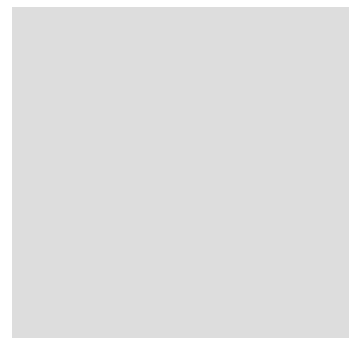
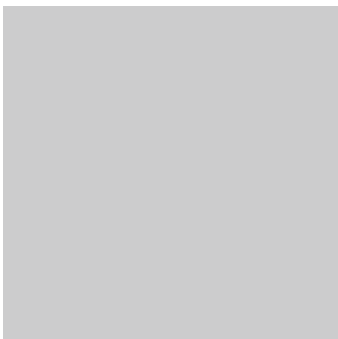


Bebauungsplan Nr. 71.52

**„Funari“**  
in Mannheim – Käfertal

**ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG**

gemäß §10a Abs. 1 BauGB



## 1. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des gesamten Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 71.47 „Franklin Mitte“ mit Funari Barracks und Sullivan Barracks vom 08.04.2014 dar und umfasst eine Fläche von 4,4 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Robert-Funari-Straße
- Im Süden durch die Bensheimer Straße
- Im Westen durch die Wasserwerkstraße und den sich anschließenden Friedhof Käfertaler Wald
- Im Osten durch die Birkenauer Straße und die sich anschließenden Bereich des Entwicklungsfeldes Franklin Mitte.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 71.52 „Funari“ ist Teil der gesamten Entwicklung des Benjamin Franklin Village und kann 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. Während sich in den nördlichen Teilbereichen die Wohnnutzungen konzentrieren, sollen im Plangebiet auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum gewerblich geprägten Schwerpunkt Columbus vermehrt gewerbliche Nutzungen (Büros, Dienstleistungen, medizinische Versorgung) etabliert werden. Die für das Gesamtgebiet gültigen Entwicklungsziele wurden für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ konkretisiert:

- Bestandserhalt und neue bauliche Akzente:  
Bestehende bauliche Strukturen und gebietsprägende historische Ensembles werden in die städtebauliche Konzeption eingebunden und ergänzt. Hierdurch wird ein respektvoller Umgang mit dem historischen Erbe des Standortes (amerikanische Identität) erreicht.
- Kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen:  
Das unmittelbare Nebeneinander von gewerblichen Einheiten und Wohnnutzungen ermöglicht die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort und trägt somit dem Prinzip der kurzen Wege Rechnung. Durch die Nutzungsmischung können Wege reduziert und damit ein indirekter Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.
- Qualifizierung einer gesamtstädtischen kleinräumigen Freiraumstruktur  
Das gesamte Konversionsareal ist auf Grund seiner Lage im Grünzug Nord der Stadt Mannheim aus stadtoökologischer und klimatischer Sicht von besonderer Bedeutung. Dem vorliegenden Plangebiet kommt vor diesem Hintergrund eine verbindende Rolle zu, in dem das Plangebiet als Gelenk zwischen angrenzenden, bestehenden Freiräumen und den neu zu herzustellenden Freiraumstrukturen der benachbarten Gebiete

fungiert. Die innerstädtischen Siedlungsbereiche werden über das Plangebiet an die Freiräume in Franklin Mitte und Sullivan angebunden.

Folgende Umweltbelangen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ zu beachten:

- 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 gutachterlich 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 Störwirkung durch Verlärmung 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 Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenbeschränkungen zur Rodung und Baufeldfreimachung
- Kontrolle von Quartiersbäumen vor Baufeldräumung
- Kontrolle auf Quartiere bei Gebäudeabriss-, bzw. -umbau
- Bauzeitenregelung für Sanierung und Abriss von Gebäuden mit Vogelbruten

#### Ausgleichsmaßnahmen Tiere (CEF-Maßnahmen)

- Aufhängung von Nisthilfen an Bestandsbäumen
- Aufhängen von Nisthilfen an Gebäuden
- Interimslösungen während der Bauphase

