

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

zum Bebauungsplan Nr. 71.51 „Sullivan“

#### **1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des gesamten Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 71.47 „Benjamin Franklin Village“ mit Funari Barracks und Sullivan Barracks vom 08.04.2014 dar und umfasst eine Fläche von 34 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Siedlung „Am Teufelsberg“ und den Käfertaler Wald
- Im Süden durch die Verkehrsanlagen der Birkenauer-Straße
- Im Westen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 71.47 „Franklin Mitte“
- Im Osten durch den unmittelbar angrenzenden Käfertaler Wald

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der gesamten Entwicklung des Benjamin Franklin Village und kann daher nicht isoliert von den benachbarten Teilbereichen betrachtet werden, da enge Verflechtungen mit den Nachbarbereichen bestehen. Ziel der Entwicklung des Gesamtgebiets ist die Errichtung eines eigenständigen, modellhaften und ökologischen Stadtquartiers unter den Oberbegriffen Wohnen, Arbeiten, Sport und Bildung. Das Quartier soll den zukünftigen Wohnungsbauschwerpunkt der Stadt Mannheim bilden. Dabei soll nicht nur im Hinblick auf die vorhandenen Wohngebäude, sondern auch hinsichtlich der vorhandenen Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen ein Augenmerk auf die Erhaltung und Qualifizierung der Bestandsstrukturen gelegt werden. Gleichzeitig bedarf es neuer baulicher und freiraumplanerischer Akzente sowie im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung einer Strategie zur künftigen Energieversorgung, um den Anforderungen eines modernen Stadtquartiers gerecht zu werden. Im Bereich Sullivan konzentriert sich insb. der Wohnnutzungsschwerpunkt durch die Herstellung von unterschiedlichen Wohnformen. Die für das Gesamtgebiet gültigen Entwicklungsziele wurden für den Teilbereich Nr. 71.51 „Sullivan“ konkretisiert:

- Bestandserhalt und neue bauliche Akzente:

Bestehende bauliche Strukturen und gebietsprägende historische Ensembles werden in die städtebauliche Konzeption eingebunden und durch neue Bautypologien ergänzt. Durch die Sanierung der Bestandsgebäude sowie die bauliche Ergänzung von Haus- und Wohnungstypologien soll Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt werden. Hierdurch wird ein respektvoller Umgang mit dem historischen Erbe des Standortes (amerikanische Identität) erreicht.

- Kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen:

Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Natur- und Landschaft ist es Ziel der Planung im Zusammenspiel von Bestandserhalt und Neubebauung eine kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen zu schaffen.

- Klimaschutz

Abgeleitet aus der Klimaschutzkonzeption sowie dem Blue Village Konzept für Franklin wurden im Rahmenplan Benjamin Franklin Village energetische und mobilitätspezifische Konzeptionen formuliert, um Franklin zu einem Modellquartier für Energieeffizienz, Energieerzeugung, klimaneutrale Mobilität und Smart Grids zu machen. Diese Zielsetzung liegt auch dem Bebauungsplan zugrunde, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, diese flächendeckend umzusetzen.

- Förderung einer emissionsarmen Mobilität

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für eine emissionsarme bzw. möglichst klimaneutrale Mobilität zu schaffen. Im Stadtquartier sollen daher kompakte Siedlungsstrukturen und entsprechend optimierte Verkehrsinfrastrukturen Sorge tragen, dass zurückzulegende Wege minimiert und Verkehre möglichst vermieden werden.

- Qualifizierung einer gesamtstädtischen kleinräumigen Freiraumstruktur

Das gesamte Konversionsareal ist auf Grund seiner Lage im Grünzug Nord der Stadt Mannheim aus stadttökologischer und klimatischer Sicht von besonderer Bedeutung. Um das neue Stadtquartier vor allem aus stadttökologischer und freiraumstruktureller Sicht in die Konversionsstrategie - den Grünzug Rhein-Neckar - zu integrieren, werden für den Freiraum und die Freiraumplanung unterschiedliche Ziele definiert. Der Freiraum muss vor diesem Hintergrund differenzierten Anforderungen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen gerecht werden. Er ist so zu entwickeln und zu gestalten, dass er als privater Rückzugsraum, als öffentliches bzw. halböffentliches Quartiersgrün im Wohnumfeld und als quartiersübergreifender Park genutzt werden kann. Parallel hierzu ist er als Teil des übergeordneten Grünzugs Rhein-Neckar funktional als Klima- und Biotopverbund in den gesamtstädtischen Kontext einzufügen.

- Diversifiziertes Wohnraumangebot

Während im Gebiet Franklin Mitte insgesamt rund 40 Prozent der Wohnraumangebote unabhängig von Eigentum und Miete als preisgünstiges Wohnen, um den Zielen eines durchmischten Stadtquartiers adäquat Rechnung zu tragen, entwickelt und umgesetzt werden, zeichnet sich das Teilgebiet Sullivan durch die Entwicklung von „ästhetischem“ Geschosswohnungsbau und der Entwicklung von auf dem Markt verkäuflichen Einzelhausgrundstücken, zur Herstellung von überdurchschnittlich attraktivem Wohnraum aus. Somit wird in der Gesamtschau der Entwicklung des Franklin Village, bestehend aus den Teilbereichen Funari, Franklin Mitte und Sullivan, ein an Wohnformen diversifiziertes Stadtquartier geschaffen, das den sozialen Zielen der modernen Stadt gerecht wird.

An Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Sullivan“ beachtlich:

- Schutzgut Tiere
- Schutzgut Pflanzen
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser

- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Landschaft / Erholung
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, hierunter
  - Lärm (Schallimmissionen)
  - Erholung
  - Kampfmittel
- Kultur- und Sachgüter

### Schutzgut Tiere

Im Rahmen der baulichen Herstellung der Anlagen sind negative Auswirkungen auf die gut-achterlich untersuchten Tiergruppen nicht zu erwarten, sofern die dargelegten und festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Funktionsausgleich Berücksichtigung finden. Auch vom Baustellenlärm sind keine erheblichen Lärmwirkungen auf die Tierwelt zu erwarten. Die Störfunktion durch baubedingte Aktivitäten wird als geringer Konflikt eingestuft, da Ausweichquartiere abseits des Plangebiets, insb. in den nördlich gelegenen Waldgebieten, ausreichend zur Verfügung stehen. Auch durch den Betrieb der geplanten Nutzungen sind keine schädlichen Immissionen zu erwarten, die sich negativ auf die Tierwelt auswirken. Durch die Planung werden unter Beachtung der Festsetzungen insb. der CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst.

#### *Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

- Bauzeitenbeschränkungen zur Rodung und Baufeldfreimachung
- Kontrolle von Quartiersbäumen vor Baufeldräumung
- Kontrolle auf Quartiere bei Gebäudeabriss-, bzw. –umbau und Anlage von Ersatzquartieren
- Bauzeitenregelung für Sanierung und Abriss von Gebäuden mit Vogelbruten
- Rückbaubeschränkungen des Zaunes zum Käfertaler Wald zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen.
- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes

#### *Ausgleichsmaßnahmen Tiere (CEF Maßnahmen)*

- Aufhängung von Nisthilfen für Fledermäuse
- Aufhängung von Nisthilfen für gehölzbrütende Vogelarten
- Aufhängen von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten
- Anlegen eines Neuntöterhabitats
- Interimslösungen während der Bauphase
- Schaffung heterogener Strukturen durch abschnittweises Mähen, Belassen von langgrasigen Saumstrukturen oder Altgrasstreifen als Rückzugsorte für Insekten und Reptilien sowie Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

### Schutzgut Pflanzen

Die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ein ökologischer Ausgleichsüberschuss von 971.423 Wertpunkten erreicht wird. Die vorgesehenen Nutzungen führen somit zu einer Vergrößerung von Biotopflächen und einer Erhöhung der Biotopwerte im Geltungsbereich. Dies wird insbesondere durch die Verringerung der Versiegelung um ca. 4,8 ha ermöglicht. Aufgrund der geringen Wertigkeit der verlustig gehenden Biotoptypen und des im Plangebiet erreichten Ausgleichsüberschusses werden die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen als positiv eingestuft. Die durch die Planung verlustigen gesetzlich geschützten Sandrasenbiotope (Splitterflächen) werden durch die Anlage neuer Sandrasenflä-

chen in mindestens gleicher Größenordnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Durch die Anlage der „neuen“ Sandrasenbiotope und die Arrondierung bestehender Sandrasenbiotope können diese Biotopstrukturen langfristig gesichert werden.

Die zur Minimierung und zum Ausgleich der dennoch getätigten Eingriffe erforderlichen Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Sullivan“ umgesetzt. Um den Eingriff in die Biotopstrukturen zu vermeiden bzw. zu vermindern werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen verankert:

#### *Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Pflanzen*

- Erhalt von Bestandsbäumen im Straßenraum sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Schutzmaßnahmen in der Nähe von empfindlichen Biotopstrukturen nach den einschlägigen Richtlinien
- Erhalt hochwertiger Vegetationsstrukturen (Sandrasen, Wassertümpel)
- Bepflanzungsverpflichtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

#### *Ausgleichsmaßnahmen Pflanzen*

- Herstellung von Grünflächen und Bestimmung zur Saatgutverwendung sowie Mahd
- Anteilige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Baumpflanzung,
- Vorhaben zur Bewirtschaftung der Wirtschaftswiesen,
- Baumneupflanzungen als Einzelbäume und Baumgruppen,
- Neupflanzung von Hecken entlang von Baufeldern, die gleichzeitig dem Schutz der Sandrasenbiotope dienen,
- Begrünungsverpflichtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. Baumpflanzungen
- Extensive Dachbegrünung
- Begrünung der nicht überbaubaren Tiefgaragendächer
- Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen
- Begrünungsverpflichtung der festgesetzten Vorzonen mit Ausnahme notwendiger Zuwegungen und Zufahrten

#### Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird nach Umsetzung der Planungen um 4,8 ha gegenüber dem Ist-Zustand verringert. Die geplanten Entsiegelungen führen zu einer Wiederherstellung unbebauter Böden und stellen die ökologischen Funktionen des Bodens wieder her. Die Entsiegelung begünstigt demnach die natürlichen Austauschprozesse zwischen Boden, Wasser und Luft. Funktionen wie die Versickerungs- bzw. Verdunstungsfunktion sowie das Filter-, Puffer und Transformationsvermögen des Bodens werden wieder hergestellt. Durch den störungsfreien Betrieb der geplanten Nutzungen sind keine schädlichen betriebsbedingten Emissionen zu erwarten, die sich auf den Boden und dessen Funktionen auswirken.

