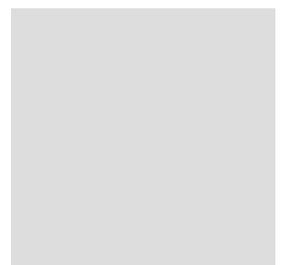
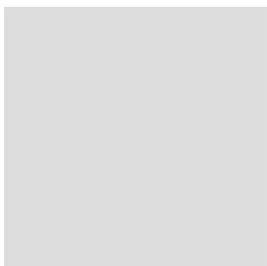


Bebauungsplan 42.17

"Postareal am Hauptbahnhof"

in Mannheim – Schwetzingenstadt

Zusammenfassende Erklärung



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Seit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes im Jahr 2004 ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Postareal der Stadt Mannheim mit dem ehemaligen Postverteilzentrum und der ehemaligen Hauptpost liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Nachdem die Nutzung dieser Flächen aufgegeben wurde, bzw. die Nutzungsaufgabe absehbar war, wurde im Jahr 2012 ein Planungskonzept für das gesamte Areal vom Büro Planquadrat, Darmstadt erstellt. Auf der Grundlage dieses Konzeptes unter dem Titel "Postareal/Quartier 13", beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik am 24.03.2013 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens fand ein Eigentümerwechsel statt und das Gesamtareal wurde in einen nördlichen Teil und einen südlichen Teil aufgeteilt und in zwei getrennten, aufeinander abgestimmten Planverfahren weiter verfolgt. Die ursprüngliche Gesamtplanung aus dem Jahr 2012 wurde dabei auf der Grundlage der weiterentwickelten Hochbauplanung weiter konkretisiert und mit der Stadt Mannheim abgestimmt.

Die nun vorliegende Abgrenzung für den Bebauungsplan Nr. 42.17 „Postareal am Hauptbahnhof“ für den nördlichen Teil umfasst das von Diringer & Scheidel erworbene Areal mit etwa 1,7 ha.

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer qualitätsvollen und identitätsstiftenden Quartiersbildung durch Weiterentwicklung des vorhandenen Stadtgrundrisses und einer Mischung von Wohnen, Arbeiten und zentralen Einrichtungen. Das Vorhaben soll die Schwetzingenstadt ergänzen und ein Pendant zum nördlich der Bahngleise gelegenen Glücksteinquartier im Lindenhof bilden. Neben der Wiederherstellung der Blockstruktur soll mit einem Hochpunkt zum Bahnhof der südliche Rand des Bahnhofsvorplatzes komplettiert werden. Hier dienen das Intercity Hotel im Norden und die „Dudler-Bauten“ im Osten des Bahnhofsvorplatzes als Maßstab. Als wesentliche Nutzungen sind die Bereiche Büro, Studentenwohnen, Hotel und Wohnen angedacht. Das folgt dem Ziel der Stadt Mannheim, in diesem Bereich die Ansiedlung von weiteren Wohnformen in schalltechnisch verträglichen Lagen oder mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen zu verwirklichen. Die geplanten Wohnungen bieten die Möglichkeit neuen Wohnraum in Mannheim zur Verfügung zu stellen, der aufgrund der unmittelbaren Lage zum Hauptbahnhof insbesondere auch für Pendler z.B. in Richtung Frankfurt und Stuttgart besonders geeignet erscheint.

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden insbesondere folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Innenentwicklung statt Flächenexpansion
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und bebauten Fläche (Reaktivierung innerstädtischer Brachen)
- Aufwertung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes

- Schaffung von neuen Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie eines Hotels in zentraler Lage bzw. direkter Bahnhofsnähe
- Unterschiedliche Wohnformen in zentraler Lage und schalltechnisch verträglichen Rahmenbedingungen
- Optimierung der Verkehrsanbindung für den Busbahnhof

2. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der städtebaulichen Begründung beschrieben und bewertet:

