

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1 EINLEITUNG

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 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 Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines zentral gelegenen innerstädtischen Flächenareals durch Ausweisung eines Mischgebiets.

2. VERFAHRENSABLAUF

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 14.03.2013 im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst und am 25.07.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt, die jeweils auch die zugehörige Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO betreffen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vom 02.08.2013 bis 16.08.2013 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 30.07.2013 bis 26.09.2013 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

2.3 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 15.01.2016 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 48 vom 26.11.2015.

Aufgrund der Bereitstellung eines veralteten Planstandes im Internet wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Vermeidung von Missverständnissen vom 30.12.2015 bis zum 01.02.2016 wiederholt. Öffentlich bekanntgemacht wurde dieser erneute Verfahrensschritt am 23.12.2015. Der öffentlich ausgelegte Plan im Beratungszentrum Bauen und Umwelt der Stadt Mannheim war hiervon allerdings nicht betroffen, es lagen die korrekten Unterlagen aus.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.12.2015 bis zum 01.02.2016 durchgeführt.

2.4 Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit 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 in § 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 Auslegung, unter Verzicht auf den Präklusionshinweis des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 Variante 3 BauGB. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung erfolgte vom 08.04.2016 bis zum 09.05.2016.

2.5 Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Am 12.07.2016 fand die Vorberatung über den satzungsreifen Entwurf im Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim statt.

Der Gemeinderat hat am 26.07.2016 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.

3 ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Die Bedeutung des Plangebiets für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist gering. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war zu dem Zeitpunkt der Planung nahezu vollständig versiegelt. Nur südlich angrenzend an die (ungenutzte) Verladehalle der Deutschen Post waren in einem schmalen Streifen brach gefallene Gleisanlagen vorhanden, die mit krautiger Vegetation und Gehölzen bestanden waren.

Im Folgenden ist dargestellt, wie die Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet wurden und welche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgesetzt wurden.

Thema Verkehrsaufkommen

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die verkehrlichen Belange hinsichtlich der Erschließung und Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte im Bereich der Plangebietes geprüft.

Das Gelände des ehemaligen Postareals ist heute ausschließlich über die Heinrich-Lanz-Straße und Tattersallstraße erreichbar, wodurch eine zusätzliche Belastung des ohnehin schon hochbelasteten Bahnhofsbereiches verursacht wird.

Durch die Planung werden weitere Anbindungsmöglichkeiten an die Reichskanzler-Müller-Str. geschaffen, die den gesamten zu erwartenden Ziel-/Quellverkehr aufnehmen sollen. Der Fernbus- und Parkverkehr in der Heinrich-von-Stephan-Straße wird zudem über die geplanten Erschließungsstraßen abgewickelt. An den geplanten Vollkreuzungen Kepler- und Kopernikusstraße sind in ausreichender Anzahl Fuß- und Radwegquerungen vorgesehen und durch eine "Radschiene" wird der Radverkehr verkehrssicher an den beiden Hauptkreuzungen abgewickelt. Der Radverkehr aus Richtung Osten kann künftig auf direktem Wege über die verlängerte Kepler- und Kopernikusstraße und die Heinrich-von-Stephanstraße den Bahnhofsbereich erreichen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit für die Radfahrer ist in der Heinrich-von-Stephan-Straße zwischen den Pkw-Längsparkständen und Schutzstreifen ein Sicherheitsstreifen vorgesehen.

Das geplante Erschließungskonzept bietet zusammengefasst folgende Vorteile:

- Entlastung des "Bahnhofknotens" Tattersallstraße / Heinrich-Lanz-Straße vom MIV um ca. 20 %
- Entzerrung von MIV und ÖPNV durch eine Verbesserung der Fernbusabwicklung hinsichtlich Beseitigung von Störungen im Verkehrsablauf durch die neuen Erschließungsmöglichkeiten
- Allgemeine Verbesserung der Erreichbarkeit des Fernbusbahnhofes für den Bus- und Bringer-/Holerverkehr
- Verminderung überstauter Bereiche durch eine Schaffung günstiger Voraussetzungen für eine Busbevorrechtigung an den maßgebenden Knotenpunkten Kepler- und Kopernikusstraße
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Radverkehr durch Anordnung von Schutzstreifen
- Erhöhung der Attraktivität für den Radverkehr durch Schaffung kürzerer Radwegverbindungen durch das Bebauungsplangebiet

Der stark ausgeprägte abendliche Hauptstrom in der Reichskanzler-Müller-Straße Richtung stadteinwärts muss durch eine entsprechende Grünzeitbegrenzung an den Knotenpunkten Kepler- und Kopernikusstraße dosiert werden, da die Abflussleistung am neuralgischen Knotenpunkt Bismarckplatz begrenzt ist und die Kapazitätsgrenze an bestimmten Werktagen erreicht werden kann.

Zudem ist aus gutachterlicher Sicht eine Koordinierung der vorhandenen bzw. geplanten Lichtsignalanlagen vom Knotenpunkt Viehhofstraße bis zur Tattersallstraße zwingend notwendig, um die gewünschte Gesamtkoordinierung der B37 insbesondere stadtauswärts sowie die notwendige Zuflussdosierung stadteinwärts zu gewährleisten.

Bei Beachtung der durch den Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Thema Schallschutz

Die Neuausweisung des Mischgebiets im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt in einer durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) stark vorbelasteten Planungssituation. Relevante Geräuscheinwirkungen aus Gewerbelärm an den geplanten Gebäuden sind durch Pkw- Fahrten von und zum Parkhaus P2 und das der Mannheimer Parkhausbetriebe GmbH, durch Pkw-Parkvorgänge in den beiden Parkhäusern, durch Bus-An- und Abfahrten sowie durch Bus-Parkvorgänge zu erwarten.

Die Wirkung von Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum an den geplanten Gebäuden werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich und durch den Bebauungsplan festgesetzt. Diese können je nach Erfordernis beispielsweise sein:

- verglaste Balkone,
- Loggien,
- Prallscheiben und
- besondere Fensterkonstruktionen (z.B. HafenCity Fenster)

Die Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen orientieren sich am ungünstigsten Untersuchungsfall bei freier Schallausbreitung im Plangebiet.

Die Lärmpegelbereiche im Nachtzeitraum werden maßgeblich durch den Schienenverkehr auf den Bahnstrecken bestimmt. Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Schienenverkehr sind an dem der Bahnstrecke zugewandten Teil des Plangebietes im Nachtzeitraum Verkehrslärmeinwirkungen über dem Niveau der für den Tag prognostizierten Werte zu erwarten. Entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor

Schallimmissionen textlich festgesetzt. Diese gewährleisten trotz der starken Schallbeaufschlagung gesunde Wohnverhältnisse in Inneren der Gebäude.

An besonders lärmbeaufschlagten Fassadenzonen setzt der Bebauungsplan eine Grundrissorientierung fest, um wertigere, besser lärmgeschützte Nutzung sicherzustellen, soweit in diesem Bereich Wohnungen sowie dem Wohnen vergleichbare Nutzungen entstehen. Damit wird dem besonderen Schutzanspruch dieser Räume Rechnung getragen. An den der verlängerten Keplerstraße und der Reichskanzler-Müller-Straße zugewandten Fassadenabschnitten ist bei Wohnungen und Anlagen für wohnähnliche Nutzungen durch Grundrissorientierung sicher zu stellen, dass mindestens einer der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in jeder Wohneinheit an der lärmabgewandten ruhigen Fassade angebracht wird.