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Altlastenuntersuchungen konnten in keiner der untersuchten Kontaminationsverdachtsflächen mit Ausnahme der KVF 7 Hinweise auf eine schädliche Bodenverunreinigung nach BBodSchG ermittelt werden. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen sind keine weiteren Handlungsbedarfe für das Untersuchungsgelände gegeben.

Durch die geplanten Nutzungen und die daraus in Teilen erforderlichen Versiegelungen sind im Wesentlichen Böden betroffen, die nur eine geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit vorweisen. Aufgrund der Größenordnung der vorgesehenen Entsiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden positiv eingestuft.

### *Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen*

- Inanspruchnahme von bereits anthropogen veränderten Flächen und hierdurch deutliche Verringerung des Versiegelungsgrades,
- Festsetzung einer GRZ von maximal 0,8
- Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen
- Einhaltung der einschlägigen Din Normen zum Schutz des Bodens während der Bauausführungen
- Versiegelungsverbot von nicht überbaubaren Grundstückflächen sowie gärtnerische Gestaltung,
- Neubewertung von Kontaminationsverdachtsflächen, die während der Bauphase erstmalig entdeckt werden sowie Sicherung von Böden von Entsorgungsrelevanz.
- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser

### *Ausgleichsmaßnahmen*

- Herstellung von Dachbegrünung
- Herstellung von Tiefgaragendachbegrünung
- Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf einer Fläche von 4,8 ha durch Entsiegelung

### Schutzgut Wasser

Die Umwandlung von Flächen durch Versiegelung wirken sich am Stärksten auf das Schutzgut Wasser aus. Das Plangebiet übernimmt keine besondere Bedeutung zur Grundwasserneubildung. Durch die geplante Entsiegelung von 4,8 ha kommt es zu einer Zunahme an Versickerungsflächen und zur Unterstützung der Bodenfunktionen i.V.m. dem Wasserkreislauf. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Baufelder wird auf den Baugrundstücken versickert. Eine Grundwassergefährdung auf der Fläche durch versickerndes Niederschlagswasser ist nach den vorliegenden Ergebnissen auch zukünftig nicht zu erwarten. Von der Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich der Straßen wird zum Schutz der laufenden Grundwassersanierung auf der Liegenschaft abgesehen. Aufgrund der Lage der Liegenschaft innerhalb der Wasserschutzzone IIIB sowie auf Grundlage des sensiblen hydraulischen Gleichgewichts der durchzuführenden Grundwassersanierungsmaßnahme ist eine Ableitung dieses Oberflächenwasser in den Kanal aus behördlicher Sicht nicht zielführend.

Von der beschriebenen Niederschlagswasserversickerung auf privaten Baufeldern wird im nördlichen Baufeld abgesehen, da zum Erhalt des im Freiraum liegenden, wertgebenden Feuchtbiotops eine Wasserzufuhr benötigt wird. Die benötigten Wassermengen wurden gutachterlich ermittelt.

Auf Grund der Größenordnung der vorgesehenen Entsiegelung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser positiv eingestuft.

### *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Gestaltung umfangreicher Flächenanteile,
- Dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken zur Minimierung der Einschränkungen der Grundwasserneubildungsrate,
- Reduzierung des Regenwasserabflusses durch Dach- und Tiefgaragenbegrünung,
- Beachtung der Merk- und Arbeitsblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft

### *Ausgleichsmaßnahmen*

- Herstellung einer Dach- und Tiefgaragendachbegrünung,

- Entsiegelung von Flächen befördert die Grundwasserneubildungsrate und verringert den Oberflächenabfluss.

### Schutzgut Klima / Luft

Eine wesentliche Bedeutung des Klimas besteht in seiner Wirkung auf das menschliche Wohlbefinden (Bioklima). Die Ergebnisse der gutachterlichen Modellrechnungen zu den thermischen Verhältnissen dokumentieren, dass bei Realisierung der Planung an warmen und heißen Sommertagen nach Sonnenuntergang im Planungsumfeld mit keiner zusätzlichen Wärmeinselbildung zu rechnen ist. Im Bereich der verdichteten Bebauung ist mit einer abgeschwächten nächtlichen Abkühlung zu rechnen wobei die geplanten Grün- und Freiflächen und Hausgärten einen thermischem, strömungsdynamischen ausreichenden Puffer bilden, um eine Verschärfung des Wärmeinseleffektes in Richtung der benachbarten Bebauung zu unterbinden. Die Entsiegelung bedeutet die Wiederherstellung von Flächen mit lokal-klimatischer Funktion. Aufgrund der Größenordnung der vorgesehenen Entsiegelung und der geplanten Gehölzpflanzungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima positiv eingestuft.

### *Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

- Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen
- Herstellung einer Dach- und Tiefgaragenbegrünung,
- Schaffung großzügiger Grünflächen im Umfeld der Bauflächen mit klimaregulierender Funktion,
- Berücksichtigung von Belüftungskorridoren in der Planungsphase
- Entsiegelung von Flächen.

### Schutzgut Landschaft / Erholung

Das Plangebiet präsentiert sich als bebauter Siedlungsbereich mit geringer landschaftsästhetischer Strukturvielfalt. An hochwertigen Landschaftsbildelementen ist insb. der Baumbestand zu nennen. Die Landschaftsbildqualität erfährt bei Umsetzung der Maßnahmen auf den Freiflächen eine deutliche Aufwertung. Bei der Durchführung der Planung kommt es zu einer deutlichen Vergrößerung von Frei- und Grünflächen und einer Entsiegelung.

Das Kasernenareal war bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und deshalb von keinem Erholungswert für die Stadt Mannheim. Durch die entstehende, freie Zugänglichkeit und die nutzbaren Freizeit- und Erholungsflächen entsteht ein erhebliches Aufwertungspotential. Die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft insb. des angrenzenden Käfertaler Waldes wird durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Infolge der erheblichen Vorbelastungen durch bestehende, ortsbildprägende Gebäude, der geringen Verletzlichkeit des Landschaftsbildes und der Erhöhung des Grünflächenanteils werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als positiv bewertet. Infolge der erheblichen Vorbelastungen der Landschaft und der geringen Eignung des Plangebiets und seiner Umgebung sowohl für die landschafts- als auch infrastrukturegebundene Erholung werden die geplanten Nutzungen eine deutliche Aufwertung der Erholungsfunktionen bewirken.

### *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich*

- Erhalt von Bestandsbäumen und Neupflanzung von Gehölzen im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen,
- Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen,
- Herstellung einer Tiefgaragendachbegrünung,
- Stellplatzbegrünung

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

### *Schallimmissionen (Lärm)*

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale im Bereich des Verkehrslärms sowie im Bereich Anlagen-, Freizeit- und Sportanlagenlärms bestehen, die durch Einhaltung und Umsetzung der Maßnahmen zum passiven Schallschutz verhindert werden. Die schalltechnische Verträglichkeit der Nutzungsvorstellungen im Bereich der Panzerhalle ist möglich, sofern im Nachzeitraum keine regelmäßige Nutzung stattfindet. Eine schalltechnische Verträglichkeit ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Rahmen der Einzelgenehmigung der Nutzungen zu prüfen. Das Konfliktniveau ist unter Beachtung und Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen als gering zu bewerten.

### *Kampfmittel*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wurden im Geltungsbereich des Plangebiets keine Blindgängerverdachtspunkte sowie Anomalien festgestellt. Dennoch sind bei der Umsetzung und Durchführung der Planung geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, da eine gänzliche Kampfmittelfreiheit nicht abschließend ausgeschlossen werden kann.

### *Erholung*

Bisher war das Kasernenareal für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und deshalb von keinem Erholungswert. Durch die neugeschaffene Zugänglichkeit sowie die nutzbaren Freizeit- und Erholungsflächen entsteht ein erhebliches Aufwertungspotential. Eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion werden sich einstellen.

### *Konfliktbeurteilung*

In Folge der Verbesserungen der Umweltzustände im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wird bei Durchführung der Planung eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch inkl. menschliche Gesundheit werden demnach als gering eingestuft.

### *Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen*

#### *Schall*

- Einhaltung der technischen Normen sowie der gültigen Verwaltungsvorschriften während der Bauzeit zur Reduktion von Baulärm,
- Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### *Kampfmittel*

- Überprüfung aller Verdachtspunkte vor Baubeginn durch den Kampfmittelräumdienst

#### *Erholung und Landschaftsbild*

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Neupflanzung von Gehölzen im öffentlichen und privaten Raum
- Festsetzung und Anlage der öffentlichen Grünflächen sowie Gestaltung dieser durch unterschiedliche Freiraumelemente und Grünstrukturen,
- Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen

## Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude (Kapelle, Landmarks Panzerhalle und Casino) sowie deren Einbindung in das städtebauliche Konzept werden die identitätsstiftenden Gebäude erhalten. Die Durchführung der Planung ist somit positiv gegenüber dem Ist-Zustand zu werten, da im Ist-Zustand von einem fortlaufenden Zerfall der prägenden Strukturen auszugehen wäre.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

In den Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)
- Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)

abgegebenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Abwägung unterzogen.