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) bestanden nicht.
- Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB war nicht erforderlich, da der Bebauungsplan überwiegend bereits befestigte, über- oder unterbaute Flächen umfasst. Eingriffe in Natur und Landschaft waren im Rahmen der Vornutzungen bereits erfolgt. Deren negative Auswirkungen werden durch den Bebauungsplan sondern abgemildert.
- Die Planung zur Neugestaltung des Postareals entspricht der Grundforderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem das Vorhaben auf einem bereits weitgehend bebauten, fast vollständig versiegelten und entsprechend erschlossenen Areal realisiert werden soll. Das städtebauliche Ziel des Bodenschutzes wird durch das "Flächenrecyclings" im Rahmen des Bebauungsplanes in besonderer Weise erreicht.
- Nachteilige Auswirkungen auf den Boden durch (bisher bereits vorhandene) Überbauung und Versiegelung werden durch Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Anlage von begrünten Freiflächen in den Innenhöfen zumindest teilweise kompensiert.
- Für die klimatische und lufthygienische Situation ergeben sich entsprechend der gutachterlichen Bewertung keine nennenswerten Auswirkungen. Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung der Tiefgaragen und zur Anpflanzung von Bäumen wirken positiv auf Kleinklima und Lufthygiene und tragen zu einer gewissen Verbesserung gegenüber der Bestandssituation bei.
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor. Die Empfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten bezüglich der Gebäudekontrollen vor der Durchführung von Abrissarbeiten und der Bauzeitenbeschränkung bei der Durchführung von Abriss- und Rodungsarbeiten wurden eingehalten.
- Der Vegetationsflächenanteil im Geltungsbereich wird sich gegenüber dem Status quo deutlich erhöhen. Im Zuge der Durchführung der Planung werden Lebensräume, Teillebensräume und Habitatstrukturen für die Tier- und Pflanzenwelt durch extensive Dachbegrünung, intensive Begrünung auch mittels Bäumen auf Teilflächen von Tiefgaragendächern, sowie durch Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht.

- Oberflächengewässer sind keine vorhanden. Der Grundwasserstand liegt (bei Normalstand) etwa 6-7 m unter Geländeoberkante. Das Plangebiet ist fast vollständig unterkellert. Eine nennenswerte Grundwasserneubildung oder eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Durch einen möglichst hohen Anteil an Grünflächen in den Innenhöfen und auf den Dachflächen wird die Abflussmenge des Oberflächenwassers gegenüber des Status quo deutlich verringert.
- Die Schallsituation wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft. Die empfohlenen Maßnahmen zur Gebietsausweisung, Gebietsgliederung und Nutzungsstaffelung, zu baulichen Maßnahmen, wie Lärmschutzfenster, vorgesetzten Wintergärten, Dämmung von Außenbauteilen und Schalldämmlüftern, zum Ausschluss von Wohnungen und Wohngebäuden entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße, zur Grundrissorientierung, sowie zum Ausschluss von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an bestimmten Fassadenbereichen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die negativen Belastungen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet minimiert. Unzumutbare Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Erschütterungen aus dem Schienenverkehr wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft. Im Randbereich des Bebauungsplans können Überschreitungen des Maximalpegels des sekundären Luftschalls im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden. Dies ist jedoch nur bei nicht gewerblicher und hochwertiger (Wohn-) Nutzung von Relevanz. Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Die Veränderung der Besonnungs- und Verschattungssituation der nächstgelegenen Wohnbebauung wurde durch eine entsprechende Studie überprüft. Infolge der geplanten Blockrandbebauung entsteht eine für die zentrale Lage recht günstige Belichtungssituation mit hervorragender Besonnung im Sommerhalbjahr und den typischen Einschränkungen, insbesondere für die unteren Geschosse im Winterhalbjahr. Die nachgewiesene Zunahme der Verschattung durch den Hochpunkt betrifft die vergleichsweise günstig gelegenen, hellen Wohnungen der beiden oberen Geschosse. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der nachbarlichen Belichtungssituation ist nicht zu erwarten.
- Mögliche Veränderungen der Windverhältnisse durch den geplanten Hochpunkt wurden gutachterlich bewertet. Insgesamt sind keine wesentlichen Veränderungen der Windverhältnisse für die Wohnbebauung der Nachbarschaft zu erwarten.
- Hinsichtlich der Umweltaspekte Landschaft und Stadtgestalt wirken sich die neuen Nutzungen, die geplante Blockrandstruktur, die Begrünung sowie die geänderte Verkehrsführung positiv auf Stadtgestalt, die Wohnumfeldqualität sowie die ästhetische Wahrnehmung des Stadtgefüges aus.
- Die Umweltaspekte von Kultur- und Sachgütern wurden durch die Erhaltung der denkmalgeschützten Haupt- und Nebenportale des ehemaligen Postamtes berücksichtigt. Die Portale wurden bei der Planung des Hotelneubaus berücksichtigt und in die Fassadengestaltung integriert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gab es bereits konkrete Überlegungen zur Errichtung eines Hotels mit ca. 225 Zimmern. Das Hotel zählt damit zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“ entsprechend der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Vorsorglich wurde daher eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ entsprechend der Anlage 1 zum UVPG durchgeführt und dokumentiert. Nach Prüfung der in der Anlage 2

zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Kriterien liegen beim Bau eines entsprechenden Hotels keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vor, die zu berücksichtigen wären. Der Bau eines Hotels mit der entsprechenden Anzahl von Zimmern unterliegt damit nicht der UVP-Pflicht.