An der verlängerten Keplerstraße und der Reichskanzler-Müller-Straße sind bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, alle Schlaf- und Aufenthaltsräume durch Grundrissorientierung zur lärmabgewandten ruhigen Fassade zu orientieren. Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

Ausnahmen von der Festsetzung zur Grundrissorientierung sind vorgesehen für Pflegeheime, wenn durch ihre innere Organisation sichergestellt wird, dass maximal ein Drittel der Pflegezimmer zur Straße orientiert ist und in jeder Etage ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Anschluss an den Innenhof existiert. Vor den Fenstern der Aufenthaltsräume muss an der Reichskanzler-Müller-Straße und der Planstraße (verlängerte Keplerstraße) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten) ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag eingehalten werden. Flankierend zu den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen wurde eine Zielbindungsvereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag verankert, wodurch sichergestellt wird, dass die für die Pflegeheimereinrichtung zugelassene Ausnahmeregelung allein für die Verlagerung des bestehenden DRK-Pflegeheims am Viehhofweg genutzt werden soll.

Eine weitere Ausnahmeregelung von den Festsetzungen zur Grundrissorientierung sieht der Bebauungsplan zu Anlagen für studentisches Wohnen vor. Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein: In jeder Etage muss ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Anschluss an die lärmabgewandte Fassade existieren. Vor den Fenstern der Aufenthaltsräume muss in der Reichskanzler-Müller-Straße und der Planstraße (verlängerte Keplerstraße) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten) ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag eingehalten werden. Auch die Ausnahme von der Grundrissorientierung für studentisches Wohnen ist ergänzend vertraglich geregelt. Es ist sicherzustellen, dass nicht mehr als 49 % der Anlagen für studentisches Wohnen im Bereich der festgesetzten Grundrissorientierung von der Ausnahmemöglichkeit zur Grundrissorientierung Gebrauch machen.

Aufgrund von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts an Teilen der Südwest- und der Nordwestfassade der geplanten Blockrandbebauung wurden Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen an den Fassaden, an welchen Überschreitungen prognostiziert wurden, festgesetzt. Diese Maßnahmen haben sicherzustellen, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten durch eine geeignete Grundrissorientierung keine offenen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Feststehende Fenster sind an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten möglich. Wenn offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden angeordnet werden sollen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Gewerbelärmeinwirkungen vor den offenen Fenstern so mindern, dass vor diesen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann beispielsweise durch unbeheizte Wintergärten,

Balkonverglasungen etc. vor den öffenbaren Fenstern der eigentlichen Schutzbedürftigen Räume erfolgen.

Sowohl im Wohnen als auch in Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, sieht die Stadt Mannheim eine in der vorbelasteten Planungssituation besonders schutzbedürftige Nutzung. Unter die Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, fallen insbesondere Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen der Kleinkindbetreuung. Die Stadt Mannheim geht mit dem getroffenen gänzlichen Ausschluss von Wohnungen südlich der im Bebauungsplan festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bewusst über die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens hinaus. Grund hierfür ist einerseits der Qualitätsanspruch an das innerstädtische Wohnen und dem Wohnen vergleichbare Nutzungen und andererseits die städtebauliche Zielsetzung, zur Bahnlinie hin zur Abschirmung einen gewerblich genutzten Gebäuderiegel anzuordnen.

Sicherung des Schallschutzkonzepts

Die getroffenen Regelungen zum Schallschutz basieren auf der planerischen Annahme, dass die Wohnungen der Blockrandbebauung auf der der Straße abgewandten Fassadenseite und die Wohnungen im Blockinnenbereich in Gänze durch die Blockrandbebauung vor Verkehrs- und Gewerbelärm geschützt werden. Deshalb wird lediglich das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen geregelt. Hierdurch wird jedoch kein Schallschutz für die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, o.ä.) sowie die Freiräume sichergestellt. Dazu ist es erforderlich, dass die Blockrandbebauung vollständig errichtet wird.

Zum anderen sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Fassaden im Blockinnenbereich bei einer geschlossenen Blockrandbebauung deutlich geringer, als die Anforderungen, die mit den festgesetzten Lärmpegelbereichen bei freier Schallausbreitung gestellt werden.

Für die Schaffung des erforderlichen Schallschutzniveaus im Plangebiet zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Erstellung des Blockrandbereiches erforderlich. Die rechtliche Absicherung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Schallschutzkonzeptes erfolgt durch eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Diese stellt sicher, dass eine Wohnnutzung und/oder wohnähnliche Nutzung erst zulässig ist, soweit durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich ihrer Abschirmwirkung gleichwertige Maßnahmen, die Verkehrslärmeinwirkungen so weit abgeschirmt werden, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Blockinnenbereich die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete eingehalten werden können.

Auf die planungsrechtliche Aussteuerung der Zulässigkeit der Herstellung derartiger baulicher Anlagen im Plangebiet wird bewusst verzichtet, um einerseits Mischbauformen (Wohnen und Gewerbe) sofort zulassen zu können und andererseits eine möglichst kurzfristige Bebauung des gesamten Plangebiets zu erreichen, um kurzfristig Wohnraum entstehen zu lassen. Damit wird gewährleistet, dass der gewünschte Schallschutz für die Bewohner der Wohngebäude im erforderlichen Maße zur Verfügung steht, zu dem Zeitpunkt, zu dem die Nutzung aufgenommen wird. Die Regelung zur Sicherstellung des Schallschutzkonzeptes soll nur die Nutzungsaufnahme, nicht jedoch das Entstehen der Blockrandbebauung hindern. Der hohe Bedarf an Wohnraum im Stadtgebiet und die besondere Lage des Plangebiets lassen nicht erwarten, dass Gebäude errichtet werden, deren Nutzung längere Zeit nicht aufgenommen werden kann.

Thema Gerüche

Existenz oder Planung von geruchsemitterenden Betrieben und Anlagen sind weder innerhalb noch im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bekannt. Die Erstellung eines Gutachtens gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL war daher nicht erforderlich.

Thema Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden neben mehreren Brutpaaren der Stadttaube, die in der Verladehalle nisten, lediglich zwei Brutpaare des Hausrotschwanzes und ein Brutpaar des Haussperlings nachgewiesen. Fledermausquartiere wurden nicht nachgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden bei den sechs Begehungen im Jahr 2012 keine Reptilien nachgewiesen.

Im August 2015 wurde bekannt, dass auf dem Gelände der Diskothek "The Suite" (siehe Abbildung 19) im Außenbereich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Mauereidechsen vorkommen. Bei einem Ortstermin am 21.08.2015 wurden zwei Mauereidechsen beobachtet.

Die Rodung der Gehölze im Bereich der rückzubauenden Gleisanlagen ist in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar vorgesehen. Die Rodung der Gehölze erfolgte im Verlauf des Februars 2016 und war am 24.02.2016 abgeschlossen. Vorsorglich wurde das Gleisareal vor Überfahren mit schwerem Gerät geschützt. Unmittelbar nach Rodung der Gehölze wurde die Fläche mit schwarzer Folie abgedeckt, um ein Einwandern von Mauereidechsen aus dem angrenzenden Bahngelände zu verhindern. Die schrittweise Abdeckung der rückzubauenden Gleisanlagen mit Geotextil begann am 01.04.2016. Am 02.05.2016 wurde entlang der Grenze des Baubereichs ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, um ein Einwandern von Mauereidechsen in die Baustelle zu verhindern.

Der Bebauungsplan sieht vor, innerhalb des Plangebiets folgende weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- Dächer werden mit Ausnahme der Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten werden auf einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv begrünt und dauerhaft unterhalten.
- Nicht überbaute Bereiche der Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche werden mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen begrünt und dauerhaft erhalten.
- Je 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist außerdem mindestens ein mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm vorgesehen.
- Im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße werden acht und im Bereich der verlängerten Kopernikusstraße drei mittelkronige Laubbaum-Hochstämme gepflanzt.

Diese Maßnahmen verbessern im Vergleich zum Ist-Zustand das Kleinklima sowie die Wasserrückhaltefähigkeit und erhöhen die Habitatvielfalt. Die Umsetzung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt:

- Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Durchführung von Abriss- und Rodungsarbeiten. Die Rodung der Gehölze erfolgte im Verlauf des Februars 2016 und war am 24.02.2016 abgeschlossen. Vorsorglich wurde das Gleisareal vor Überfahren mit schwerem Gerät geschützt.
- Abschnittsweise Kontrolle der Gebäude vor deren Abriss bezüglich Fledermäusen. Die Abrissarbeiten begannen am 12.02.2016 und werden derzeit fortgeführt. Die abschnittsweise Kontrolle der Gebäude auf besetzte Fledermausquartiere durch die

Abrissfirma fand vor den jeweiligen Abrissarbeiten statt. Es wurden keine besetzten Fledermausquartiere gefunden.

- Vergrämen von Straßentauben aus der Verladehalle vor deren Abriss, Die Überprüfung der Verladehalle auf Nester mit Eiern oder Jungvögel der Straßentaube sowie die anschließende Vergrämung der adulten Tiere wurden im Februar und März 2016 durch die Abrissfirma durchgeführt.
- Vorsorgliche Vergrämung der Mauereidechse aus dem Bereich der ehemaligen Diskothek "The Suite". Die Maßnahme wurde wie geplant umgesetzt

Thema Altablagerungen

Eine Beschreibung und Bewertung der Schadstoff- und Baugrundsituation erfolgte im Rahmen eines Sachstandsberichtes der RT CONSULT GMBH. Bezüglich der Altlasten liegt hierzu eine ergänzende Stellungnahme vor. Hierfür wurden Feld- und Laboruntersuchungen durchgeführt. Ergänzend erfolgte eine Auswertung des Altlastenkatasters der Stadt Mannheim.

In der Bausubstanz wurden folgende Schadstoffe festgestellt:

- Künstliche Mineralfasern (KMF),
- Asbest,
- polychlorierte Biphenyle (PCB),
- Mineralische Bausubstanz, darunter auch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), und
- Altholz (z.B. beschichtete Holzfasertafeln, alte Bahnschwellen).

Im Gleisschotter und den darunterliegenden Bodenmaterialien wurden keine überdurchschnittlichen Schadstoffgehalte festgestellt. In den Feinfraktionen der Gleisschotter auf dem Freigelände wurden PAK's nachgewiesen, deren Konzentration oberhalb des Prüfwertes nach Verwaltungsvorschrift (VwV)-Orientierungswerte liegt. Für den Gleisschotter im Freigelände ist aufgrund eingeschränkter Verwendungsmöglichkeiten daher eine externe Entsorgung anzunehmen.

Die übrigen Schadstoffgehalte, die im Rahmen der an Boden-Mischproben durchgeführten chemischen Analysen nachgewiesen wurden, liegen auf einem Konzentrationsniveau, aus dem eine mögliche Gefährdung für Menschen oder Grundwasser nicht abzuleiten ist.

Eine Recherche von RT CONSULT bezüglich Altlasten erbrachte folgende Eintragungen für das Plangebiet:

- Altstandort Maschinenbau (Fläche 06278-000),
- Altstandort diverse Metallverarbeitung (Fläche 06517-000)
- Altstandort Tankstelle (Fläche 06484-000).

Alle angeführten Altstandorte datieren aus der Zeit vor der Errichtung des Postgebäudes. Mit dem Bau desselben gingen umfangreiche Aushubtätigkeiten einher, die für den Bau der Gebäude und deren umfangreiche Unterkellerungen erforderlich waren. Aufgrund dieser Tatsache wurden diese Verdachtsflächen gemäß des Altlasten-Bewertungsverfahrens des Landes Baden-Württemberg in die Kategorie "B" eingestuft. Dies bedeutet, dass der Altlastenverdacht für diese konkreten Fälle ausgeräumt ist. Allerdings ist aufgrund der aktuellen Situation davon auszugehen, dass vor allem in Bereichen mit weniger umfangreichem Erdaushub während des Baus des Postareals, Bodenmaterialien vorliegen, die nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden können und somit eine Entsorgungsrelevanz aufweisen. Für zukünftige Baumaßnahmen liegen somit keine Zwangspunkte vor, die Sanierungs- oder Aushubmaßnahmen erforderlich machen, die über das bautechnisch erforderliche Maß hinausgehen. Eine analytische Kontrolle der abfalltechnischen Relevanz (Analytische Deklaration von Bodenmischproben) und eine gutachterliche Baubegleitung erfolgt im Rahmen der Abbrucharbeiten und der zukünftig geplanten Bauvorhaben.

Thema Luftschadstoffe

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Luftschadstoffuntersuchung über die Schadstoffgesamtbelastung im Bereich Reichskanzler-Müller-Straße erstellt. Untersuchungsschwerpunkt waren dabei die Belastung durch die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub (PM₁₀ und ggf. PM_{2.5}).

Für die überwiegenden Teile des Untersuchungsgebietes führt das geplante Vorhaben zu keiner nennenswerten Veränderung der Stickstoffdioxid-Gesamtbelastung, auch wenn die Stickstoffdioxid-Gesamtbelastung lokal an den Beurteilungswert des 39. BImSchV von 40 µg/m³ heranreichen oder diesen insbesondere im Fahrbahnraum (z.B. im Kreuzungsbereich zwischen Reichskanzler-Müller und Heinrich-von-Stephan-Str.) auch übersteigen kann.

Überschreitungen des PM₁₀ Beurteilungswertes von 40 µg/m³ sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da der Jahresmittelwert der PM₁₀ Gesamtbelastung auch im Planfall zwischen 20 und 25 µg/m³ liegt. Auch im Bereich der Straßenschlucht der Reichskanzler-Müller-Straße ergeben sich bodennah vor der Fassade im Planfall gegenüber dem Analysefall keine erheblich unterschiedlichen PM₁₀-Gesamtbelastungen.

Gründe für die weitestgehend gleich bleibende Belastung sind, dass die Höhe der Gesamtbelastung in hohem Maße von der darin anteilig enthaltenen Vorbelastung bestimmt wird und dass die geplante Bebauung zur Reichskanzler-Müllerstraße im Vergleich zur derzeitigen Bebauung weitestgehend einen identischen Abstand einhält.

Aufgrund der bereits erheblichen Vorbelastung und den geringen Zusatzbelastungen im Planfall sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft zu erwarten.

Thema Erschütterungen

Die Belastung durch Erschütterungsimmissionen aus dem Bahnbetrieb im Bereich des Plangebietes wurde im Rahmen einer Erschütterungstechnischen Untersuchung der analysiert.

Das Plangebiet ist insbesondere im Westen, entlang der Gleise und der Heinrich-von-Steffan-Straße, durch Erschütterungen der angrenzenden Bahntrassen vorbelastet. Zum Erschütterungsschutz wird durch den Gutachter eine vollständige elastische Lagerung beziehungsweise passive Isolierung von bestimmten Gebäudebereichen empfohlen. Außerdem wird durch den Gutachter angeraten, im gesamten Bebauungsgebiet die Decken auf Frequenzen > 16 Hz abzustimmen.

Bei Einhaltung der durch den Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erschütterungsbedingten, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Ohne Erschütterungsschutz kann eine Überschreitung der Maximalpegel nicht ausgeschlossen werden.

Thema Klima

Gemäß der Bewertungskarte zum Klimagutachten des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das Plangebiet als klimatisch hochempfindlich gegen Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung eingestuft. Es befindet sich in einer mit Schadstoffen belasteten regionalen Luftleitbahn und nahe einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen.

Mit Realisierung des Bebauungsplans wird ein gewerblich genutztes stark versiegeltes Gelände in ein Gebiet mit hochwertigen Wohn- und Gewerbenutzungen umgewandelt. Dabei sind sowohl ein die Wohnstruktur auflockernder Innenhof als auch dem Klima zuträgliche Maßnahmen, wie beispielsweise eine Dachbegrünungen und die Aufwertung frei werdender Flächen durch Rasen-, Gehölz- und Baumpflanzungen, geplant. Es kann davon

ausgegangen werden, dass diese Maßnahmen das Klima im Plangebiet positiv beeinflussen werden.

Thema Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Norden durch die von großen Gebäudeblöcken bestehenden Flächen und Verkehrswege (Parkflächen und Zufahrten) der Deutschen Post geprägt, im Süden durch die stillgelegten und teilweise von Vegetation bestehenden Gleisbereiche. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist gering.

Ziel der Planung ist die Umsetzung einer zeitgemäßen Folgenutzung für das Post-Areal. In Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung vor weiterer Außenentwicklung werden daher keine neuen Flächenareale für die Planung beansprucht. Gleichzeitig soll eine Stadtkante entlang der Bahn und der Reichskanzler-Müller-Straße ausgebildet und ein neuer Eingang von der Schwetzingenstadt in die Innenstadt definiert werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer Aufwertung eines vormals gewerblich genutzten Areals durch eine zeitgemäße und hochwertige Nutzung und Architektur sowie die im Quartier vorgesehene Begrünung auszugehen.

Thema Entwässerung

Der Geltungsbereich leistet keinen nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in die umliegende Mischwasserkanalisation. Durch Entsiegelung sowie Schaffung von Dachbegrünung und Grünflächen finden eine Teilverdunstung des Niederschlagswassers und eine zeitverzögerte Ableitung in das Kanalnetz statt. Das Betrachtungsgebiet wird deutlich weniger abflusswirksam und entlastet somit das umliegende Kanalnetz der Stadt Mannheim.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dabei nutzt sie Hinweise von Fachbehörden zu möglichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt, über die die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes von den Behörden unterrichtet werden (§ 4 (3) BauGB). Die Hinweise der Fachbehörden werden in die Endfassung des Umweltberichts aufgenommen.

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des betrachteten Vorhabens auf die Umwelt umfasst zwei wesentliche Aspekte:

- die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen und
- die Überwachung unvorhergesehener erheblicher Auswirkungen der Umsetzung des Plans auf die Umwelt.

Für das Bebauungsplangebiet sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorgesehen:

- Übernahme der Festsetzungen in die Nebenbestimmungen der jeweiligen Baugenehmigungen,
- Überwachung der Umsetzung der Nebenbestimmungen im Rahmen der Bauaufsicht sowie der Bauabnahme,
- fachgutachterliche Begleitung zur Überwachung und Dokumentation aller Abrissarbeiten sowie der Eingriffe in den Untergrund, insbesondere bezüglich der

sicheren Vorgehensweise, der Verwertung von Aushubmaterialien und der Entsorgung von Abfällen,

- fachgutachterlicher Begleitung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld und während der Bauphase, um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden,
- Durchführung von Verkehrszählungen nach Abschluss der Bauarbeiten/Inbetriebnahme des Quartiers zur Überprüfung der Prognosegrundlagen bezüglich der Leistungsfähigkeit der Straßen, des Verkehrslärms und der verkehrsbedingten Immissionen,
- Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen im Plangebiet im Zuge der Fortführung der Lärminderungspläne.

Grundflächenzahl / Versiegelungsgrad

Die zulässige Grundstücksausnutzung orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung, im Plangebiet ein urbanes und lebhaftes Quartier zu entwickeln, dessen bauliche Dichte ein für Innenstadtbereiche übliches Niveau aufweist. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Zur Einhaltung der Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Vorhabenplanung tragen grundsätzlich ergänzend diverse Vorschriften und Regelwerke, z. B. das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung bei.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, mit der eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ durch unterirdische Bauteile ermöglicht wird.

Diese durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO steht gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegen. Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Stadtquartier Schwetzingenstadt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits nahezu vollständig versiegelt und baulich genutzt waren. Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Bebauung lag ferner innerhalb einer aus Hochwasserschutzgründen erforderlichen, nach unten und zu den Seiten hin abgedichteten Kellerwanne, die ebenfalls das Grundstück vollständig eingenommen hat. Die Neubebauung soll innerhalb dieser bestehenden Kellerwanne errichtet werden. Die Überschreitungen des GRZ-Werts durch Tiefgaragen liegen damit nicht oder nur geringfügig über dem vor Planungsbeginn gegebenen Ausnutzungsgrad. Die damit verbundenen zusätzlichen Effekte auf die Umwelt werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu Gunsten des Umweltschutzes, insbesondere die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen mehr als kompensiert.

Überschreitung der Obergrenze der GFZ:

Im direkten baulichen Umfeld des Plangebiets sind Ansätze einer kerngebietsähnlichen Entwicklung ablesbar, die jedoch die Festsetzung als Kerngebiet nicht rechtfertigen. Um dennoch eine Verdichtung, die aufgrund geplanter Nutzungen und deren Anforderungen erforderlich ist, zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan eine höhere Verdichtung zu, als dies für ein Mischgebiet im Regelfall vorgesehen ist.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen und Umstände wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Die durch die Überschreitung der GFZ-Obergrenzen ermöglichte Bebauung trägt zur Lärminderung bei. Sie führt insofern zu einer Verbesserung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und wirkt nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen. Auch werden durch die weitgehend geschlossene Randbebauung die verkehrsbedingten Emissionen von den Wohnungen und Arbeitsplätzen abgehalten und verbleiben, wie bisher, im eigentlichen Straßenraum. Der Nachweis über gesunde

Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergibt sich auf Grundlage der zum Bebauungsplan erstellten Gutachten.

- Über die Regelung, wonach oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen sind, wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet reduziert. Die Überschreitung des Nutzungsmaßes wird ferner durch die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ausgeglichen.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Konzentration der überbauten Fläche und die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie von Flachdächern vermieden. Gegenüber der bisherigen Situation mit einer nahezu kompletten Versiegelung der Fläche wird sich der Umweltzustand sogar verbessern. Die Begrünung von Frei- und Dachflächen wirkt sich positiv auf das Kleinklima und den Niederschlagswasserabfluss aus.
- Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung und zur Begrünung von Tiefgaragendächern wird eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt. Mit der Begrünung von Dächern und Tiefgaragen können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung gemindert werden. Es wird ein Beitrag zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser geleistet.
- Die möglichen Gebäudehöhen führen nicht zu Einschränkungen bezüglich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, da die Abstände zu den gegenüberliegenden Gebäuden ausreichend dimensioniert sind. Die erforderlichen Abstandsflächen werden lediglich entlang der Südseite zum ZOB und Parkhaus hin unterschritten.
- Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Neuanbindung des Quartiers durch die Verlängerung der Keplerstraße und der Kopernikusstraße sowie die sehr gute bzw. leistungsfähige Verkehrsbedienung durch den ÖPNV, eine gute Verkehrsanbindung über bestehende Erschließungsstraßen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage befriedigt.
- Die Nähe zu vielen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie auch zu etlichen fußläufig erreichbaren nahversorgungsrelevanten Angeboten innerhalb des Stadtzentrums trägt grundsätzlich zur Verkehrsvermeidung bei.
- Als Kompensation für die im geringeren Ausmaß sichergestellten Freiflächen und Außenwohnbereiche dienen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglichen Dachterrassen und die in der Nähe zum Plangebiet gelegenen hochwertig gestalteten Freiräume des Schlossgartens und die Freiräume entlang des Rheins.

Abstandsflächen

In dem den dem bestehenden Busbahnhof und Parkhaus in der Heinrich-von-Stephan-Straße gegenüberliegenden Fassadenabschnitt überschreitet die Abstandsfläche der geplanten Neubebauung die Straßenmitte der Heinrich-von-Stephan-Straße.

Die baurechtlichen Vorschriften sehen Abweichungen als möglich an, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet bleibt. Die Belichtung ist auch bei Unterschreitung der Abstandsfläche gewährleistet. Bezüglich der Belüftung sind wegen der hohen Lärmbelastung des entsprechenden Fassadenabschnitts ohnehin Lösungsmöglichkeiten ohne direkte Fensteröffnungen vorzulegen, so dass auch diesbezüglich die zu wahrenen Belange berücksichtigt werden. Die erforderlichen ausgleichenden Umstände für die Unterschreitung der Abstandsflächen sind somit gegeben.

Weiterhin werden über die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Maße der Tiefe der Abstandsflächen hinaus auch Mindestabstände zwischen Gebäuden für den Blockinnenbereich festgesetzt. Danach muss der Abstand zwischen der Blockrandbebauung und den

Gebäuden im Blockinnenbereich sowie zwischen den Gebäuden im Blockinnenbereich mindestens 18 m betragen. Abweichend davon ist ein Abstand zwischen dem südöstlichen Gebäude im Blockinnenbereich und der Blockrandbebauung von mind. 16 m einzuhalten. Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Maße der Tiefe der Abstandsflächen dürfen dabei nicht unterschritten werden. Die vorstehenden Festsetzungen dienen dazu, eine qualitätsvolle Bebauung zu sichern, und einen gewissen Ausgleich zu der zulässigen Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO zu schaffen.

Dachbegrünung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders auch der Niederschlagswasserretention. Die Dachbegrünung begünstigt die Verdunstung. Die Menge des anfallenden Niederschlagswassers wird um bis zu 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden rd. 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschichten mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation.

Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktion durch verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.

Der Plan-Zustand stellt gegenüber dem Ist-Zustand eine Verbesserung der klimatischen Situation dar.

Begrünung von Tiefgaragen

Die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist Teil des abgestimmten städtebaulichen Konzepts. Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens 50 % der nicht überbauten Bereiche umfassen. Die festgesetzte Mächtigkeit der Überdeckung erlaubt eine qualitätsvolle Bepflanzung der Tiefgaragendächer. Die Substratauflage gleicht den Verlust der Bodenfunktionen zumindest teilweise aus.

Die Begrünung der Tiefgaragendächer hat darüber hinaus auch klimaökologische Wohlfahrtsfunktionen wie Verdunstung (Abkühlung) und verminderte Aufheizung an heißen Sommertagen.

Baumpflanzungen in den Blockinnenhöfen

Zur Durchgrünung des Mischgebiets ist je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche auf der Überdeckung der Tiefgarage mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum-Hochstamm in Pflanzqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zur Gewährleistung einer qualitätsvollen Bepflanzung gibt der Bebauungsplan eine Pflanzenauswahlliste sowie Mindestpflanzqualitäten vor. Durch die Regelung, wonach Abweichungen von den Pflanzlisten ausnahmsweise zugelassen werden können, wird gewährleistet, dass die Stadt Mannheim Einfluss darauf nehmen kann, dass nur standortgerechte, bevorzugt einheimische Bäume zur Auswahl kommen. Die Baumpflanzungen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Sie verbessern die Entstehung von Frischluft und tragen zu einem positiven, subjektiven Empfinden der Umgebung bei.

Baumpflanzungen in der Straßenverkehrsfläche

Durch die Pflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine positive Wirkung auf das Stadtbild ausgeübt und es kann sich ein Grünvolumen entwickeln, das zu ökologischen Positiveffekten führt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Sie verbessern die Entstehung von Frischluft und tragen zu einem positiven, subjektiven Empfinden der Umgebung bei.

4. ART UND WEISE, WIE DIE ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung vorgetragen.

Aus den Zielen des Umweltschutzes und den Beteiligungen der Behörden und der von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange ergaben sich zusammenfassend die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Themenfelder, die für die Konfliktbewältigung von Bedeutung sind. Themenbezogen wird nachfolgend dargelegt, wie die unterschiedlichen Anregungen und Belange im Bebauungsplan bzw. im Zuge der Bauausführung berücksichtigt wurden.

Thema Art der baulichen Nutzung

Es wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Mischgebiet auch als solches genutzt werden soll. Häufig würden als Mischgebiete ausgewiesene Areale im Endeffekt als Wohngebiete mit etwas erhöhten Lärmwerten genutzt. Dies sei in jedem Fall zu vermeiden. Gleichzeitig dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende gewerbliche Nutzung ergeben.

Der Bebauungsplan hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf angrenzende gewerbliche Nutzungen. Das Schallschutzkonzept des Bebauungsplans berücksichtigt die Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet. Den Belangen des Schallschutzes wurde mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen. Die Einhaltung einer Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen ist keine bauleitplanerische Fragestellung, sondern eine Frage der jeweiligen Baugenehmigungen. In den als kritisch anzusehenden Bereichen erfolgte daher eine Gliederung des Mischgebietes mit dem Ausschluss konflikträchtiger Nutzungen.

Thema Immissionsschutz / Bahnbetrieb

Seitens der Deutschen Bahn AG wurde darauf hingewiesen, dass sämtliche Immissionen (Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die durch den Betrieb und die Unterhaltung sowie geplante Umbaumaßnahmen der Bahn entstehen, entschädigungslos zu dulden.

Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb der DB AG wurden bereits in den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Soweit erforderlich, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Insoweit ist eine entschädigungslose Duldung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb gewährleistet. Die Hinweise aus dem Erschütterungsgutachten werden beachtet. Aus der Luftschadstoffuntersuchung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf aus Ebene der Bauleitplanung.

Der Hinweis, wonach durch Baumaßnahmen keine Störung des Bahnbetriebs erfolgen darf, wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Thema Barrierefreiheit

Auf die Notwendigkeit der Barrierefreiheit sämtlicher Einrichtungen, Haupt- sowie Nebengebäude (Wohngebäude, Hotels, Gaststätten, Altenwohnheim, Café, Imbiss, Spielplätze, Garagen, Tiefgaragen, Müllsammelstellen) wurde hingewiesen. Zudem wurde angesichts der Belegungssituation in den Pflegeheimen der Stadt Mannheim davon

abgeraten Betreutes Altenwohnen sowie ein Altenpflegeheim in die Nutzungsstruktur des Plangebietes zu integrieren.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Betreutes Wohnen und ein Altenpflegeheim sind in den textlichen Festsetzungen im Detail formuliert. Wegen der Ausnutzung des Baurechts, wie in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschrieben wird und ergänzend durch Grundrissorientierungsregelung bestimmt ist, wurde flankierend eine Zielbindungsvereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag verankert. Hierdurch wird sichergestellt, dass die für die Pflegeheimanlage zugelasene Ausnahmeregelung allein für die Verlagerung des bestehenden DRK-Pflegeheims am Viehhofweg genutzt werden soll.

Über die Zielbindungsvereinbarungen des städtebaulichen Vertrags wird damit eine Detailsteuerung des insoweit gewährten Planungsrechts ermöglicht, die in dieser Form durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich wäre.

Die sonstigen Hinweise der AG Barrierefreiheit Rhein-Neckar e.V. sowie die in der LBO enthaltenen Vorschriften zur Barrierefreiheit werden im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung beachtet.

Thema Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Es wurde darauf hingewiesen, dass entlang des Gehwegbereiches der Heinrich-von-Stephan-Straße Kabel verlegt sind und sich in unmittelbarer Nähe in Kabelverteiler befindet. Die geplante Baumreihe entlang dieses Gehweges würde diese Kabel voraussichtlich überbauen. Diese Überbauung ist unzulässig und die Anlegung der Baumreihe entlang des Gehweges solle so nah wie möglich in Richtung Straße durchgeführt werden. Somit soll die Notwendigkeit einer Kabelumlegung minimiert werden. Zudem soll das Wurzelwerk dieser Bäume mit Wurzelschutzmaßnahmen ausgestattet werden um Kabelschäden zu verhindern.

Mit den zuständigen Stellen der Stadt Mannheim wurde geklärt, ob die Realisierung der Baumreihe unter Beibehaltung der Kabeltrassen der MVV möglich ist. Im Resultat wird eine Verlegung der bestehenden Kabeltrassen erforderlich. Die Kabelschutzanweisung der MVV wird im Zuge der weiteren Planung und der Bauausführung berücksichtigt. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Thema Gebietsdurchgrünung / Klima

Es wurde bemängelt, dass keine Informationen zu den Fällungen der Stadtbäume, die mit Änderung der Verkehrsführung außerhalb des Plangebietes in Zusammenhang stehenden, vorliegen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass durch die deutlich höhere neue Bebauung der Frischluftzufluss über das Bahngleisfeld, welches als barrierearme Strömungsbahn dient, beeinträchtigt wird und somit zu einer erhöhten bioklimatischen Belastung führt. Zur Verbesserung des kleinräumigen Klimas wurde eine Festsetzung der Fassadenbegrünung für die Straßenfronten des Gebäudes gefordert. Hinzu kommt die Forderung nach Nisthilfen für Gebäudebrüter an Gebäudefassaden.

Durch die Verlängerung der Kopernikusstraße auf die Heinrich-von-Stephan-Straße wird im Zuge des Vollknotenausbaus der Kreuzung mit der Reichskanzler-Müller-Straße voraussichtlich ein Baum in der Reichskanzler-Müller-Straße für eine neue Rechtsabbiegespur ins Plangebiet entfernt werden. Weitere Baumfällungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen, wenn man von Ruderalgehölzen (Götterbaum, Sommerflieder) auf den heutigen Schienenanlagen des Plangebietes absieht.

Ob im Zuge des Ausbaus zum Vollknoten einzelne weitere Bäume auf dem Mittelstreifen der Reichskanzler-Müller-Straße abgängig sind, z.B. weil Wurzeln zu nahe an den Neubaumaßnahmen liegen, wird im Zuge der Ausbauplanung geprüft. Der Bebauungsplan wird von Umbaumaßnahmen, die im bestehenden Straßenraum durchgeführt werden, nicht berührt. Um eine deutliche Verbesserung der verkehrlichen Situation im Bereich des Hauptbahnhofes, -zu dem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu rechnen ist,

gewährleisten zu können, stellt der Verlust von einzelnen Straßenbäumen einen öffentlichen Belang dar, der in diesem Fall zurückgestellt wird, zumal innerhalb des Plangebietes 11 neue Baumpflanzungen im Straßenraum erfolgen.

Thema eisenbahnrechtliche Widmung

Es wurde darauf hingewiesen, dass bahnrechtlich gewidmete Flächen nicht überplant werden dürfen.

Der Bebauungsplan wird nicht in Kraft gesetzt, bevor nicht alle bahnrechtlich gewidmeten Flächen entwidmet sind.

Thema ÖPNV

Es wurde eine Minimierung der Störung des ÖPNV durch die Baumaßnahmen gefordert. Zudem wurde die Möglichkeit begrüßt die Verlängerungen der Kopernikus- und Keplerstraße zur Abwicklung des Busverkehrs zu nutzen und auch die Nutzung des neuen Verkehrsweges durch den Linienverkehr empfohlen. Etwaige verkehrsgeometrische Voraussetzungen sollen hierbei beachtet werden.

Die Hinweise werden im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung beachtet. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Planung berücksichtigt die verkehrsgeometrischen Anforderungen für den Busverkehr.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass durch eine Steigerung der Verkehrsmenge die Attraktivität des ÖPNV und die Vorrangschaltung des ÖPNV an der Kreuzung Reichskanzler-Müller-Straße / Kaiserring nicht beeinträchtigt werden darf. Ebenso darf keine Verschlechterung der LSA-Querungszeiten für Fußgänger und Radfahrer eintreten. Es wurde außerdem angeregt, eine weitere Haltestelle der BRN/VRN-Buslinie 710/711 anzulegen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die schnelle Erreichbarkeit des Rettungsstandortes des Tunnelrettungszuges der Deutschen Bahn Netz AG gewährleistet sein soll. Auch erging der Hinweis, Untersuchungen zu Verkehrsströmen und der Kapazität der Planstraße A und B im Zusammenhang mit dem Fernbusverkehr durchzuführen.

Die vorstehend aufgeführten Anregungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Vorrangschaltung ÖPNV bleibt exakt erhalten, dies wurde vom Investor in Abstimmung mit der Stadt vereinbart, d.h. die bestehende LSA-Steuerung mit ÖPNV-Bevorrechtigung Kaiserring wird nicht verändert. Zudem sind die allgemeinen Prognosebelastungen für den MIV und ÖPNV vom Investor mit der Stadt abgestimmt worden.

Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle für die BRN/VRN-Buslinie ist Angelegenheit der Stadt. Die Kapazität der Planstraße A und B wurde detailliert im Verkehrsgutachten geprüft und nachgewiesen. Hierbei ist der Fernbusverkehr sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Thema Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet keine verwertbaren Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden oder Untergrund vorliegen. Da jedoch im gesamten Stadtgebiet jederzeit damit gerechnet werden muss, bei Grabungsarbeiten auf Bombenblindgänger oder Ähnliches zu stoßen soll vor Eingriffen in den Boden bzw. den Untergrund im Rahmen der Sorgfalts- und Haftungspflicht des Bauherren der Kampfmittelräumdienstes Baden- Württemberg einbezogen werden und ggf. eine weitergehende Sondierung bzw. Erkundung des Geländes erfolgen.

Das Gelände wurde zwar nach den beiden Weltkriegen bereits baulich genutzt, so dass nahezu auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Gebiet unentdeckt verblieben sind. In die Bebauungsplan-Begründung wurde dennoch vorsorglich eine Empfehlung zur Einschaltung des Kampfmittelräumdienstes Baden-Württemberg aufgenommen. Durch Aufnahme einer

entsprechenden Formulierung im Erschließungsvertrag ist der Inhalt auch an den Investor weitergegeben worden.

Thema Artenschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Abriss der Bestandsgebäude auf dem Postareal zahlreiche Brutplätze für Vögel und Fledermäuse verloren gehen. Hierbei wird sich auf eine Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie aus dem Jahr 2014 für das gesamte Postareal bezogen. Diese belegt die Existenz zahlreicher Brutstätten in Spalten, Nischen und anderen Hohlräumen der Bestandsgebäude. Aufgrund des starken Bestandsrückganges dieser Arten wurde ein Ausgleich der wegfallenden Brutplätze durch u.a. geeignete Niststeine in Gebäuden oder das Aufhängen von Nistkästen gefordert. Zudem wurde gefordert, die Verglasung mit sogenanntem Vogelglas zu gestalten, um tödliche Aufpralle von Vögeln zu minimieren.

Die der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie zu Grunde liegende Brutvogelkartierung kam zu dem Ergebnis, dass an/in Gebäuden folgende Brutnachweise vorliegen:

- Hausrotschwanz: zwei Brutpaare
- Haussperling: vier Brutpaare
- Straßentaube: ca. 15 Brutpaare.

Brutplätze des Mauerseglers waren nicht vorhanden.

Das Auslösen von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich europäischer Vogelarten ist - unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie genannten bauzeitlichen Regelungen - auszuschließen. Die Anbringung von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden oder das Aufhängen von Nistkästen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht geboten.

Vogelschlag ist an Glasfassaden oder Fenstern grundsätzlich möglich. Eine signifikante Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos im Sinne des § 44 BNatSchG ist jedoch nur dann zu erwarten, wenn die Planung unstrukturierte Glasfassaden oder Bereiche mit Durchsichten bei Übereckverglasung vorsieht. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht von einer signifikant höheren Gefahr von Vogelschlag auszugehen, als in anderen Teilen der Innenstadt, weshalb an dieser Stelle kein weiterer Regelungsbedarf zu sehen war.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass auf dem Postareal zahlreiche Mauersegler beobachtet worden seien. Zum Erhalt dieser Bestände und der biologischen Vielfalt des Gebietes wurden sechs oder mehr Brutkästen nur für Mauersegler gewünscht, welche in die Gebäudefassade integriert werden und mindestens in 7m Höhe angebracht werden sollten.

Brutplätze des Mauerseglers sind nicht vorhanden. Deshalb war die Anbringung von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht geboten.

Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass eine deutliche Population an Mauereidechsen auf dem Postareal existiert. Sollten die Rodungs- und Abrissarbeiten wie geplant bis zum 28.02.2016 durchgeführt werden, so würde der Verbotstatbestand des §44 BNatSchG ausgelöst. Zum Schutz dieser Eidechsen solle dieser Termin in einen späteren Zeitraum verschoben werden und die Vergrämung der Eidechsen auf ökologische und artenschutzrechtliche Art und Weise erfolgen. Hierzu sollen im Folgenden Ersatzhabitate von der Stadt an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Im August 2015 wurde bekannt, dass im Außenbereich der Diskothek "The Suite" Mauereidechsen vorkommen. Am 21.08.2015 erfolgte eine Ortsbegehung. Das Gelände der Diskothek ist vollständig versiegelt. Aus Dekorations- und Einrichtungsgründen wurden auf diese Betonoberfläche ca. 50 cm hohe Pflanzbeete sowie Baumstümpfe als Tische und Sitzgelegenheiten aufgebracht. Am nordwestlichen Ende des Geländes befindet sich, ebenfalls über der Betonoberfläche, eine ca. 4 m² große, aus dekorativen Gründen durch den Eigentümer der Diskothek hergestellte Fläche mit einer ca. 20 - 30 cm mächtigen

Schicht aus feinem Sand, zwei Sitzgelegenheiten, einem Baumstumpf und Vegetation. Der Betreiber der Diskothek ist Ende September 2015 ausgezogen und hat seine Einrichtungs- und Dekoelemente aus dem Außenbereich der Diskothek mitgenommen. Von Mauereidechsen als Winterquartier benötigte, frostfreie Ruheplätze, wie zum Beispiel tiefe, frostfreie Spalten, sind auf dem Gelände der Diskothek nicht vorhanden. Eine Nutzung des Areals als Winterquartier durch Mauereidechsen ist insofern ausgeschlossen.

Im Zuge der Erstellung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wurden in dem dicht mit Gebüsch bewachsenen Gleisareal keine Mauereidechsen nachgewiesen. Die artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass dort keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauereidechsen vorhanden sind. Im Beteiligungsverfahren wurde darauf hingewiesen, dass dort und auch entlang der Betonmauer zur Diskothek Überwinterungsquartiere von Mauereidechsen sein könnten.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt:

- Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Durchführung von Abriss- und Rodungsarbeiten,
- Abschnittsweise Kontrolle der Gebäude vor deren Abriss bezüglich Fledermäusen,
- Vergrämen von Straßentauben aus der Verladehalle vor deren Abriss,
- Vermeidung der Einwanderung von Mauereidechsen in den Bereich der rückzubauenden Gleisanlagen nach Rodung der Gehölze,
- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes für die Zeit der Bauphase,
- Vorsorgliche Vergrämung der Mauereidechse aus dem Bereich der ehemaligen Diskothek "The Suite".

Thema Verkehrskonflikte

Es wurde darauf hingewiesen, dass Fernbusse, die von der Heinrich-von-Stephan-Straße rechts in die Planstraße A in Konflikt mit dort geradeaus fahrenden Radfahrern gelangen können. Hierzu wurde die Fernbus-Wegweisung mit Zufahrt über Planstraße A und Abfahrt über Planstraße B vorgeschlagen.

Auf die vorgeschlagene Erschließungsmöglichkeit wurde bereits im Verkehrsgutachten hingewiesen. Voraussetzung wäre jedoch eine 90-Grad-Drehung sämtlicher Fernbushaltestellen, welche die Verlängerung der Kopernikusstraße als alleinige Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Fernbusse und damit Nachteile wie drohender Rückstau und Emissionsbelastungen zur Folge hätte. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Verkehrsregelung ist auf Ebene des Bebauungsplans und aufgrund der durch § 9 BauGB nur beschränkt gegebenen Regelungsmöglichkeiten nicht möglich. Die Stadt Mannheim ist jedoch bestrebt, den diesbezüglich vorgetragenen Anregungen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens soweit als möglich Rechnung zu tragen.

Es wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass die Breite der Angebotsstreifen in der Heinrich-von-Stephan-Straße knapp bemessen sei und es somit schwierig für Radfahrer werde, einen ausreichenden Abstand zu parkenden bzw. den notwendigen Sicherheitsabstand zu überholenden PKW einzuhalten.

Gemäß der RAST 06 sollte die Summe der Schutzstreifenbreite und daneben liegenden Parkstreifen insgesamt 3,50 m betragen. Gemäß dem Straßenraumentwurf beträgt die Gesamtbreite 3,75 m (Parkstreifen 2,50 m und Schutzstreifen 1,25 m). Die Empfehlungen der RAST 06 werden damit eingehalten. Eine Planänderung war daher nicht erforderlich.

Ergänzend wurde die Nutzung des Posttunnels als Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Stadtteil Lindenhof angeregt. Dieser Posttunnel liegt außerhalb des Plangebiets. Auf eine Nutzung als öffentlicher Fuß- und Radweg ist das Bebauungsplanverfahren 42.18 „Postquadrat“ keinen Einfluss.

Thema Schutz von bestehenden Leitungen

Seitens mehrerer Versorgungsträger wurde auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen.

Die einschlägigen Bestimmungen zum Leitungsschutz werden im Zuge der weiteren Planungen und der Bauausführung beachtet. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Thema Gebäudehöhe

Es wurde angeregt, die maximale Bauwerkshöhe zu vergrößern, um mehr Wohneinheiten realisieren zu können und somit eine weitere Zersiedlung des Stadtgebietes zu vermeiden und existierende Frischluftkorridore zu erhalten.

Mit Blick auf die Umgebungsbebauung sieht die Stadt Mannheim an dieser Stelle im Stadtgebiet lediglich eine Bebauung mit bis zu max. 6 Geschossen als umfeldverträglich an. Die festgesetzten Bauwerkshöhen tragen dieser Maximal-Geschosszahl Rechnung.

5. GRÜNDE, WARUM DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE

5.1 Standortalternativen

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten intensiv baulich genutzt und daher massiv anthropogen geprägt. Durch die Freiwerdung der Flächen entstanden Potentiale für eine städtebauliche Entwicklung und adäquaten Übergang des Bereichs zwischen Hauptbahnhof und Schwetzingenstadt an den übrigen Stadtteil. Der primäre Zweck der Planung, die vakanten Flächen in Innenstadtnähe einer neuen Nutzung zuzuführen, lässt keine Standortalternativen zu. Der Standort ist außerdem prädestiniert für die angestrebte bauliche Nutzung. Es weist bereits eine starke anthropogene Prägung auf, sodass die Auswirkungen auf die Umwelt vergleichsweise gering sind. Die Wiedernutzbarmachung der Flächen entspricht dem im BauGB niedergelegtem Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Bedarf an peripheren Siedlungsentwicklungen ggf. auf „der grünen Wiese“ wird durch die Entwicklung gemindert. Das Plangebiet verfügt zudem über eine besondere Lagegunst, die sich durch die Nähe zur Innenstadt, dem Hauptbahnhof und Freiräumen entlang des Rheinuferes auszeichnet. Ein ausgezeichneter Anschluss an die Verkehrsnetze ist ebenfalls gegeben.

5.2 Konzeptvarianten

Das Bauleitplanverfahren zum "Postquadrat" in Mannheim wurde mit Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.03.2013 unter der Verwaltungsnummer 42.17 eingeleitet. Die Planung wurde einschließlich der Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorangetrieben.

Grundlage der Planung war zunächst ein durch das Büro Planquadrat, Darmstadt in Zusammenarbeit mit den Investoren entwickeltes städtebauliches Konzept.

Das ursprüngliche Bebauungsplangebiet wurde zwischenzeitlich in drei neue Teilbereiche aufgeteilt, die unter neuen Kennungen weitergeführt werden. Auf Grundlage der Verkehrsplanung und unter der Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen erfolgte eine Anpassung des städtebaulichen Rahmenplans. Hieraus ergaben sich für den Bebauungsplan gegenüber der Konzeption von 2013 folgende Modifikationen:

- Anpassungen an die Erfordernisse der Verkehrsplanung (insbesondere Dimensionierung der Verkehrsflächen, Länge von Abbiegespuren),
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage,

- Optimierung des Nutzungskonzepts in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz. Zur Minimierung der Immissionsbelastung im Blockinnenbereich wird auf die ursprünglich parallel zur Reichskanzler-Müller-Straße geplante innere Neuerschließung verzichtet und nunmehr eine allseits geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen.

Das Überarbeitungsergebnis, welches in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42.18 "Postquadrat" eingeflossen ist, stellt damit die Abwägung und Optimierung der unterschiedlichen Belange gemäß §1 BauGB im Zuge mehrerer Überarbeitungsschritte und Planungsvarianten dar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele kommen daher nicht in Betracht.

5.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein innerörtliches Entwicklungspotential nicht genutzt werden und das Areal ließe keine Entwicklungen erwarten, die das städtebauliche Erscheinungsbild positiv beeinflussen würden. Grundsätzlich wäre ein Fortbestand der Bestandssituation mit leerstehenden Gebäuden des ehemaligen Verteilzentrums der Deutschen Post zu erwarten. Bei ausbleibender Unterhaltung, würden die Gebäude weiter verfallen, Gebüsch im Gleisbereich würden sich ausbreiten.

Die Nullvariante stellt keine wirkliche Alternative zu einer Neubebauung der Fläche dar, da die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mannheim dadurch nicht verwirklicht werden könnten.

6. FAZIT

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente kam die Stadt Mannheim zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Ziel, an dem Standort ein urbanes Mischgebiet zu schaffen, Vorrang vor den sonstigen Belangen eingeräumt werden soll und hat am 26.07.2016 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42.18 "Postquadrat" gefasst.

Mannheim am

Gez.

Klaus Elliger

Fachbereichsleiter