### Eingewendete Bedenken

*Es wird Bezug auf die Begründung genommen und geäußert, dass auf Baufeld Nummer 5 (Tom Bock Group) nach wie vor 3 langgestreckte Bestandsgebäude erscheinen, obwohl 2 zu Beginn der Rodungen nördlich und nordöstlich des Baufeldes bereits abgerissen waren. Die in Nord-Südrichtung verlaufende Halle muss die Rodungen wegen des Waldabstandes rechtfertigen.*

Das benannte Baufeld mit der Nummer 5 ist kein Tom Bock Group Baufeld und liegt auch nicht im Nahbereich des Käfertaler Waldes. Gemäß Planzeichnung liegt das Baufeld 5 westlich des George Sullivan Rings. Sofern sich die geäußerten Belange auf den städtebaulichen Rahmenplan beziehen, befindet sich Baufeld D 5 in nördlichen Bereich des Gebiets. Gemäß Planzeichnung entspricht dies Baufeld Nummer 1. Gemäß Begründung (Abb. 1 und 2) zeigen sich an der Stelle des Baufeldes Nr. 1 Bestandsgebäude von denen das südliche erhalten wird. Rodungen von Gehölzen im nördlichen Bereich des Käfertaler Waldes sind auch außerhalb des FFH-Gebiets erforderlich, um den nach LBO erforderlichen Waldabstand herzustellen. Dem Bebauungsplan liegt ein öffentlich legitimiertes städtebauliches Konzept zu Grunde, welches die Planungsziele operationalisiert. Zum Schutz der Freiflächen und zur Ausnutzung der bereits versiegelten Bereiche werden die Baufelder derart angeordnet, dass die forwirtschaftlichen Maßnahmen erforderlich werden. Durch die Rodungen im Waldsaum werden die dort befindlichen Sandrasenbiotope gestärkt.

*Es werden Äußerungen zu den Baufeldern 14 und 16 getätigt: Durch die Berücksichtigung der Bestandsgebäude ist der zur Verfügung stehende Außenbereich der Kindertagesstätten begrenzt. Zur Ermöglichung eines Wald- und Naturkindergarten wird eine weitere unbebaute Gemeinbedarfsfläche vorgeschlagen bzw. es könnte Flächen der bereits geplanten Gemeinbedarfsflächen erweitert werden.*

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Es besteht gemäß Festsetzung jedoch kein planerischer Zwang die Bestandsgebäude zu erhalten. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Dimensionierung sowie die Lage und Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen auf Ebene der Bauordnung vorgenommen. Der Bebauungsplan setzt lediglich das maximal zur Verfügung stehende Maß der baulichen Nutzung fest. Für die Außenräume ist auf den Baufeldern ausreichend Raum zur Verfügung gestellt.

Dem Bebauungsplan liegt ein öffentlich legitimes Planungskonzept zu Grunde. Auf der Grundlage der statischen Bevölkerungsprognose und der Geburtenerwartung wurde der zukünftige Bedarf für Kindertageseinrichtungen im gesamten Plangebiet abgeleitet. Im Ergebnis werden im Plangebiet Sullivan die hierfür festgesetzten Gemeinbedarfsflächen umgesetzt. Die Ausweisung von weiteren Gemeinbedarfsflächen ist somit nicht erforderlich. Ferner wurde die Fläche mit der Nummer 17 im Bewusstsein des Waldkindergartenkonzeptes im laufenden Planverfahren bereits vergrößert und die bestehenden Bäume auf der Fläche planungsrechtlich gesichert.

*Es werden folgenden Einwände vorgebracht: In den Baufeldern 2 und 5 sind getrennte nicht die Grundstücksgrenzen berührende Baufenster in Richtung Sullivan Park vorgesehen. Stellplätze und Garagen sind ebenfalls auf die Baufenster beschränkt. Dies führt zu Nachteilen und zu keinem angemessenen Vorteil für die Allgemeinheit. Es wird unmöglich einen Stellplatz oder eine Garage an die Grundstücksgrenze zu bauen, was der Begründung insb. Kap. 5.6 widerspricht. In Kap. 5.1 „GRZ“ der Begründung werden die Ziele verfolgt, Hauptgebäude größtmöglich auszuprägen was im Gegensatz zur räumlichen Stellplatz und Garagenbeschränkung steht. Ferner wird in der Begründung Kap. 4.1 die baufeldinterne Kohärenz dargelegt, welcher der Bebauungsplanentwurf nicht gerecht wird.*

*Im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden erneut Einwände zum eben aufgelisteten Themenfeld vorgebracht.*

*Im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wird zum obigen Thema auf das Gestaltungshandbuch verwiesen. Dieses wäre nicht Teil des Bebauungsplanes und sollte diesen auch nicht vorwegnehmen.*

*Im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit werden weitere Äußerungen zum obigen genannten Themenkomplex vorgetragen wie z.B. Sichtbeziehungen, Sichtschatten, sichteinschränkende Hecken etc.*

Stellplätze und Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig, um die erforderliche Ordnung des Siedlungsbildes und die Wechselwirkungen mit dem Freiraum zu gewährleisten. Dem Bebauungsplan liegt ein öffentlich legitimes städtebauliches Konzept zu Grunde, welches dem Prinzip der Gebietsdurchlässigkeit (baulich und visuell) Rechnung trägt. Gemäß des ergänzenden Freiraumkonzeptes i.V.m dem städtebaulichen Konzept ist es Ziel, den offenen freiräumlichen Charakter in die Baufelder über die festgesetzten Vorzonen zu transferieren.

Die Begründung zu Kap. 5.6 wurde entsprechend der Äußerung klargestellt und angepasst.

Durch die differenzierte GRZ Festsetzung mit Überschreitungsoptionen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen bewirkt bewusst die maximale Ausprägung der baulichen Hauptanlage. Die GRZ Festsetzung steht jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen und deren Verortung innerhalb des Baufeldes. Die Baugrenzen sowie die Beschränkung der ausschließlich innerhalb der Baugrenzen umsetzungsfähigen baulichen Anlagen resultiert auf Basis des öfftl. Legitimierten Konzeptes. In Kombination der GRZ Festsetzung mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine gezielte

Verortung der Versiegelungsbereich vorgenommen, die sich an den übergeordneten städtebaulichen Zielen zum Plangebiet orientiert.

Kapitel 4.1 der Begründung beschreibt die allgemeinen städtebaulichen Ziele des Planvorhabens. Im Vordergrund stehen die wesentlichen, gesamtgebietsübergreifende und abstrahierten Planungsgrundsätze. Es wird auf den konzeptionellen Unterschied zwischen den Einfamilienhausbaufeldern und den Investorenbaufeldern hingewiesen. Die baufeldinterne Kohärenz bezieht sich auf den Städtebau und die Planungsparameter wie Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse und Gebäudehöhen.

Die im Zuge der erneuten Beteiligung geäußerten Einwände wurden bereits im Zuge der Offenlage der Planunterlagen berücksichtigt und abgewogen.

Das Gestaltungshandbuch ist Bestandteil der Grundstückskaufverträge und entfaltet auf Ebene des Privatrechts Wirkung. Der Bebauungsplan regelt die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Rechtskreises. Eine Vermischung beider Rechtskreise findet nicht statt. Dies wird durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Stellplätzen und Garagen ersichtlich, in dem diese städtebaulich erforderlichen Parameter eigens festgesetzt werden. Ferner stellt dieser geäußerte Belang keinen Belang dar, der sich auf die materiell geänderten Planinhalte im Rahmen der erneuten Offenlage bezieht.

Die weiteren geäußerten Einwände zum Thema Sichtschatten, Sichtbeziehungen etc. sind nicht Gegenstand der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.

*Zum Thema Naturschutz wurde geäußert, dass die Methodenstandards zur faunistischen Erfassung an die gesetzlichen Vorgaben anzupassen sind und eine detaillierte Erfassung der Fauna vorgenommen werden soll, insb. Fledermäuse und Vögel.*

Die artenschutzrechtlichen Tatbestände wurden im Rahmen des angefertigten Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Es wurden alle relevanten Tierarten nach den gesetzlichen Bestimmungen aufgenommen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Beurteilung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

*Es wurde geäußert, dass die B 38 einschließlich der Parallelfahrbahnen derzeit in der Straßenbaulast und im Eigentum des Bundes liegen. Lediglich die nördliche Parallelfahrbahn kann in die Erschließungsplanung einbezogen werden. Direkte Zufahrten sind nicht zulässig.*

Die geäußerten Einwände wurden im Rahmen der Erschließungsplanung, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt berücksichtigt.

*Bei der Ausrichtung der Gebäude ist auf die nordöstliche Lokalströmung zu achten.*

Die klimatischen Gebietsbesonderheiten wurden im Zuge einer gutachterlichen Betrachtung des Klimas erhoben. Folgend wurden Abschätzungen vorgenommen inwieweit sich die Planungen auf die ortsklimatischen Verhältnisse auswirken.

*Es wurde um frühzeitige Einbindung in die Entwässerungsplanung sowie um Erstellung der erforderlichen Konzepte gebeten.*

Die Entwässerungsplanung wurde zusammen mit dem Fachbereich 67 und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung erarbeitet. Dem Entwässerungskonzept liegen Versickerungs- und Bodengutachten zu Grunde. Die Ergebnisse sind in das Planverfahren eingeflossen.