Insgesamt konnten keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Unter dem Titel "Postareal/Quartier 13" hat der Ausschuss für Umwelt und Technik am 14.03.2013 die den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 25.07.2013.

3.1 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen mit redaktionellen Hinweisen, Hinweisen zu Flächen der Eisenbahn sowie Anregungen zum Leitungsbestand, Denkmalschutz, zu bestehenden Richtfunkstrecken und zur Verkehrsplanung abgegeben. Die Hinweise und Anregungen wurden im weiteren Verfahren beachtet.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19.11.2015 den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42.17 "Postareal am Hauptbahnhof" und die zugehörige Satzung über örtliche Bauvorschriften in dessen Geltungsbereich gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Diese wurde vom 07.12.2015 bis einschließlich 15.01.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden von den Behörden und Träger öffentlicher Belange insgesamt 14 Stellungnahmen mit redaktionellen Hinweisen, Hinweisen zur Nutzungsmischung und Anregungen zu Flächen der Eisenbahn des Bundes, zur Erschließungs-, Hochbau- und Verkehrsplanung, zum Leitungsbestand, zu Richtfunkstrecken, zur Grünplanung und zum Artenschutz abgegeben:

- Der Hinweis der Industrie- und Handelskammer zur Nutzungsmischung wurde beachtet.
- Die Hinweise und Anregungen des Umweltforums Mannheimer Agenda 21 zum Verkehr wurden gutachterlich geprüft. Die Belange des ÖPNV wurden berücksichtigt. Lichtsignalanlagen werden voll verkehrsabhängig gesteuert und mit einer Busvorrechtigung ausgestattet. Die Belange der querenden Fußgänger und Radfahrer wurden im vollen Umfang berücksichtigt.
- Das Umweltforum Mannheimer Agenda 21 hatte weiterhin angeregt die maximale Bauwerkshöhe zu vergrößern, um mehr Wohneinheiten realisieren zu können. Die

Höhenentwicklung im Bebauungsplan orientiert sich an der vorhandenen Blockrandbebauung und dem ergänzenden Hochpunkt am Bahnhofsvorplatz. Eine weitere Erhöhung oder Verdichtung ist aus städtebaulichen Gründen und mit Rücksicht auf die Nachbarschaft nicht sinnvoll.

- Das Umweltforum Mannheimer Agenda 21 hatte aufgrund der „bioklimatischen Belastung“ eine Fassadenbegrünung und Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Fassaden angeregt. Im Bebauungsplan wurden Baumpflanzungen sowie die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen festgesetzt. Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung ist mit den bisherigen Gestaltungsabsichten und der Bebauung der Umgebung nicht vereinbar und wird daher nicht aufgenommen. Die genannten Nisthilfen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Der voraussichtliche Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt Mannheim erklärt dass er bei der weiteren Planung Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler berücksichtigen und geeignete Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmen werde.
- Der Allgemeine Deutsche Fahrradclub hatte eine Nutzung des Posttunnels als Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Stadtteil Lindenhof angeregt. Der genannte Posttunnel liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und hat seit dem Bau des Parkhauses keine Verbindung mehr zum Plangebiet und soll unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren aus Sicherheitsgründen geschlossen werden.
- Der NABU, Umweltzentrum Mannheim hatte angeregt die Verglasungen mit sogenanntem Vogelglas zu gestalten, um tödliche Aufschläge der Vögel an Glasscheiben zu minimieren und die Population der Mauersegler durch den Einbau von Niststeinen zu unterstützen. Die genannten Maßnahmen waren aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Der voraussichtliche Vorhabenträger hat gegenüber der Stadt Mannheim erklärt, dass er bei der weiteren Planung Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler berücksichtigen und geeignete Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmen werde.
- Die weiteren Hinweise und Anregungen waren nicht bebauungsplanrelevant sondern betrafen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung oder Sachverhalte und Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen mit Anregungen ein. Eine vierte Stellungnahme wurde mit aufgenommen, obwohl sie erst nach Ende der öffentlichen Auslegung eingereicht wurde. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten insbesondere Hinweise und Anregungen

- zur Zunahme von Störungen und Anregungen zur Art der baulichen Nutzung,
- zur Verkehrs- und Hochbauplanung,
- zur Gebäudehöhe und Stadtgestalt
- zur Verschattungssituation sowie
- zu Veränderungen der Wind- und Aussichtsverhältnisse.