## Schutzgut Pflanzen

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Planung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ein ökologisches Ausgleichsdefizit von ca. 110.000 Wertpunkten entsteht. Die geplanten Nutzungen führen durch die damit verbundene Flächenversiegelung somit zu einem erheblichen Verlust an Biotopflächen. Aufgrund der geringen Wertigkeit der bestehenden Biotoptypen wird der Konflikt für das Schutzgut Pflanzen als mittel eingestuft. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Sullivan“ umgesetzt. Um den Eingriff in die Biotopstrukturen zu vermeiden bzw. zu vermindern, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen verankert:

### Vermeidungsmaßnahmen Pflanzen

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Erhalt von Straßenverkehrsgrün
- Bauzeitlicher Schutz von Gehölzbeständen und anderen Vegetationsflächen durch Bauzäune,
- Einhaltung der Regelungen der einschlägigen DIN-Normen

### Ausgleichsmaßnahmen Pflanzen

- Herstellung von Grünflächen (öffentlich und privat)
- Anteilige Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Baumpflanzung,
- Extensive Dachbegrünung
- Begrünung der nicht überbaubaren Tiefgaragendächer
- Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen
- Begrünungsverpflichtung der festgesetzten Vorzonen 2 und 3

## Schutzgut Boden

Durch die eingeschränkten Bodenfunktionen ist baubedingt für das Gesamtvorhaben nur bedingt mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Boden zu rechnen. Durch die Baustelleneinrichtungsflächen etc. ergeben sich jedoch partiell Verdichtungen für den Boden. Bei Abtrag, Lagerung und Transport von Böden können Horizontabfolgen verändert oder zerstört werden.

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Altlastenuntersuchungen konnten in keiner der untersuchten Kontaminationsverdachtsflächen Hinweise auf eine schädliche Bodenverunreinigung nach BBodSchG ermittelt werden. Es ist kein weiterer Handlungsbedarf für das Untersuchungsgelände in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser erforderlich.

Anlagenbedingt werden im Vergleich zum Ist-Zustand durch die Planung weitere 0,9 ha Boden überbaut bzw. versiegelt. Die geplanten baulichen Maßnahmen versiegeln bisher unbebaute Freiflächen und beeinträchtigen demnach die natürlichen Austauschprozesse des Bodens.

Durch die Planung sind im Wesentlichen Böden betroffen, die nur eine geringe Wertigkeit und Empfindlichkeit aufweisen. Aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung wird der ent-

stehende Konflikt als Mittel eingestuft. Eine Minderung der Auswirkungen tritt durch die Herstellung der Dachbegrünung und die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen ein. Innerhalb des benachbarten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Sullivan“ wird im Planzustand eine Versiegelungsverminderung von 5,1 ha erzielt, sodass ein zusätzlicher Ausgleich geschaffen wird. Demnach wird in Summe das Konfliktniveau auf ein geringes Niveau gemindert.

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Inanspruchnahme von bereits anthropogen veränderten Flächen,
- Festsetzung einer GRZ von maximal 0,8
- Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen
- Einhaltung der einschlägigen Din Normen zum Schutz des Bodens während der Bauausführungen
- Neubewertung von Kontaminationsverdachtsflächen, die während der Bauphase erstmalig entdeckt werden sowie Sicherung von Böden von Entsorgungsrelevanz.
- Herstellung von Dach- und Tiefgaragendachbegrünung
- Herstellung von Wege, Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf öffentlichen Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser

#### Schutzgut Wasser

Durch die Umwandlung von Flächen z.B. durch Versiegelung wirken sich die Baumaßnahmen am stärksten auf das Schutzgut Grundwasser aus. Es entsteht ein Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung sowie von Flächen zur Oberflächenwasserrückhaltung. Jedoch übernimmt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71.52 „Funari“ keine besondere Bedeutung zur Grundwasserneubildung. Durch die Installation von dezentralen Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken wird der durch die Versiegelung verlustig gehende Anteil an der Grundwasserneubildung kompensiert. Ferner liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Durch die Planung sind somit geringe Auswirkungen zu erwarten.