*Es wurden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.*

Objektbezogene Baugrunduntersuchung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und werden im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.

*Es wird auf die Einbeziehung des Referats 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz des RP Karlsruhe hingewiesen.*

Die benannte Stelle wurde in das Planverfahren eingebunden.

*Es wird auf die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet hingewiesen inkl. der geltenden Rechtsverordnung.*

Das Wasserschutzgebiet wurde nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen.

*Es wird geäußert, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Baugebiete unter einer Bauhöhe von 20 Meter nicht sehr wahrscheinlich sind.*

In den Planunterlagen werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt die eine Höhe von 20 Meter nicht überschreiten.

*Es wird auf die die Durchführung einer Gefahrenverdachtsforschung im Bereich Kampfmittel vor jeglichen Baumaßnahmen hingewiesen.*

Es wurde ein Kampfmittelgutachten erstellt und zusätzliche Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen, dass auch nach der Untersuchung eine gänzliche Kampfmittelfreiheit des Gebiets nicht gewährleistet werden kann.

*Es wird eingewendet, dass bei nicht öffentlichen Verkehrswegen eine planungsrechtliche Sicherung von Telekommunikationsinfrastrukturen vorzunehmen ist und die Kabelschutzanweisungen zu beachten sind.*

Sofern Hauptleitungen von Telekommunikationsanlagen innerhalb nicht öffentlicher Verkehrsflächen und anderer nicht öffentlicher Flächen vorliegen werden diese planungsrechtlich gesichert. Die Kabelschutzanweisungen sind im Rahmen der Bauausführungen zu beachten.

*Es wird geäußert, dass vorhandene Altlasten zu erfassen und zu sanieren sind.*

Im Zuge des Planverfahrens wurden detaillierte Bodenuntersuchungen durchgeführt und die Bewertung der Verdachtsflächen vor dem Hintergrund der zukünftigen Nutzungen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen übernommen. Flächenkennzeichnungen wurden vorgenommen.

*Es wurden Bedenken geäußert, dass zur verbesserten Verkehrserschließung der Lückenschluss zur Vogelstang hergestellt wird.*

Der Lückenschluss zur Vogelstang ist nicht Gegenstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sullivan.

*Es wird die barrierefreie und verkehrssichere Gestaltung der Verkehrsinfrastrukturen sowie der Grünflächen als auch der Gebäude mit öffentlichem Charakter gefordert. Auch der flächendeckende Zugang zu ÖPNV Einrichtungen*

Dem Bebauungsplan liegt ein Erschließungskonzept zu Grunde, welches in den Bebauungsplan übersetzt wird. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden die öffentlichen Verkehrswege festgesetzt. Aussagen zur barrierefreien Ausgestaltung sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und obliegen der Ebene der Ausführungsplanung. Durch das Gebiet wird

parallel zum Planverfahren die Führung einer Straßenbahnlinie geplant und vorbereitet, sodass davon auszugehen ist, dass ein adäquater Zugang zum ÖPNV ebenfalls gewährleistet wird.

*Es wird eingewendet, dass in Bezug auf die Mischgebietsflächen auch tatsächlich eine gemischte Nutzung stattfindet.*

Die Einhaltung der Durchmischung und des Mischungsverhältnisses ist Aufgabe der genehmigenden Baubehörde.

*Es wird eingewendet, dass die Zweckbestimmung im Rahmen der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung auf Stadtbahn umgestellt wird. Es wird ergänzend auf den höhenfreien Kreuzungspunkt der Eisenbahnstrecke hingewiesen sowie der Nachweis der entsprechenden Schleppkurven gefordert.*

Innerhalb des Geltungsbereiches Sullivan sind keine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorhanden. Die Koordination der Planungen zwischen den Verkehrswegen und der Straßenbahntrasse wurde auf Ebene des städtebaulichen Rahmenplanes und der Erschließungsplanung zwischen den Planungsbeteiligten vorgenommen. Dem Bebauungsplan liegt die koordinierte Erschließungsplanung zu Grunde.

*Es wurde eingewendet, dass nach Fertigstellung des GOPs weitere Anmerkungen gemacht wurden die noch nicht zu einer Überarbeitung des GOPs führten jedoch bis zum Satzungsbeschluss vorliegen müssen. Im Zuge der erneuten Beteiligung wurde erneute auf die geäußerten Einwendungen abgestellt.*

Seitens der MWSP wurden folgende Punkte übermittelt: 1. Erhalt von Bestandsbäumen auf dem geplanten Parkplatz des Offizierscasinos. Der Erhalt der Bestandsbäume wird über den privatrechtlichen Kaufvertrag abgesichert. 2. Erhöhung der Substratschichtdicke der TG-Überdeckung. Die festgesetzte Dicke der Substratschicht ist ausreichend. 3. Die Substratsverwendung soll festgesetzt werden. Dies ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. 4. Die erforderlichen Fledermauskästen sollen zu Gemeinschaftsstandorten zusammengefasst werden. Gemäß Artenschutzgutachten wird der Kolonialverbund ersichtlich. 5. Es wird die Stelle des Ausgleichs des Defizits der Offizierssiedlung nachgefragt. Das Defizit wird innerhalb des Geltungsbereiches „Sullivan“ vorgenommen. Die Räume sind gemäß GOP ersichtlich.

*Es wird eingewendet, dass die Grundwassersanierungsanlage mit ihren Einrichtungen zu berücksichtigen ist.*

Die Anlagenstandorte sind privatrechtlich im Grundbuch dinglich gesichert. Die Optionsstandorte inkl. Zufahrten etc. sind hinweislich in die Planunterlagen integriert. Die planungsrechtliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

*Es wird geäußert, dass viele Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche aus schallschutztechnischer Sicht nicht möglich sind. Ein Hinweis wird für erforderlich gehalten.*

Die Hinweisaufnahme ist nicht erforderlich, da das Schallgutachten nachweist, dass die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche mit mindestens einer Nutzung belegt werden kann. Auf Ebene der Baugenehmigung ist die Einhaltung der schallschutzbezogenen Grenzwerte nachzuweisen.

*Von mehreren Stellen wird eingewendet, dass zur Herstellung des Waldabstandes Waldumbaumaßnahmen vorgesehen sind. Hierbei handelt es sich um die Erhaltung und Entwicklung von Sandrasenflächen. Dies wurde einvernehmlich mit der UNB und der UFB abgestimmt. Ferner wird gefragt, warum der Waldumbau mit der Vorgabe der Abstandsflächen nach der LBO BW begründet wird und warum die Umwelt- und Naturschutzverbände nicht einbezogen*

wurden. Das Vorgehen zur „Waldumwandlung“ ist zumindest außerhalb der notwendigen Pflegemaßnahmen im FFH Gebiet nicht nachvollziehbar.

Zur Herstellung des erforderlichen Waldabstandes nach LBO BW sowie zum Erhalt von Bestandsgebäuden und Baufeldern mit Neubauten auf vormals bereits versiegelten Flächen sind im angrenzenden Wald auf einer Fläche von ca. 0,3 ha Waldumbaumaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um die Erhaltung und Entwicklung von Sandrasenflächen, die teilweise im Bereich des FFH-Gebiets liegen und gemäß FFH Managementplan entwickelt werden sollen. Die durchgeführten Rodungsarbeiten leisten somit einen Beitrag zur Umsetzung der FFH Schutzziele. Diese wären auch ohne Gebietsentwicklung Sullivan durchzuführen. Bei den durchgeführten Maßnahmen handelt es sich um forstwirtschaftliche Maßnahmen, die keiner Beteiligung der Verbände bedürfen. Durch die Herstellung des Waldabstandes ist es innerhalb des Geltungsbereiches möglich, die geplanten Baufelder auf bereits überwiegend versiegelten Flächen umzusetzen und somit einen maßgeblichen Beitrag zum Schutz des Bodens und dessen Funktionen zu leisten. Insgesamt wird sich somit im Gebiet Sullivan eine Entsiegelung von mehreren Hektar ergeben. Im Bereich der Flächen außerhalb des FFH Gebiets können sich durch die Rodungen auch die bereits vorhandenen wertvollen Sandrasenbiotope entwickeln.

*Es wird geäußert, dass der Käfertaler Wald eine bedeutende Funktion als Naherholungsraum und klimaökologischer Ausgleichsraum fungiert, wobei die Kiefernmischwälder bereits durch den Klimawandel stark beeinträchtigt sind. Weitere Beeinträchtigungen durch die Gebietsentwicklung sollen minimiert werden.*

Dem Bebauungsplan liegt eine FFH Verträglichkeitsstudie zu Grunde, welche im Ergebnis die Ziele des FFH-Managementsplanes unterstützt. Maßnahmen zum Schutz des Waldes sind eine gezielte Besucherlenkung sowie die Aufwertung der im Waldsaum befindlichen gesetzlich geschützten Biotope. Die Maßnahmen werden innerhalb des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan verankert.

*Es wird angewendet, dass die geschützten Biotope im Waldsaum durch Abfälle aus den Gärten beeinträchtigt werden können. Es sollen daher keine Tore bei Einfriedungen zulässig sein, die einen direkten Zugang zum Wald ermöglichen. Zudem muss der Zugang zum Wald über wenige öffentliche Anschlüsse erfolgen.*

Die Baufelder grenzen nicht unmittelbar an den Wald an. Einfriedungen sind bis zu 1,80 m zulässig. Um die Baufelder ist gemäß GOP ein Wiesenschutzstreifen vorgesehen. Der bestehende Militärzaun wird erhalten. Der Ausschluss von Gartentüren wird an allen Baufeldern entlang des Käfertaler Waldes vorgenommen. Innerhalb des Freiraumkonzeptes werden die Wegeverbindungen zum Käfertaler Wald geplant. Das Freiraumkonzept liegt der nachfolgenden Ausführungsplanung zu Grunde.