Insgesamt ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsarten und deren Zuordnung sichergestellt, dass von gewerblichen Nutzungen ausgehende Störungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zusätzliche Verkehrsbelastungen des Bahnhofsbereichs können durch die Verlängerung der Kepler- und der Kopernikusstraße bis zur Heinrich-von-Stephan-Straße vermieden

werden. Die Heinrich-Lanz-Straße wird vom Verkehr der Reisebusse entlastet. Um weitere Störungen zu vermeiden wurden zusätzlich für die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen 2 Bereiche abseits der Heinrich-Lanz-Straße festgesetzt. Bisherige Störungen in der Heinrich-Lanz-Straße durch die Geschäftskundenanlieferung der Post /DHL sowie durch Zufahrten und Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden entfallen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der vorhandenen Blockrandbebauung und dem geplanten Hochpunkt als Teil einer Gesamtkonzeption für den Bahnhofsvorplatz.

Die veränderte Besonnungs- und Verschattungssituation wurde überprüft. Insgesamt sind angesichts der sicheren Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände, der vergleichsweise geringen Verschattungseinflüsse durch den geplanten Hochpunkt und der innerstadttypischen Situation keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zu möglichen Veränderungen der Windverhältnisse wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die geplante Neubebauung keine wesentliche Veränderung der Windverhältnisse für die Wohnbebauung der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Zu den veränderten Aussichtsverhältnissen ist festzuhalten, dass diese angesichts der innerstädtischen Lage naturgemäß stark begrenzt sind und sich bisher auf Lagergebäude, Lager- und Parkplatzflächen des ehemaligen Postgeländes, sowie die Parkhausbebauung und das Bahngelände richten. Die genannte „Entwertung“ der Wohnsituation oder eine unzumutbare „Verletzung der Eigentumsrechte“ sind nicht erkennbar, da der zuletzt brachliegende Bereich des Postareals deutlich aufgewertet und die Verkehrssituation in der Heinrich-Lanz-Straße verbessert wird. Die vorhandene Aussichtsmöglichkeit ist bauplanungsrechtlich nicht schutzwürdig.

3.3 Erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat im Urteil vom 15.10.2015 (Rs. C-137/14) entschieden, dass bei Rechtsbehelfen nach Artikel 11 Absatz 1 der Richtlinie 2011/92/EU (UVP-Richtlinie) die Gründe, die mit dem Rechtsbehelf geltend gemacht werden können, nicht eingeschränkt werden dürfen. Davon sind auch die Präklusionsregelung nach § 47 Absatz 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und die hierauf bezogene Hinweispflicht in § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 Variante 3 des Baugesetzbuches (BauGB) betroffen.

Vorsorglich erfolgte demgemäß eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 08.04.2016 bis zum 09.05.2016, unter Verzicht auf den Präklusionshinweis des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 Variante 3 BauGB.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen.

4. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist Teil des etwa 4,1 ha großen ehemaligen Postareals am Hauptbahnhof, des früheren Verteilzentrums der Post, welches einer qualitätsvollen Nachnutzung zugeführt werden soll. Die Wiedernutzung solcher brach gefallener Flächen zur Verwirklichung der Ziele der Stadt Mannheim und zur Bedienung der Flächennachfrage leistet einen wichtigen

Beitrag zur Innenentwicklung und der flächensparenden Baulandnutzung. Die Nutzung des Postareals stellt somit bereits eine Planungsalternative zu der Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Freiflächen dar und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Schutz von Natur und Umwelt.

Eine Alternative zur Wiedernutzbarmachung der brachliegenden, innerstädtischen Fläche ist nicht sinnvoll.

Alternative Nutzungen bzw. Nutzungsmischungen sowie alternative Gebäudestrukturen, Gebäudehöhen wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft.