = 93 % = höchster Wert in Mannheim)
Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
3.6.1 Festsetzung des maximalen Versiegelungsgrades der nicht überbaubaren Grundstücksfläche				Zu 3.6.1: Sehr hohe grundstücksbezogene Ausnutzung vorgesehen (GRZ bis 0,95)
3.6.2 Festsetzung von Versickerungsflächen				
3.6.3 Festsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen				
3.6.4 Anbauempfehlungen für Kleingärtner/Erwerbsgartenbau/landwirtschaftliche Betriebe				
3.6.5 Gefährdungsabschätzung der Altlasten/Altablagerungen				

4. Wasser

Mögliche Auswirkungen	Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz		eingebracht von	Bemerkungen / Verbesserungsvorschläge / Gutachten etc.
	ja	nein		
4.1 Einwirkungen auf Wasserschutzgebiete (ggf. Nutzungseinschränkungen)		X		
4.2 Einwirkungen auf Oberflächengewässer				
4.2.1 Beeinträchtigung durch (wasser-)gefährdende Stoffe (Altlasten/Altablagerungen)		X		
4.2.2 Erhöhung der Wassertemperatur (Kraftwerk/Abwassereinleitung)		X		
4.2.3 Erhöhung der Überschwemmungsgefahr		X		
4.2.4 Erhöhung der Druckwassergefährdung		X		
4.2.5 Sonstiges		X		
Einwirkungen auf das Grundwasser				
4.3.1 Beeinträchtigung durch (wasser-) gefährdende Stoffe (Altlasten/Altablagerungen)		X		
4.3.2 Beeinträchtigung durch undichte Abwasserkanäle		X		
4.3.3 Veränderungen des Grundwasserstandes		X		
4.3.4 Veränderungen der Grundwasserfließrichtung		X		
4.3.5 Einwirkung auf Grundwasserneubildung		X		
4.3.6 Sonstiges		X		
4.4 Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
4.4.1 Gefährdungsabschätzung der Altlasten/Altablagerungen				
4.4.2 Lage im Wasserschutzgebiet				
4.4.3 Lage im Überschwemmungsgebiet				
4.4.4 Lage im Druckwassergefährdungsgebiet				
4.4.5 Grundwasserstand/Flurabstand zum Grundwasser				
4.4.6 Umfang bestehender und geplanter wasserrechtlicher Erlaubnisse (Entnahme aus Brunnen, Oberflächengewässern)				
4.4.7 Überprüfung der bestehenden Einleitungsrechte				
4.4.8 Sonstiges				

5. Lärm

Mögliche Auswirkungen	Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz		eingebracht von	Bemerkungen / Verbesserungsvorschläge / Gutachten etc.
	ja	nein		
1 Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete durch Verkehrslärm		X		
5.2 Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete durch Gewerbe-/Industrielärm		X		
5.3 Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete durch Freizeitlärm		X		
5.4 Erhöhung der Lärmemissionen durch den Verkehr		X		
5.5 Erhöhung der Lärmemissionen durch Gewerbe und Industrie		X		
5.6 Erhöhung der freizeitbezogenen Lärmemissionen		X		
1 Sonstiges		X		
5.8 Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
5.8.1 Akustische Vorbelastung (Schallquellen, Lautstärke, Zahl der Betroffenen)				
5.8.2 Bauverbote, Baubeschränkungen an Hauptverkehrsstraßen und in Lärmschutzzonen von Flughäfen				
5.8.3 Veränderung der Schallsituation im Plangebiet				Zu 5.8.3: Durch Schließen des Baublocks Lärmreduzierung im Blockinnenbereich
5.8.4 Veränderung der Schallsituation in der näheren Umgebung				
5.8.5 Überprüfung der Abstände zwischen gewerblichen Anlagen, Verkehrsstraßen und schutzbedürftigen Nutzungen				
5.8.6 Lärmschutzvorkehrungen				Zu 5.8.6: vorgesehen
1 Sonstiges				

6. Umweltrelevante Infrastruktur

Anlage 1

Mögliche Auswirkungen		Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz		eingebracht von	Bemerkungen / Verbesserungsvorschläge / Gutachten etc.
		ja	nein		
6.1	Abwasserentsorgung		X		
6.2	Abfallentsorgung		X		
6.3	Abfälle, die bei der Maßnahme selbst entstehen		X		
6.4	Abfälle, die als Folge der Maßnahme entstehen		X		
6.5	Energieversorgung (Erdgas, Fernwärme alternative Energiequellen)		X		Zu 6.5/6.8.1: Fernwärmavorzugsgebiet
6.6	ÖPNV		X		
6.7	Individualverkehr		X		
6.8	Auswirkung der Erschließungsplanung und Gebäudeanordnung auf den künftigen Energieverbrauch (Optimierungsmöglichkeiten)		X		Zu 6.8: Durch Schließen des Baubereichs Verringerung der Energieverluste an den bestehenden Gebäuden zu erwarten.
6.9	Sonstiges		X		
6.8	Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
6.8.1	Zuordnung zu Vorzugsgebieten für leitungsgebundene Energieträger				
6.8.2	Ermittlung des Trink- und Brauchwasserbedarfs				
6.8.3	Kennzeichnung von Schutzflächen und ggf. Nutzungseinschränkungen für bestehende oder geplante Versorgungsleitungen (auch Freileitungen)				
6.8.4	Darstellung von vorhandenen und geplanten Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gemäß Planzeichenverordnung)				
6.8.5	Darstellung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß Planzeichenverordnung)				Zu 6.8.5: Gebäudebezogene Tiefgaragen vorgesehen.
6.8.6	Berücksichtigung des Radverkehrs				
6.8.7	Fußgängerfreundliche Bereiche (Verkehrsberuhigung durch Verlagerung)				
6.8.8	Tangierende (vorhandene + geplante) Straßen und dessen künftige Verkehrsbelastung				

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 13/1 a für das Quadrat L 7 und einen Teilbereich des Quadrates L 5