*Es wird auf die Gefahr von freilaufenden Hunden hingewiesen, welche die Biotope beeinträchtigen können. Die Errichtung einer Hundewiese soll geprüft werden.*

Dem Bebauungsplan liegt das Freiraumkonzept zu Grunde. Es sind zahlreiche Wiesenflächen vorgesehen. Auf Ebene der Ausführungsplanung können die Nutzungen der Wiesenbereiche konkretisiert werden. Die letztendlichen Kontrollen des Biotopzustandes und der Anordnung etwaiger Schutzmaßnahmen obliegen den zuständigen Behörden.

*Es wird auf die Gefahren durch das hohe Schwarzwildvorkommen hingewiesen. Eine jagdliche Dezimierung ist auf Grund der Nähe zum Wohngebiet nicht möglich. Die Einfriedungsfestsetzungen sollen dieses Thema berücksichtigen.*

Es wird festgesetzt, dass die Einfriedungen mit einem Schutzzaun verstärkt werden können. Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der ehemalige Militärzaun als Schutzzaun ertüchtigt wird.

*Vor dem Hintergrund des Klimawandels soll insb. auf die Klimastabilität der vorgeschlagenen Baumarten geachtet werden. Pinus sylvestris ist die prägende Baumart jedoch sehr klimaanfällig. Es soll die Schwarzkiefer aufgenommen werden. Die Einstufung dieser Art als invasiv ist falsch.*

Nach einschlägiger Stellungnahme des Instituts für Ökosystemkunde und Pflanzenökologie der TU Berlin ist die Schwarzkiefer eine invasive Art auf deren Verpflanzung insb. in unmittelbarer Nähe zum FFH Gebiet verzichtet werden sollte. Auf die Pflanzung der Schwarzkiefer wird daher verzichtet.

*Es wird geäußert, dass die Richtfunkstreckenbetreiber in das Planverfahren einzubeziehen sind.*

Es wurden alle Betreiber am Planverfahren beteiligt.

*Von mehreren Einwendern wird geäußert, dass innerhalb des Geltungsbereiches Hauptversorgungsleistungen liegen, die an die neue Straßenlage angepasst werden. Verlegungen müssen auch im Bereich der geplanten Trafostationen möglich sein. Bei einem Stationsstandort ist ein Leistungsrecht zu ergänzen. Bei Baumpflanzung sind Mindestabstände von 2.5 m zu den Leitungen einzuhalten. Etwaige Schäden und die Kosten für die Schutzmaßnahmen sind nach den geltenden Verträgen abzurechnen.*

Die Leitungsverlegungen werden auf Ebene der Ausführungsplanung durchgeführt. Die geplanten Trafos sind planungsrechtlich gesichert. Die Zuwegungen sind sofern erforderlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Mindestabstände werden auf Ebene der Ausführungsplanung eingehalten. Erforderliche Schutzmaßnahmen und entstehenden Kosten werden ebenfalls nicht auf Ebene des Bebauungsplanes behandelt.

*Es wird eingewendet, dass im Bebauungsplan auf die Bestimmungen des Wasserschutzgebietes hinzuweisen ist und die geplante Bebauung nicht den Belangen der Grundwasserneubildung entgegensteht. Die Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung sind einzuhalten. Ein Grundwassereingriff darf nicht erfolgen.*

Das Wasserschutzgebiet Zone IIIB wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf die gültige Wasserschutzgebietsverordnung wurde hingewiesen. Durch die Begrenzung zur versiegelbaren Fläche und der dezentralen Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken wird der Grundwasserneubildung Rechnung getragen. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu besorgen, da der aktuelle Stand der Technik insb. im Bereich der Wasser- und Abwassererschließung eingehalten wird. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu besorgen, da überwiegend auf bereits versiegelten Flächen gebaut wird. Die durch die Planung herbeigeführte Entsiegelung wirkt sich fördernd auf die Grundwasserneubildung aus.

*Es wird eingewendet, dass eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Niederschlagswasserverordnung nicht in Flächen schädlicher Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen ebenso bei nicht beschichteten oder behandelten Dächern vorgenommen werden darf. Es wird der Nachweis einer schadlosen Versickerung (wasserrechtliche Erlaubnis) befürwortet. Kann eine schädliche Bodenverunreinigung im Bereich der Versickerungsmulde nicht ausgeschlossen werden und eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erteilt werden muss das Niederschlagswasser vollständig dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Beim Neu-, Aus- und Umbau von Straßen sind die relevanten Schutzvorkehrungen zu treffen.*

Im Planverfahren wurde sämtliche Verdachtsflächen gutachterlich auf schädliche Bodenverunreinigungen untersucht. Die erfassten Bodenverunreinigungen im Bereich der Baufelder, bei denen eine Versickerung stattfindet, werden im Vorfeld saniert. Unbeschichtete Dachflächen sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen. Der Nachweis einer schadlosen Niederschlagswasserversickerung wird auf Ebene der Baugenehmigung erbracht. Die Einhaltung von Schutzvorkehrungen bei der baulichen Ausführung ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.

*Es wird eingewendet, dass die Streckenplanungen an der Endstelle in den weiteren Planungsschritten zu beachten sind.*

Die Straßenbahnstrecke nebst Wendeschleife und Endstelle wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens genehmigt.

*Es wird eingewendet, dass im Bereich der Freihaltetrasse Ausgleichsmaßnahmen des Grünordnungsplanes enthalten sind, was zu Konflikten zwischen der Straßenbahntrasse und dem Bebauungsplan führen.*

Die ökologische Flächenbilanzierung und Planzeichnung des Bebauungsplanes werden angepasst. Die Planunterlagen werden erneut öffentlich ausgelegt.

*Während der Umbauphase wird um Beteiligung gebeten. Der Umbau hat mögliche Auswirkungen auf den Busvorlaufbetrieb. Im Busvorlaufbetrieb sind weitere Straßen und Knotenpunkte betroffen. Es wird um Einbindung der Knotenpunkte gebeten. Die Idee einer Haltestelle zur Erschließung des Friedhofs (Alter Postweg) wird wegen des Knotenumbaus zurückgestellt. Die Bestimmungen zum Schutz elektrischer Bahnanlagen sind zu beachten.*

Der Umbau bestehender Verkehrsknotenpunkte ist Gegenstand der Ausführungsplanung. Die Fläche der angedachten Bushaltestelle liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Bauliche Umsetzungsmaßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

*Es wird eingewendet, dass grundsätzliches Interesse besteht das glasfaserbasiert Netz in Neubaugebieten zu erweitern und die Breitbandversorgung zu sichern.*

Die eingewendeten Belange sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

*Mit Verweis auf § 68 Abs. 3 S. 2 bis 3 des Telekommunikationsgesetzes wird der Festsetzung zur Verlegung von Telekommunikationsleistungen ausschließlich unterirdisch widersprochen.*

§ 68 Abs. 3 TKG legt fest, dass bei der Verlegung neuer Telekommunikationslinien die Interessen der Wegebauasträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen sind. Gleichzeitig gibt das BauGB den Gemeinden über § 9 Abs. 1 Nr. 13 das Recht, aus städtebaulichen Gründen Regelungen zur oberirdischen oder unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen zu treffen. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines neuen modellhaften Stadtquartiers, das unter anderem in der Gestaltung des öffentlichen Raumes als auch der energetischen Versorgung Vorbildfunktion für die gesamte Gemeinde haben soll. Beides ist mit einer oberirdischen Führung von Versorgungsleitungen nicht vereinbar. Eine oberirdische Leitungsverlegung führt darüber hinaus zu einer Einschränkung der kommunalen Gestaltungsmöglichkeit im Bereich öffentlicher Wege und Plätze.

*Es wird geäußert: Sofern Telekommunikationseinrichtungen auf privaten Flächen umgesetzt werden, sind die grundbuchrechtlich zu sichern. Zur frühzeitigen Erstellung des Leitungsverzeichnisses und zur Koordination des Bauablaufs wird um Kontaktaufnahme gebeten. Bei*

*Anbindung neuer Gebäude an die geplanten Infrastrukturen ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen. Bestehende Leitungen im Gebiet die weiter betrieben werden sind bei Baumaßnahmen zu sichern und zu verlegen. Die Kabelschutzanweisungen und Merkblätter sind zu beachten*

Die grundbuchrechtliche Sicherung, die Erstellung des Leitungsverzeichnisses sowie die Kontaktaufnahme und die Sicherung bzw. Verlegung von Leitungen inkl. der Beachtung von Schutzanweisungen und Merkblättern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

*Es wird eingewendet, dass die für Wirtschaftswiesen vorgesehene Saatgutmischung FLL gegen die Saatgutmischung VWW ersetzt werden soll, um den vorhandenen Böden besser zu entsprechen. Im Zuge der erneuten Beteiligung wird auf die Zusage der gebietsheimischen Saatgutverwendung und die Abstimmung mit dem BUND zum Saatgut hingewiesen.*

Die gemäß GOP vorgesehene Saatgutmischung ist grundsätzlich dazu geeignet das Entwicklungsziel zu erreichen. Die Saatgutverwendung ist textlich nicht festgesetzt, es wird auf Ebene der Begründung auf die Saatgutverwendung hingewiesen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine entgegenstehenden Festsetzungen. Die Abstimmung mit dem BUND zur Saatgutverwendung erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung.

*Es wird geäußert, dass der Ausgleich der Offizierssiedlung mit der Anlage von Kiefernwald festgesetzt ist. Die nun vorgesehenen 12.200 m<sup>2</sup> können die ökologische Qualität nicht erbringen. Von 11 zugelassenen Baumarten sind 4 nicht heimisch und eine Artengewichtung ist nicht festgelegt. Der gewählte Eichenschwerpunkt ist vor dem Hintergrund der Schwarzwildpopulation problematisch.*

Die festgesetzten und Kiefernhaie werden als Kiefernhaie nebst einer sich einstellenden Kraut- und Strauchschicht entwickelt. Pflegemaßnahmen des Unterwuchses sind nicht zulässig. Aus der Artenauswahlliste, die für den östlichen Teilbereiches des Geltungsbereiches gilt („Kiefernhaie und Einzelbaumpflanzungen auf Sandrasen) werden alle nicht heimischen Arten entfernt. Zum Lückenschluss der Gehölzbestände werden 55 weitere Bäume gepflanzt. Zusätzlich sind 12.200 m<sup>2</sup> Kiefernhaie anzulegen. Ein Schwerpunkt auf Eichenpflanzungen ist nicht vorgesehen. Insgesamt werden im Geltungsbereich 18.600 m<sup>2</sup> Kiefernhaie entwickelt (siehe grünordnerische Maßnahme G4 und G5).

*Von mehreren Stellen wird eingewendet, dass nur heimische Baumarten mit roter Laubfärbung gepflanzt werden. Auf die invasive Art der Rotesche sollte verzichtet werden. Zum Schutz des FFH Gebiets sollten jedoch 100 % heimische und standorttypische Arten auf privaten Grundstücken vorgegeben werden. Im Zuge der erneuten Beteiligung wird erneut eingewendet, dass zum Schutz der Insekten nur auf heimische Baumarten mit roter Laubfärbung (auch in der Artenlisten „Baumhaie in Freianlagen) gesetzt werden sollte. Ferner wird auf die Zusage zum Verzicht der Rotesche verwiesen.*

Die Artenlisten wurden überarbeitet. Innerhalb der für den östlichen Teilbereich gültigen Artenauswahlliste wurden alle nicht heimischen Arten von der Liste gestrichen. Ebenso von der Artenliste „Baufelder“. Es ist festgesetzt, dass bei der Pflanzungen von Baumhainen und Einzelbäumen mindestens 60 % der Arten heimischer Herkunft sein müssen. Insgesamt wurde der Anteil zu pflanzender heimischer Arten deutlich erhöht und der Anteil nicht heimischer Arten reduziert. Die Rotesche wurde von Artenlisten entfernt. Vor dem Hintergrund der erneuten Einwendung im Zuge der erneuten Offenlage wird auf die bereits erfolgten Überarbeitungen der Artenlisten hingewiesen. Von den 413 zu pflanzenden Bäumen müssen 60 % heimischer Art sein von denen Insekten profitieren können. Dem Bebauungsplan liegt jedoch auch ein Freiraumkonzept zu Grunde, welches auf die historische Vergangenheit und das kulturelle Erbe des Kasernenareals eingeht. Die Wahrung des freiräumlichen Genius loci ist Ziel der Freiraumplanung. Auf die Art Rotesche wird verzichtet. Die nicht heimischen Baum-

arten können ferner nur im westlichen Geltungsbereich gepflanzt werden, sodass ein ausreichender Abstand zum östlichen FFH Gebiet gegeben ist.

*Es wird geäußert, dass der Erhalt der Sandrasen durch eine lediglich 2 m breite Schnitthecke erschwert ist, da Verschattungen auftreten und die Heckenausläufer mit nur sehr hohem Pflegeaufwand beherrscht werden können.*

Schnitthecken werden nur in Bereichen unmittelbar angrenzender Wohnbauflächen zum Schutz der Sandrasen gepflanzt. Eine generelle Einrahmung von Sandrasenflächen ist nicht vorgesehen.

*Es wird eingewendet, dass nicht erkennbar ist, wo die 23.000 m<sup>2</sup> Sandrasen angelegt werden sollen. Durch die Flächengröße ist es nur schwer vorstellbar, wie die Biotope dem Nutzungsdruck standhalten können. Ferner wird keine Aussage über die Methode der Anlage der Sandrasen getroffen.*

Im Bebauungsplan werden keine Verortungen festgesetzt. Im Rahmen des Grünordnungsplanes werden die Flächen verortet. Im Zuge der Ausführungsplanung sind Verschiebungen der Fläche zulässig. Zum Schutz der Flächen werden über den städtebaulichen Vertrag Besucherlenkungsmaßnahmen verankert. Auf Ebene der Freiraumplanung werden die Wegeführungen im Freiraum gezielt an die Anknüpfungspunkte zum Käfertaler Wald angebunden. Die konkrete Ausführungsweise der Herstellung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Ausführungsplanung hat sicherzustellen, dass das festgesetzte Entwicklungsziel FFH Lebensraumtyp 2330 erreicht wird. Zum Schutz der Biotope sind diese gemäß GOP in den Randbereichen des Plangebiets vorgesehen.

*Es wird vorgebracht: Um die hohe bilanzierte Wertigkeit der Dachbegrünung zu erreichen, ist die Ansaat gebietsheimischer Arten nebst einer Substratschichtdicke von 15 cm erforderlich. Erfolgt dies nicht ist ein Punkteabzug erforderlich.*

Die Substratstärke ist zur Erreichung des Begrünungsziels ausreichend. Der Mannheimer Biotopschlüssel liegt dem Bewertungsansatz zu Grunde.

*Es wird eingewendet, dass das Waldumbaugutachten umfangreiche Defizite im Bereich der Beschreibung des Biototyps, in der Vorlage auf die verwiesene Artenliste sowie im Beschrieb der Umsetzung der Maßnahmen (Techniken zur Anlagen der Sandrasen) aufweist. Ferner müsse die Anwuchsgarantie auf mindestens 5 Jahre festgesetzt werden.*

Die Herstellung von Sandrasen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ebenso wie die konkrete Ausführungsweise ist nicht Bestandteil des Planverfahrens. Die vorgesehene Herstellungsweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zur Herstellung der Sandrasenflächen besteht keine naturschutzfachliche Verpflichtung. Es handelt sich um eine freiwillige Maßnahme, die sich vor dem Hintergrund der Rodungen und der Umsetzung des FFH Managementplanes anbietet. Die Anwuchsgarantie bezieht sich lediglich auf die Gewährleistungszeit eines Unternehmens, das mit der Herstellung der Flächen betraut wird. Die Flächen werden dauerhaft gepflegt.

*Es wird eingewendet, dass das Fledermausvorkommen nicht belastbar erfasst wurde. Der Untersuchungszeitraum hat nur einen Teil des Zeitfensters der Wochenstubenzeit erfasst. Die Gebietsuntersuchung in der Paarungszeit im Herbst und zur Zugzeit fehlt ebenfalls. Es sollen zudem mehr als 4 Flachkästen aufgehängt werden.*

Der Umfang der Kartierungen ist ausreichend. Es wurden 7 Kartierungen durchgeführt, nach aktuellen Leitfäden sind 6 Kartierungen ausreichend. Zusätzlich zu den Detektorkartierungen wurden zwei automatische Rufdatenlogger installiert. Die Zeitspanne in der untersucht wurde ist geeignet um belastbare Ergebnisse zu liefern. Untersuchungen zur Zugzeit würden keine

Ergebnisse über die Nutzungen von Quartieren im Untersuchungsraum ergeben. Das Zugverhalten wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Baumhöhlen sowie Hinweise auf Gebäudequartiere wurden ebenfalls untersucht. Somit ist die Anzahl der installierenden Kästen ausreichend.

*Zur Verhinderung von Neophyteneinträge durch Baumaschinen sind Nachkontrollen und Neophytenentfernung in die Ausschreibungen aufzunehmen.*

Die Nachkontrolle im Zuge der Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

*Es wird eingewendet, dass innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIA die Umwandlung von Wald verboten ist. Dies gilt für die Flächen außerhalb des FFH-Gebiets.*

Es handelt sich nicht um eine Waldumwandlung im Sinne des § 9 LWG sondern um einen Waldumbau. Im Zuge der forstwirtschaftlichen Maßnahme wurden die hochwüchsigen Bäume gerodet. Die Flächen sind weiterhin Waldflächen im Sinne des LWG.

*Es wird angeregt, die Inbetriebnahme der Straßenbahn mit dem Einzug der Bewohner zu ermöglichen. Ein effektiver Takt ist zudem erforderlich um die gewünschten Effekte zu erzielen. Es werden ferner verbindliche Vorgaben zu erhöhten Anforderungen an den energetischen Gebäudestandard gefordert.*

Die Planung, Genehmigung und Umsetzung der Straßenbahn sind ebenso wie die Festlegung von energetischen Gebäudestandards und Anforderungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Belange obliegen der Planfeststellung bzw. der Ebene der Baugenehmigung.

*Es wird eingewendet, dass sich das zum Erhalt festgesetzt Feuchtbiotop in einem schlechten Zustand befindet und Pflegemaßnahmen dringend erforderlich sind. Zudem ist nicht ersichtlich wer über die Wasserzufuhr von den Verkehrsflächen entscheidet.*

Die Durchführung und Vorgabe von Pflegemaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Pflegemaßnahmen werden im Zuge der Ausführungsplanungen bzw. im Rahmen des nachgelagerten Monitorings durchgeführt. Der Wassereintrag wird über die Dachflächen des benachbarten Baufeldes Nr. 1 gewährleistet. Die gutachterlichen Berechnungen weisen nach, dass die Dachfläche hierfür ausreichend ist. Eine Dachbegrünung ist in diesem Bereich ausgeschlossen.

*Es werden Einwendungen zu Kapitel 5.10 „Flächen für öffentliche Grünflächen“ der Begrünung geäußert.*

Eine Mahd während der Brutzeiten wäre auch möglich, wenn zweifelsfrei erkennbar ist, dass die Fläche nicht von brütenden Vögeln benutzt wird. Eine Legalisierung von Mäharbeiten zu allen Jahreszeiten ist grundsätzlich verboten, auch wenn ein Bauleitplan hierzu keine Festsetzungen bzw. Hinweise enthält.

*Es werden Einwendungen zu Kapitel 5.11 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ geäußert in dem die Aufhängenhöhe der Nistkästen für Haussperlinge vorgegeben werden sollte.*

Die Höhe der aufgehängten Kästen ist nach Auskunft der Vogelwarte Radolfzell nicht für eine Besiedlung ausschlaggebend. Auch Kästen ab 1 m Höhe über dem Boden werden mit gleicher Häufigkeit besiedelt.

*Von mehreren Einwendern wird geäußert: Die bodennahe Durchlässigkeit von mindestens 10 cm soll festgesetzt werden um kleinen Tieren den Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhe-*

*stätten im räumlichen Zusammenhang zu ermöglichen. Dies gelte auch für den Wildschutzzzaun im Übergang zum Käfertaler Wald. Ferner wird eingewendet, dass die Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung in die Ruhezeit der Igel fallen. Gebüsche, Laubhaufen etc. sind abzusuchen. Eine fortlaufende Überwinterung ist sicherzustellen.*

Der Igel stellt weder eine gefährdete noch eine streng geschützte Art dar. Spezielle Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Einfriedungen stellen zudem keine unüberwindbare Barriere dar, da Grundstückseinzäunungen in der Regel nicht undurchdringlich sind. Die Festsetzung einer verpflichtenden ökologischen Baubegleitung zur Vermeidung von Verstößen ist bereits in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. Der Schutzzzaun vor Schwarzwild sowie zum Schutz des FFH Gebiets vor Stoffeinträgen wird vertraglich gesichert, Anforderungen werden mit der UNB der Jagdbehörde und dem Forstamt abgestimmt.

*Es werden Einwendungen zu Kapitel 14.2.3.2 Fauna der Begründung geäußert. Die Lage des Mehlschwalbenturms ist suboptimal. Eine Errichtung in der Nähe von Häusern wäre zielführender. Die beiden Mehlschwalbennester sollten unter die Traufe an eines der sanierten Bestandsgebäude gehängt und der Sanierung der weiteren Häuser wieder an den Turm angebracht werden.*

Der im Frühjahr 2017 errichtete Mehlschwalbenturm wurde mit 48 Kunstnestern ausgestattet. Der Standort ist für Mehlschwalben durchaus geeignet, zumal dort nach Abschluss der Bauarbeiten Störungsfreiheit gegeben ist und ausreichend Nahrungshabitate in den umliegenden Grünflächen vorhanden sind. Auch sind Wohngebäude in der Umgebung vorhanden, sodass der Turm nicht, wie behauptet, weit ab von der Bebauung steht. Mit der Errichtung eines Mehlschwalbenturms mit 48 Kunstnestern wird der Verlust der vorhandenen belegten Nester vollständig ausgeglichen. Gegen die Installation von Mehlschwalben Nisthilfen an Gebäuden spricht aus naturschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht nichts. Dieses Vorgehen ist allerdings mit Bauherren bzw. Wohnungseigentümern abzusprechen.

*Es wird geäußert, dass der Brutplatz des Turmfalken im Bereich der Panzerhalle auf Grund der vorgesehenen Nutzungen erhalten bleibt. Sofern der Brutplatz nicht mehr zugänglich sein sollte, ist ein Turmfalkennistkasten aufzuhängen.*

Bereits in den Jahren 2016 und 2017, ohne Bautätigkeiten wurde diese Brutstätte bereits nicht mehr benutzt. Eine Kompensation ist somit nicht erforderlich.

*Es wird eingewendet, dass die Anzahl der Bruten von Staren gering erscheint und dass 5 Starenkästen sowie 5 Kästen für Hausrotschwänze angebracht werden sollen.*

Die ermittelte Brutanzahl der Stare ist nach den aktuellen Methodenstandards durchgeführt worden. Somit ist der Brutbestand korrekt angegeben. Die vorgesehenen Brutkästen sind erforderlich um die Verluste zu kompensieren. Darüber hinaus können auch neue Gebäude Brutpotentiale bieten.

*Es wird eingewendet, dass das bestehende Bienenhotel erhalten werden sollte.*

Das Bienenhotel wird erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

*Es wird eingewendet, dass die von der LBO BW vorgesehenen Regelungen zur Herstellung von Abstellplätzen auf privaten Grundstücken im Mehrfamilienhausbereich unabhängig von den neuen pol. Entwicklungen in der Landesregierung umzusetzen und Maßgaben zur Herstellung von Radstellplätzen mit Bezug auf die EAR 05 der FGSV vorzusehen.*

Die LBO BW wird im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Prüfung der Bauanträge in ihrer aktuell gültigen Fassung als Beurteilungsgrundlagen angewendet. Die technischen Regelwerke werden angewendet.

*Es wird eingewendet, dass Festlegungen zur Herstellung der Barrierefreiheit für blinde und sehbehinderte Menschen geschaffen werden, insb. Bürgersteige mit getrennten Radwegen, barrierefreie Querungshilfen und Haltestellen sowie Freiraumstrukturen. Der Belang Barrierefreiheit sollte in die Begründung als eigenständiger Punkt aufgenommen werden.*

Dem Bebauungsplan liegen ein Erschließungskonzept und ein Freiraumkonzept zu Grunde, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Die interne Aufteilung und Ausgestaltung des Straßenraumes ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Im Zuge der Ausführungsplanungen sind die Belange der Barrierefreiheit zu beachten. Auch die Umsetzung des Freiraumkonzeptes obliegt der Ebene der Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen dem Belang der Barrierefreiheit nicht entgegen. In der Begründung wurde dieses Thema bereits behandelt.

*Es wird eingewendet, dass vor dem Hintergrund der Mischgebiete darauf zu achten ist, dass auch tatsächlich eine gemischte Bebauung im Plangebiet stattfindet.*

In einem Mischgebiet stehen die Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander. Eine Durchmischung muss stattfinden. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches die in den betroffenen Gebieten die Umsetzung von Wohnen und Gewerbe vorsieht. Die Einhaltung und Überwachung des Mischungsverhältnisses obliegt jedoch der Bauordnungsbehörde im Zuge der Zulassung von Bauanträgen.

*Es wird geäußert, dass zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum und kostengünstigem Wohnbauland die Erweiterung des Wohngebiets Banholzgraben im Osten Viernheims in Planung ist. Ferner wird eingewendet, dass die Durchlässigkeit des Konversionsgebiets für den Freizeitverkehr in Ost-West-Richtung von besonderer Bedeutung ist.*

Es ist von keinen gegenseitigen Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Gebietsentwicklungen auszugehen. Dem Bebauungsplan liegt ein Freiraumkonzept zu Grunde, welches eine hohe Gebietsdurchlässigkeit zum Ziel hat, um den Käfertaler Wald mit den Innenstadtgebieten Mannheims zu verbinden. Die Umsetzung des Freiraumkonzeptes ist nicht Gegenstand der Planung.

*Es wird geäußert, dass der Radweg entlang der Birkenauer-Straße ausreichend breite Trassen vorhalten sollte um den Ansprüchen eines Radschnellweges gerecht zu werden. Darüber hinaus besteht u.U. ein Konflikt mit der Vorzone bei Baufeld Nummer 11 falls dort der Radweg entlang laufen soll. Zudem ist die gute Verkehrslenkung durch das Gebiet förderlich um eine hohe Akzeptanz für Radfahrer zu erreichen. Zudem würden Wegeverbindungen, welche einen gegenseitigen Austausch zur Ergänzung des Freizeitangebots ermöglichen auch ein Alternativangebot für den Individualverkehr darstellen.*

Der Bereich der Birkenauer-Straße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets. Der Radweg wird nicht über das Baufeld sondern im Straßenraum der Birkenauer-Straße in Richtung Platz der Freundschaft geführt. Dies sieht die Erschließungsplanung im Rahmen des Planverfahrens Nr. 71.47 „Franklin Mitte“ vor. Die öffentlichen Grünflächen sind mit zahlreichen Wegeverbindungen durchzogen. Zudem ist aus naturschutzfachlichen Gründen eine Besucherlenkung in Richtung Käfertaler Wald erforderlich, welche auf Ebene der Ausführung des Freiraumkonzeptes umgesetzt wird. Die genaue Ausführung obliegt der Ebene der Umsetzung. Zudem sind im Freiraum zahlreiche Austauschflächen und multifunktional nutzbare Wege und Platzbereiche wie z.B. der Loop vorgesehen. Ebenfalls wird durch

das Gebiet eine eigene Straßenbahnlinie nebst einem Radschnellweg verlaufen. Insgesamt wird durch das Erschließungs- und Freiraumkonzept der Umweltverbund gestärkt.

*Es wird eingewendet, dass gemäß eines Abstimmungsgespräches zwischen dem Projektträger und den Fachbehörden, auf die Erforderlichkeit einer Zaunanlage zur Abgrenzung des Gebiets zum FFH Gebiet hingewiesen wurde.*

Der Schutzzaun ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Innerhalb des Umweltberichtes wird auf die Erforderlichkeit der Zaunanlage hingewiesen.

*Es wird eingewendet, dass der östliche und mittlere geplante Wegzugang zum Wald auf ein geschütztes Biotop trifft und somit nicht zulassungsfähig ist. Der mittlere Weg wird ersatzlos gestrichen und der östliche Weg nur als Durchgang für den Waldkindergarten eingepant.*

Der Bebauungsplan setzt keine verorteten Wegeverbindungen fest. Es wird die maximal zur Verfügung stehende Wegefläche festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Ausführungsplanung eine flexible Anordnung der Wegeverbindungen.

*Es wird eingewendet, dass in der Verkleinerung der Planzeichnung nicht alle gesetzlich geschützten eingetragen sind. Es fehlen die geplanten Erweiterungsflächen des Ausgleiches.*

In den Unterlagen des GOPs sind in Plan 1 alle geschützten Biotope (QD Sandrasen) dargestellt. Im Plan 3 des GOPs sind die verbleibenden geschützten Biotope (Maßnahme G1) und die Ausgleichs- und Erweiterungsflächen (Maßnahme G6) dargestellt. Der GOP ist Teil des Bebauungsplanes. Eine Darstellung über den Biotopbestand hinaus ist daher nicht erforderlich.

*Es wird eingewendet, dass die Bäume die auf den Gemeinbedarfsflächen gepflanzt werden, unter einem hohen Nutzungsdruck stehen und sich die ökologische Qualität des Kiefernwaldes nicht entwickelt.*

Gemäß GOP ist lediglich auf der Gemeinbedarfsfläche Nr. 17 die Entwicklung von Kiefernhaun vorgesehen. Diese Bäume sind bereits im Bestand befindlich und planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen überlagern sich nicht mit der Bestandserhaltungsfestsetzung. Eine Rodung der Bäume ist nach den planungsrechtlichen Vorschriften unzulässig.

*Es wird eingewendet, dass 23.000 m<sup>2</sup> Sandrasen angelegt werden sollen. Die im GOP östlich eingezeichnete Teilfläche umfasst nur 16.000 m<sup>2</sup>. Das Defizit ist ggf. im näheren Umfeld auszugleichen. Die Sandrasenflächen sollen über Sukzession ohne Ansaat mit regelmäßiger Mahd entwickelt werden.*

Gemäß der grünordnerischen Maßnahme G6 werden insgesamt 23.222 m<sup>2</sup> Sandrasen hergestellt. Insgesamt sind 4 Teilflächen vorgesehen. Ein Defizit besteht nicht. Die Entwicklung wird wie eingewendet vorgesehen.

*Es wird eingewendet, dass das Vorkommen der Sandstrohblume und des Sand-Thymians unbedingt gesichert und geschützt werden sollen und falls die Flächen nicht erhalten werden können sind die Pflanzen zu versetzen.*

Die Sandrasenbestände der betroffenen Flächen sind als Bestandserhalt festgesetzt. Das Vorkommen der geschützten Pflanzenarten wird nicht beeinträchtigt.

*Zur externen Ausgleichsfläche Funari Traumhaus wird eingewendet: Eine Umwandlung von Sandrasen in Wirtschaftswiesen soll vorgenommen werden. Diese ökologische Verschlechterung ist nicht einsichtig. Der Erhalt der Fläche ist einer Neuansaat vorzuziehen.*

Die betroffenen Sandrasen genießen keinen gesetzlichen Schutzstatus. Das Freiraumkonzept sieht Nutzungen als Wiesen- und Bewegungsflächen vor. Somit ist der Erhalt einer nur 439 m<sup>2</sup> großen nicht geschützten und von anderen, intensiven Nutzungen umgebene Sandrasenfläche ökologisch nicht sinnvoll. Es werden in anderen Bereichen größere Flächen mit deutlich geringerem Nutzungsdruck als Sandrasenflächen hergestellt.

*Es wird eine Schnittheckenhöhe von 1.0 m im öffentlichen Grün vorgeschlagen.*

Die Höhe der Schnitthecke wird auf 1,0 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

*Es wird geäußert, dass für Gebäudebrüter bei allen Baumaßnahmen unabhängig vom Brutnachweis von Mauerseglern und Haussperlinge Nisthilfen aufgehängt werden.*

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind für gebäudebrütende Vogelarten CEF-Maßnahmen vorgesehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

*Es wird dargelegt wie die Herstellung und Entwicklung der Sandrasenflächen im Waldsaumbereich durchgeführt werden soll. Das Eindringen von Neophyten ist hierbei zu verhindern. Es soll keine Verfüllung der Mulden mit Sandaushub des Gebiets erfolgen.*

Die Sandrasenflächen werden durch Beseitigung der nach der Rodung verbleibenden Verbuschung sowie Abschiebung des Oberbodens sowie erneuten Sandauftrag aus der Umgebung hergestellt. Dies wurde von der Stadt Mannheim genehmigt.

*Es wird eingewendet, dass zum Schutz der Biotop Hinweisschilder, Erläuterungstafeln aufgestellt werden sollen.*

Die Aufstellung von Hinweisschildern und Tafeln ist nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Dies wird auf Ebene der Ausführungsplanung vollzogen.

## **Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des gesamten Konversionsareals Benjamin Franklin Village. Die freiwerdenden Militärareale bieten die Chance, ein innenstadtnahes, attraktives neues Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten, hochwertigen Arbeitsplätzen und einer lebendigen Freiraumnutzung zu realisieren um den bestehenden Wohnraumbedarf in Mannheim von ca. 10.000 Wohneinheiten zu decken. In Bezug auf die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung kann das Gebiet an das bestehende Erschließungssystem angebunden werden. Für das Gebiet wird eine eigens planfestzustellende Straßenbahnlinie gebaut, um den Umweltverbund maßgeblich zu stärken. Das Areal Sullivan, des vorliegenden Bebauungsplanes fungiert insgesamt als wohnbaulich aufgelockerter Schwerpunkt mit einer sehr hohen Freiraumaffinität. Durch die unmittelbare Lage des Areals zum Käfertaler Wald und den benachbarten Teilbereichen kommt dem Freiraum und dessen verbindender Funktion mit den umliegenden Grün- und Waldstrukturen eine hohe Bedeutung zu.

Die Stadt Mannheim verfügt über wenige Flächenreserven, sodass „Fläche“ ein wertvolles Gut darstellt und gemäß BauGB dem Schutz des Bodens und der Fläche ein besonderer Stellwert zukommt. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein attraktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die gute Position Mannheims als Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Rhein-Neckar behauptet und weiter ausgebaut werden kann. Die städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung von innerstädtischen Flächenarealen ist unter Berücksichtigung der Begrenztheit der Ressource Boden eine logische Konsequenz. Mit der

Wiedernutzbarmachung erfährt die für längere Zeit brach liegende Fläche der ehemaligen Sullivan Barracks eine sinnvolle und vor allem an den örtlichen Bedarfen orientierte Nachnutzung. Dem Schutz des Bodens wird durch eine flächige Entsiegelung von ca. 4 ha ebenfalls Rechnung getragen.

Das Plangebiet war durch Kasernengebäude und teilweise durch Gehölzbestände geprägt. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes auf Basis des öffentlich legitimierten städtebaulichen Konzeptes wurden die erforderlichen Umweltbelange nach BauGB ermittelt, geprüft und in die Planungen einbezogen. Es wurden Untersuchungen in Bereichen Fauna, Flora, Wasser, Boden, Landschafts(bild) und Erholung, menschliche Gesundheit, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt. Im Bereich der Fauna wurden insb. im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan alle relevanten Artengruppen wie Vögel, Fledermäuse, Säugetiere ohne Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken untersucht und anhand des Planfalls eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten sind und inwieweit besonders geschützte Arten dieser Gruppen im Verfahren zu beachten sind. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass sich auf Grund der bereits durchgeführten Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § Abs. 5 BNatSchG nicht einstellen. Gleiches gilt auch für die weiteren untersuchten Schutzgüter, wenn die im Bebauungsplan definierten Maßnahmen und Hinweise eingehalten und umgesetzt werden.

Wechselwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB zwischen den Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sowie den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c und d BauGB sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf das unmittelbar angrenzende FFH Gebiet wurden gutachterlich untersucht und in die Abwägung eingestellt. Die ergänzenden Untersuchungen sind:

- Verschattungsanalyse zur Abschätzung der Verschattungswirkung der im FFH Gebiet liegenden trockenen Sandrasenbiotope.
- Baumhöhlenkartierung im Rahmen der forstwirtschaftlichen Maßnahme
- Fledermauserfassung im Rahmen der faunistischen und floristischen Kartierungen
- Käferuntersuchung im Rahmen der forstwirtschaftlichen Maßnahme

Diese Untersuchungen sind in die FFH Verträglichkeitsstudie eingeflossen, die unter der Einhaltung der definierten Maßnahmen eine Unbedenklichkeit der Gebietsentwicklung gegenüber dem FFH-Gebiet bescheinigt. Die erforderlichen Maßnahmen sind innerhalb des Umweltberichts dargelegt. Die erforderlichen Maßnahmen sind festgesetzt bzw. vertraglich geregelt.

Der Umweltzustand wird sich bei Durchführung der Planung bei allen Schutzgütern (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, menschliche Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter) nicht negativ verändern, da mit den definierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die durch die Planung eintretenden Umstände ausgeglichen werden. Bedingt durch die Entsiegelung ist insb. bei den Schutzgütern Boden und Wasser gar eine Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten. Bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante) kann sich der Umweltzustand möglicherweise in negativer Richtung verändern, da durch den Zerfall der militärischen Anlagen insb. bei den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung und Boden sowie Wasser negative Folgewirkungen eintreten können. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die dem Ziel des Bebauungsplans entsprechen, bestehen nicht.