

Bebauungsplan Nr. 63.32 „Hammonds“ in Mannheim-Seckenheim

Zusammenfassende Erklärung



Abbildung: Übersichtsplan mit Lage des Bebauungsplangebietes „Hammonds“

Lage des Bebauungsplangebietes

Das ca. 9,2 ha große Plangebiet "Hammonds Areal" in Mannheim-Seckenheim umfasst die ehemals von den amerikanischen Streitkräften genutzten Kaserne "Hammonds Barracks" zusammen mit der direkt angrenzenden Loretto Kaserne der Bundeswehr. Die Flächen wurden 2011 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurückgegeben.

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Abschluss einer Eckpunktevereinbarung zwischen der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MSWP) im Auftrag der Stadt Mannheim und der BImA wurde im Sommer 2013 der Grundstein für die weitere Entwicklung des Hammonds Areals gelegt. Die BImA beabsichtigt in enger Kooperation mit der Stadt Mannheim die Entwicklung und Vermarktung von Bauland an private sowie institutionelle Investoren sowie an Endverbraucher selbst zu betreiben.

Das Plangebiet stellt nach dem Abzug des amerikanischen Militärs überwiegend eine Brachfläche im Innenbereich des Ortsteils Seckenheim dar. Lediglich ein Bestandsgebäude wird noch vom deutschen Militär genutzt. Dessen Nutzungsaufgabe steht derzeit noch nicht fest.

Das Hammonds Areal liegt zentral zwischen den Innenstädten von Mannheim und Heidelberg. Aufgrund seiner Lage und Umgebung eignet sich die Fläche ideal für eine Entwicklung hin zu einem neuen Stadtquartier mit Schwerpunkt Wohnen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungszusammenhangs gewährleisten.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an Wohnbauflächen ergänzen.

Verfahren

Zur Einleitung der Planungen wurde am 5 Juni 2013 eine Bürgerinformation veranstaltet um die Bürger / -innen zu informieren und Themen für einen gemeinsamen Workshop am 13 Juli 2013 zu sammeln. Die Ergebnisse des vom Berliner Büro Seebauer, Wefers und Partner moderierten Workshops „Wie geht es weiter mit den Hammonds Barracks“ wurden protokolliert und nach Themenbereichen zusammengestellt. Im Rahmen des Workshops wurde festgelegt, eine anspruchsvolle Planungsbasis durch einen städtebaulichen Wettbewerb zu schaffen.

Der anschließende städtebauliche Wettbewerb wurde in Form einer Mehrfachbeauftragung von 8 ausgewählten Planungsbüros durchgeführt. Die Inhalte des Workshops gingen in die Auslobung ein, die am 02.10.2013 versandt wurde. Das Konzept mit dem ersten Rang wurde in der Jurysitzung am 09.12.2013 ausgewählt und bildet nun, geringfügig angepasst, die Basis für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf. Am 26 März 2014 fand ein Informationsabend in Seckenheim über das Ergebnis des Wettbewerbs statt.

Zur formalen Einleitung des Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss am 05.06.2014 im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst und am 09.10.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (Planauslegung) wurde ebenfalls am 09.10.2014 bekanntgegeben und fand vom 13.10.2014 bis 24.10.2014 statt. Parallel wurden die Behörden in der Zeit vom 13.10.2014 bis 31.10.2014 gehört.

Der Billigungsbeschluss erfolgte am 19.11.2015 im Ausschuss für Umwelt und Technik und wurde am 26.11.2015 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslegung) wurde ebenfalls am 26.11.2015 bekanntgegeben und fand vom 07.12.2015 bis 15.01.2016 statt. Parallel wurden die Behörden in derselben Zeitspanne gehört.

Auf Grundlage der Planauslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen am Entwurf mit Planstand vom 15.09.2015 erforderlich. Die erneute, verkürzte öffentliche Auslegung wurde am 23.08.2018 bekanntgegeben und erfolgte in der Zeit vom 31.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018. Parallel wurden die Behörden in derselben Zeitspanne gehört.

Der Satzungsbeschluss wurde daraufhin am 18.12.2018 im Gemeinderat gefasst. Mit der Veröffentlichung am 21.03.2019 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei Betrachtung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die „Nullvariante“ zu betrachten. Hierbei kann von zwei möglichen Szenarien ausgegangen werden:

- Die Nutzung als Militärstandort wird weitergeführt bzw. wieder aufgenommen
- Die Nutzung als Militärstandort wird aufgegeben. Es verbleibt eine innerörtliche, überwiegend ungenutzte Fläche. Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes, der bei Nichtnutzung verfallen würde, müsste ein Großteil des Geländes weiterhin eingezäunt bleiben und stünde der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Bei beiden Varianten wäre eine Nutzung für den Menschen als Wohn- und Siedlungsraum nicht möglich.

Durch die Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption und Planung entsteht auf dem Gelände neuer, hochwertiger Raum für ein allgemeines Wohngebiet und einem großflächigen Lebensmittelmarkt. Die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Seckenheim mit Gütern des täglichen Bedarfs wird verbessert und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Die Darstellung der alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet zeigt, dass die Inhalte des Bebauungsplanes eine sinnvolle Alternative darstellen. Das Gelände wird der Bevölkerung wieder zur Verfügung gestellt und weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

Der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende Städtebauliche Entwurf zusammen mit den Bürgern und Bürgerinnen der Stadt Mannheim entwickelt. Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung und einem Bürgerworkshop wurde eine anspruchsvolle Planungsbasis für die weitere Entwicklung geschaffen.

Im Rahmen des sich anschließenden städtebaulichen Wettbewerbs in Form einer Mehrfachbeauftragung wurden insgesamt 8 unterschiedliche Konzepte ausgearbeitet. Die Beiträge wurden von einer Jury bewertet und der Beste Beitrag prämiert. Die Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist damit ausreichend erfolgt.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Trägern öffentlicher Belange die Themen Einzelhandel, bestehendes Gewerbe, die Ausarbeitung einer Straßenvorplanung und einer Konzeption für die Versickerung von Regenwasser, die Beachtung eines vorhandenen Trinkwassernotbrunnens und die Berücksichtigung von Mauerseglerkolonien sowie dem Baumbestand eingebracht. Drei Bürger äußerten sich in der Beteiligung und waren insbesondere an der Bereitstellung großzügiger Bauplätze, aber auch an einem Neckarzugang, der Verwendung des Aushubmaterials und einem großzügigen Vollsortimenter interessiert.

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gingen in die weitere Ausarbeitung des Entwurfs der Satzung ein.

Dem Wunsch nach Erhöhung von hochwertigen Wohnformen im Plangebiet wurde nachgekommen, indem für alle Grundstücke südlich des Angers nur noch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zugelassen werden. Zugleich wurden Mindestgrößen für Grundstücke auch entlang der Planstraßen „E“ und „H“ festgesetzt und Reihenhäuser auf maximal 5 Einheiten beschränkt.

Auch wurde der Wunsch nach einer möglichst großen Verkaufsfläche für den geplanten Vollsortimenter geäußert. Im Rahmen der raumordnerischen Möglichkeiten wurde die Verkaufsfläche des Supermarktes um 50 qm erhöht.

Im Sondergebiet wurde zwischen der Planstraße „B“ und der Badener Straße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit ergänzt. Hierdurch wurden bestehende Gas- und Wasserleitungen der MVV berücksichtigt und die Verkehrsanbindung der Bestandsgebäude verbessert. Der Bereich um den bestehenden Trinkwassernotbrunnen wurde aus der SO-Fläche herausgenommen und stattdessen die Fläche nach Norden hin vergrößert.

Anregungen zum Artenschutz sind ebenfalls vorgebracht worden. Im Rahmen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden diverse Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft aufgenommen. Auch wurden die Pflanzgebote detaillierter ausgearbeitet und umfangreiche Pflanzbindungen für Bestandsbäume und -sträucher festgesetzt.

Weitere Änderungen, zu denen keine Anregungen eingingen, wurden vorgenommen. So wurde das ehemalige WA 3 in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendbetreuung“

und das ehemalige WA 4 in ein Mischgebiet geändert. Überlegungen, die Wendefläche an der Pforzheimer Straße entfallen zu lassen und mit der Brettener Straße zu verbinden, wurden fallen gelassen. Das ehemalige WA 12 wurde daher entnommen.

Nach Vorliegen des Schallgutachtens ist eine Lärmschutzbebauung entlang der Seckenheimer Hauptstraße und weitere umfangreiche Schallschutzmaßnahmen aufgenommen worden.

Die Gebäudehöhen wurden von 14,50 m auf 14,0 m reduziert, die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu den Werbeanlagen detailliert, die notwendige Stellplatzanzahl für Ein- und Zweifamilienhäuser erhöht und eine Trafostation sowie Müllsammelflächen (z.B. Kleider- und Glascontainer) ergänzt. Zudem wurde ein Teil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Umgriff des Bebauungsplangebietes entnommen und damit der Geltungsbereich verkleinert, da eine Überplanung der Flächen nicht erforderlich war.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslegung) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ging von Seiten der Öffentlichkeit nur eine Stellungnahmen ein. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden die Themen dauerhafte Sicherung der Pflanzgebote und -bindungen, Einzelhandelsnutzung, bestehendes Gewerbe, Busbucht Seckenheimer Hauptstraße, Emissionen der Bahnlinie, Baumneupflanzungen, Artenschutz, Verkehrskonzept und Barrierefreiheit vorgebracht.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde der Vorbehalt des südlichen Teilbereichs für Ein- und Zweifamilienhäuser kritisiert.

Aufgrund der Stellungnahmen sind die Festsetzungen zum Sondergebiet konkreter formuliert worden.

Um die bestehende Busbucht an der Seckenheimer Hauptstraße zu erhalten, ist im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes eine Verschiebung in Richtung Osten erforderlich. Daher sind zwei der entlang der Seckenheimer Hauptstraße vorgesehenen Baumpflanzungen nicht mehr möglich.

Aus Sicht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung waren die getroffenen Festsetzungen zu den künstlichen Nisthilfen ausreichend. Der Bebauungsplan hat dennoch auf die Anregungen reagiert und die festgesetzten, künstlichen Nisthilfen für Mauersegler erhöht und zusätzlich Mehlschwalbennester aufgenommen.

Seit dem Stand der Auslegung hat sich zudem die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) geändert. Die Einwirkungen von Sportanlagenlärm der Bezirkssportanlage nördlich der Seckenheimer Hauptstraße waren daher neu zu bewerten und die entsprechenden Festsetzungen konnten der gültigen Rechtslage angepasst werden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens wurden auch die Lärmpegelbereiche sowie die 50 dB(A)-Isophone neu gerechnet und angepasst.

Weitere Änderungen, zu denen keine Anregungen eingingen, wurden vorgenommen. So wurde die Planstraße „J“, die die beiden Planstraßen „E“ und „H“ verbindet, aufgenommen und die angrenzenden Baufelder angepasst. Durch die zusätzliche öffentlichen Verkehrsfläche veränderte sich auch die Versiegelung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Weiter wurde die Erläuterung zu den kontaminationsverdächtigen Flächen und Kampfmitteln angepasst.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grundlage der Planauslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen am Entwurf mit Planstand vom 15.09.2015 sowie eine erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslegung) und der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Im Rahmen der erneuten, verkürzten Planauslegung sowie der erneuten, verkürzten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist ein Umweltbericht angefertigt worden. Dieser bewertet und beschreibt die positiven sowie negativen Veränderungen durch das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit / Bedeutung der einzelnen Schutzgüter.

Umweltaspekt Natur und Landschaft (Biotoptypen)

Durch die städtebauliche Entwicklung des Kasernenareals ist eine nahezu vollständige Neugestaltung der Freiraumsituation unumgänglich. Der ehemalige Exerzierplatz sowie ein Teil des Badener Platzes werden zwar mit ihren Baumbeständen als öffentliche Grünflächen erhalten, durch bauliche und gestalterische Maßnahmen sind aber Beeinträchtigungen durch Verdichtungen und Versiegelungen nicht zu verhindern.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Umgestaltung der Flächen gehen die vorhandenen Biotopstrukturen größtenteils verloren, wodurch sich Auswirkungen auf den Artenbestand ergeben. Für Pflanzenarten der Biotoptypen gärtnerische Anlagen / Hausgärten / Siedlungsbereich ergibt sich durch die Planung eine Verbesserung der Situation. Durch unterschiedliche Gestaltungen, Nutzungen und Pflegeintensitäten der privaten Grünflächen können sich vielfältige Strukturen entwickeln. Es ist trotzdem mit einem Rückgang der Artenvielfalt zu rechnen. Insbesondere Pionierarten werden vom Vorhaben verdrängt.

Im Gebiet befinden sich 259 Bestandsbäumen, davon 219 Bäume gemäß § 2 Abs. 1 der Baumschutzverordnung Mannheim geschützt. Es wird von 170 Fällungen ausgegangen, wovon 137 Bäume gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. Über Festsetzungen 89 Bäume erhalten. Gleichzeitig werden 136 Baumneupflanzungen mit unterschiedlichen Stammumfängen als Straßenbäume, im öffentlichen Grün und auf privat Flächen festgesetzt. Somit befinden sich nach der Realisierung des Vorhabens 225 Bäume im Gebiet. Die Straßenbäume und Bäume im öffentlichen Grün werden mit einem Stammumfang von 20-25 cm festgesetzt, diese Pflanzqualität weist bereits einen höheren ökologischen Wert auf. Zusätzlich zu den Bestandsbäumen werden Heckenstrukturen (Feldhecke mittlerer Standorte) im Plangebiet erhalten.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen wird eine GRZ festgesetzt, die die Überbauung der Grundstücke beschränkt, die Überdeckung von Tiefgaragen mit mindestens 60 cm Bodenmaterial sowie Dachbegrünung im WA 1, WA 2 und dem SO festgesetzt. Weiterhin wird ein Teil der vorhandenen Grünflächen als öffentliche Grünflächen erhalten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben eine Verbesserung der Biotopausstattung. Es werden im Plangebiet insgesamt mehr höherwertige Biotoptypen geschaffen wie derzeit im Plangebiet vorhanden sind. Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz entsteht ein positiver Überschuss bei der Bewertung der Biotoptypen. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens sind damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Umweltaspekt Artenschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Tötung, Störung, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) möglich. Durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde festgestellt, dass durch die Gehölzentfernung und durch Eingriffe in die Gebäudesubstanz ein großes Risiko von Konflikten mit Vogelarten (Haussperling, Mauersegler, Star) sowie mit Fledermäusen besteht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die vorkommenden Vogelarten in zweierlei Hinsicht betroffen. Zum einen gehen durch die Rodung von Bäumen und Gehölzen, den Gebäudesanierungen und Abbrüchen sowie durch die Überbauungen und Versiegelungen Lebensräume verloren. Die hierauf angewiesenen Arten sind davon direkt betroffen. Zum anderen wird durch die Wohngebäudenutzung der Menschen unter anderem mit ihren Haustieren wie Hunde und Katzen ein dauerhaftes störpotenzial für empfindliche Arten geschaffen.

Eine vorhabensbedingte Gefährdung der einzelnen Vogelpopulationen von Haussperling, Mauersegler oder Star ist jedoch nicht zu erwarten.

Um ein Auslösen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern, werden künstliche Nisthilfen im Umfeld des Eingriffsbereichs sowie innerhalb des Bebauungsplangebietes angebracht. Zudem sind die Rodung von Gehölzen und die Sanierung der Bestandsgebäude Nr. 968, 970 und 974 nur außerhalb der Brutzeiten zulässig. Weiterhin muss der Abbruch von Gebäuden sowie die Sanierungen der übrigen Gebäude vor dem Brutzeitraum begonnen werden. Im Übrigen sind vor Abbruch, Umbau oder Renovierung von Gebäuden und vor Rodung von Bäumen Fledermauskontrollen durchzuführen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen.

Umweltaspekt Boden / Fläche

Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Einflüsse und bestehenden Vorbelastungen (Flächen mit Kontaminationsverdacht, Kampfmittel) ist das natürliche Bodengefüge im Geltungsbereich kaum noch vorzufinden. Dadurch ist der Bebauungsplanbereich hinsichtlich seiner Bodenfunktionen (nat. Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) in weiten Teilen bereits in erheblichem Maße beeinträchtigt.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch Straßen und Wege sowie durch Gebäude und deren Nebenanlagen maximal ca. 73% des Geltungsbereichs versiegelt oder teilversiegelt (wasserdurchlässige Beläge).

Durch Vorgaben im Bebauungsplan werden Eingriffe in den Boden auf ein Mindestmaß (Minimierungsmaßnahmen) reduziert. Zum Beispiel wird durch die Festsetzung von GRZ die Überbauung der Grundstücke beschränkt und durch die Anlagen von Dach- und Tiefgaragenbegrünung, mit entsprechender Substratstärke, werden Bereiche geschaffen, die eingeschränkt Bodenfunktionen erfüllen können. Weiterhin wird ein Teil der vorhandenen Grünflächen als öffentliche Grünflächen erhalten und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Bodenbelastungen in Form von Kontaminationen und ggf. Kampfmitteln aus dem Boden entfernt.

Durch die Planung wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert und die Innenentwicklung gefördert.

Trotz der Minimierungsmaßnahmen verbleibt bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein Ausgleichsbedarf. Es finden erhebliche Eingriffe in den Umweltaspekt Boden statt. Das Defizit im Umweltaspekt „Boden / Fläche“ kann jedoch durch einen sehr hohen

Überschuss im Umweltaspekt „Natur und Landschaft (Biotoptypen)“ schutzgutübergreifend ausgeglichen werden.

Umweltaspekt Wasser

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Veränderungen für den natürlichen Wasserkreislauf. Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung geringfügig erhöht (abzüglich der Dachbegrünungen und Tiefgaragenüberdeckung).

Durch die Anlage von extensiven Dachbegrünungen und Tiefgaragenüberdeckungen wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser gefördert, was sich positiv auf den Wasserkreislauf auswirkt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser, gemäß Wasserhaushaltsgesetz, innerhalb des Gebietes selbst zurückgehalten und versickert. Das Niederschlagswasser wird damit dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind die Festsetzung einer GRZ, die die Überbauung der Grundstücke beschränkt, wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten und die öffentlichen Grünflächen.

Umweltaspekt Klima

Die Auswirkungen auf das Klima im Allgemeinen sind unerheblich. Die Verringerung der Kaltluftproduktionsfläche wird als nicht signifikant angesehen.

Die Ausweisung des ehemaligen Exerzierplatzes als öffentliche Grünfläche mit Erhalt der dort bestehenden Bäume sorgt für eine klimatische Gunstwirkung im nördlichen Bereich. Zusätzlich müssen die neuen Gebäude im nördlichen Bereich mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Die extensive Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgaragen und diverse Baum- und Strauchpflanzungen führen zu einer Temperaturminderung im Siedlungsgebiet, die Verdunstung wird gefördert und somit kleinklimatische Ausgleichsflächen geschaffen.

Der östliche Teil des Badener Platzes wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und der Baumbestand gesichert. Im gesamten Plangebiet werden insgesamt 89 Bestandsbäume und somit auch ihre kleinklimatische Ausgleichswirkung erhalten. Zusätzlich werden durch Pflanzgebote 136 Baumneupflanzungen sowie die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen im Untersuchungsgebiet festgesetzt.

Die Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet fördert auch die vermehrte Verdunstung des Niederschlagswassers, was zu einer Abkühlung der Luft führt. Zusätzlich dient die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen unter Bezug auf die zu erhaltende Bebauung im Norden zur Vermeidung von Barrierewirkungen. Zudem wird durch die Festsetzung einer GRZ, die Überbauung der Grundstücke beschränkt.

Insgesamt ergeben sich aus klimaökologischer Sicht für die bestehende und geplante Bebauung keine bedeutenden Negativeffekte.

Umweltaspekt Landschaft

Durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Gebäudekörnigkeit, dem zulässigen Versiegelungsgrad und der Dachgestaltung passt sich das Vorhaben gut in die umgebende Situation ein.

Insgesamt sieht die Höhenabwicklung im Plangebiet eine Reduzierung der Höhe von Norden nach Süden vor. Entlang der Ringstraße ist eine höhere Bebauung vorgesehen. In diesem Bereich sind zudem ortsbildprägende Bestandsgebäude vorhanden, die erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert

werden. Diese Gebäude bleiben, wie im Bestand, die höchsten Gebäude im Gebiet und sind von weither sichtbar. Wie die Bebauungshöhe in Richtung Süden hin abnimmt, nimmt ebenso die Körnigkeit der vorgesehenen Gebäude von Norden nach Süden hin ab. Von Mehrfamilienhäusern über Reihenhäuser sind im Süden lediglich noch Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

Im Norden werden die Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, Richtung Süden sind sie mit Satteldächer auszustatten. Dadurch passt sich die Neubebauung an die Bestandsgebäude der Umgebung im Süden an.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung, von Pflanzgeboten für Baum- und Strauchpflanzungen, der Überdeckung von Tiefgaragen, der Beschränkung der Versiegelung durch Festsetzung von GRZ, der gärtnerischen Gestaltung der privaten Freiflächen und der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen vor allem im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes wird eine gute Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Zusätzlich zu den Neupflanzungen werden 89 Bestandsbäume im Gebiet erhalten.

Insgesamt ergibt sich eine deutliche Aufwertung des Erscheinungsbildes und eine erhebliche Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner im Geltungsbereich und die im Umfeld lebenden Menschen. Die Positiventwicklungen werden sich nicht auf den Geltungsbereich begrenzen, sondern dem gesamten Stadtteil Seckenheim Entwicklungsimpulse geben.

Es ist nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen bezogen auf den Umweltaspekt Landschaft zu rechnen.

Umweltaspekt Mensch

Die Bewertung des Umweltaspektes „Mensch“ berücksichtigt die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt.

Der Erholungswert des Plangebiets wird im Vergleich zum Bestand um ein Vielfaches verbessert. Die ehemaligen eingezäunten militärischen Flächen werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Spiel- und nichtstörenden Sportmöglichkeiten werden Treffpunkte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene im Plangebiet geschaffen. Durch zusätzliche Straßenverbindungen an die Seckenheimer Hauptstraße im Norden und an die Zähringer Straße im Süden wird die Erreichbarkeit des Gebietes verbessert.

Das geplante Vorhaben dient der Deckung des Wohnraumbedarfs. Durch die umgebende Wohnbebauung ergibt sich hier die Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung. Sowohl dem Bedarf nach günstigem Wohnraum als auch noch größeren Grundstücken für die individuellen Bauherren kann nachgekommen werden. Für die zuziehenden Kinder wird außerdem eine Kindertagesstätte im Plangebiet eingerichtet.

Der planbedingte Zusatzverkehr führt auf den Straßenabschnitten in der Umgebung des Plangebiets zu Emissionspegelerhöhungen von bis zu 0,9 dB(A) am Tag und in der Nacht. Unter Berücksichtigung gleicher Ausbreitungsbedingungen erhöhen sich die Verkehrslärmpegel an bestehenden Wohngebäuden entlang dieser Straßenabschnitte um nicht mehr als aufgerundet 3 dB(A) und sind daher als nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.

Parkplatzverkehr im SO während des Nachtzeitraums kann zu Überschreitungen der Anforderungen der TA Lärm führen. Hierauf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besonderes Augenmerk zu legen. Im Übrigen sind durch den geplanten Lebensmittelmarkt keine Einschränkungen für die bestehende und künftige Bebauung zu erwarten. Für die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Zähringer Straße sind keine Einschränkungen zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Sportanlagenlärm wird sichergestellt, dass an den relevanten Räumen keine Überschreitungen durch Sportanlageneinwirkungen entstehen. Die Bezirkssportanlage kann damit auch in der Zukunft uneingeschränkt weiter betrieben werden.

Darüber hinaus werden die vorhandenen Bodenbelastungen in Form von Kontaminationen und ggf. Kampfmitteln aus dem Boden entfernt.

Insgesamt sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen bezogen auf den Menschen zu erwarten.

Umweltaspekt Kultur- und Sachgüter

Aufgrund von bekannten archäologischen Fundstellen in unmittelbarer Nähe ist mit Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet zu rechnen. Der Bodenaushub auf den Baugrundstücken ist daher in enger Abstimmung mit den Archäologen des „Reiss-Engelhorn-Museum – Archäologische Denkmalpflege und Sammlungen“ vorzunehmen.