#### 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

#### Schutzgut Klima / Luft

Die Bedeutung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 71.52 „Funari“ hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu den benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den sehr geringen Bestand an Gehölzen innerhalb des Plangebiets ohne Bedeutung. Durch den im Ist-

Zustand bereits hohen Versiegelungsgrad weist das Gebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion auf. Es sind auch keine Frischluftschneisen vorhanden.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen
- Neupflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken
- Herstellung einer Dach- und Tiefgaragendachbegrünung

### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet präsentiert sich als bebauter Siedlungsbereich mit geringer landschaftsästhetischer Strukturvielfalt. Als hochwertige Landschaftsbildelemente sind die Baumreihen entlang der Bensheimer Straße zu nennen. Durch die Planung kommt es anteilig zum Verlust von Grünflächen und prägenden Einzelbäumen innerhalb der Baufelder. Durch die erheblichen Vorbelastungen des Gebiets und die geringe Verletzlichkeit des Landschaftsbildes wird der Konflikt als gering bewertet.

Das Kasernenareal war bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und deshalb von keinem Erholungswert für die Stadt Mannheim. Infolge der erheblichen Vorbelastungen des Plangebiets und seiner Umgebung werden auch die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Plangebiets als geringer Konflikt eingestuft.

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)

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz können die bestehenden Konfliktpotentiale hinsichtlich des Themas Verkehrslärm verhindert werden.

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

Die die baubedingten Wirkungen durch Baufahrzeuge etc. zeitlich begrenzt sind und der Raum insgesamt durch die überörtlichen Verkehrswege vorbelastet ist, sind die baubedingten Auswirkungen nicht relevant. Das Siedlungsbild erfährt durch die baubedingte Aufwertung des

Gebiets i.V.m. mit den großzügigen Freiraumbereichen der benachbarten Quartiere eine Aufwertung. Insgesamt wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand eine Aufwertung der Erholungsnutzung einstellen.

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
  - Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Durchführung der Planung werden die Bestandsgebäude überwiegend erhalten und zugänglich gemacht. Das kulturelle und historische Erbe wird dadurch der Nachwelt erfahrbar und begreifbar gemacht. Es liegen demnach keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes vor.

## **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)

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

### Eingewendete Bedenken

Es wurden Bedenken zum Umweltbericht und der dargelegten Verortung der externen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 71.51 „Sullivan“ der Art vorgebracht, dass die externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 71.52 „Funari“ bereits als externe Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 71.49 „Offizierssiedlung“ belegt sind.

Da zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 71.49 „Offizierssiedlung“ die Freiraumplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Sullivans“ nicht abgeschlossen war, wurden über den Bebauungsplan Nr. 71.49 „Offizierssiedlung“ lediglich Suchräume definiert. Im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Sullivan“ und vor dem Hintergrund des anfallenden externen Ausgleichs aus dem Bebauungsplan nr. 71.52 „Funari“ wurden die externen Ausgleichsbedarfe und Flächen in Verbindung mit einer sinnvollen Freiraum- und Biotopplanung genauer lokalisiert. Die Ausgleichsflächen befinden sich nun an unterschiedlichen Stellen. Eine Überlagerung findet nicht statt.

Es wurden Bedenken geäußert, dass nicht einmal der Eingriff im Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 71.49 „Offizierssiedlung“ auf den vorgesehenen Flächen umfänglich kompensiert wird, da die Bilanz auf Grund von Baumfällungen deutlich negativer ausfällt.

Die Ausgleichserfordernisse des Bebauungsplanverfahrens Nr. 71.49 „Offizierssiedlung“ sind nicht Gegenstand des Planverfahrens Funari. Eine Überlagerung von externen Ausgleichsflächen findet nicht statt.

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.

Die artenschutzrechtlichen Tatbestände wurden im Rahmen des angefertigten Artenschutzgutachtens berücksichtigt. Es wurden alle relevanten Tierarten nach den gesetzlichen Best-



immungen aufgenommen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Beurteilung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

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.

Von mehreren Stellen wurde geäußert: Es wird darauf hingewiesen, dass im Vorfeld jeglicher Maßnahmen eine Gefahrenverdachtsforschung vor dem Hintergrund der Kampfmittelbelastung durchzuführen ist. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Die entsprechenden Kampfmitteluntersuchungen wurden innerhalb des Planverfahrens durchgeführt. In den Hinweisen wurde aufgeführt, dass über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus, weitere Blindgänger nicht auszuschließen sind.

Es wird geäußert, dass Telekommunikationsinfrastrukturen innerhalb nicht öffentlicher Verkehrswege planungsrechtlich zu sichern sind. Ebenfalls wird auf die Kabelschutzanweisungen hingewiesen.

Die erforderlichen planungsrechtlichen Leitungssicherungen sind innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich. Die Kabelschutzanweisungen werden im Zuge der Bauausführungen beachtet.

Von mehreren Stellen wurde eine detaillierte Altlastenerfassung und –sanierung gefordert. Ferner wird geäußert, dass bei Eingriffen in den Untergrund abfalltechnisch relevante Entsorgungskosten entstehen können. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist die Nutzungsverträglich für den Wirkungspfad Boden-Mensch sicherzustellen.

Die Untersuchung der Fläche auf vorhandene Altlasten und deren Einschätzung vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen wurde gutachterlich vorgenommen. Die Ergebnisse sind in das Planverfahren eingeflossen. Zudem wurde in den Hinweisen vermerkt, dass das Auftreten von Bodenbelastungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann. Alle Eingriffe in den Boden sind durch einen Fachgutachter zu überwachen. Im Zuge der Umsetzung des Be-

bauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ anfallende, abfalltechnisch relevante Entsorgungskosten sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Von mehreren Einwendern wird geäußert, dass der Umweltverbund durch Lückenschluss zum Vogelstand geschlossen werden soll. Ebenso wird auf eine für Alte und Beeinträchtigte ungehinderte Mobilität verwiesen nebst flächendeckenden Zugang zum ÖPNV hingewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ stehen dem nicht entgegen. Dem Bebauungsplan liegt eine an diesen Belangen ausgerichtete Erschließungsplanung zu Grunde. Die geplante Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Vogelstang ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Es wurde geäußert, dass die Auswirkungen der zulässigen Einzelhandelsbetriebe einer vertiefenden Betrachtung zu unterziehen sind, zumal sich in der Nachbarschaft weitere Betriebe agglomerieren.

In den textlichen Festsetzungen wurde zum Schutz des geplanten Versorgungszentrums in Franklin Mitte festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind innerhalb des Baufeldes Nummer 3 einige Versorgungseinrichtungen, die jedoch in enger Bindung mit den Nutzungen innerhalb des Baufeldes stehen müssen und von untergeordneter Bedeutung sind. Gemäß BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet nicht zulässig.

Von mehreren Stellen wird geäußert, es befänden sich innerhalb der Bensheimer Straße ein in Betrieb befindliches 20 kV Kabel sowie Hauptversorgungsstrassen, sodass bei der Bauausführung die Kabelschutzanweisungen und die einschlägigen Merkblätter zu beachten sind.

Die Bensheimer Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb öffentlicher festgesetzter Verkehrsflächen ist eine Trassensicherung über Leitungsrechte nicht erforderlich. Darüber hinaus obliegen die weiter geäußerten Belange der Bauausführung der nachgelagerten Ausführungsplanung.

Von mehreren Stellen wurde geäußert, dass Kabel und Leitungen anderer Betreiber im Gebiet vorhanden sein könnten. Diese potentiellen Betreiber sind anzufragen.

Es wurden alle relevanten Betreiber im Rahmen der Offenlage des Planes abgefragt und gesondert um Stellungnahme gebeten.

Es wird geäußert, dass der geplante Ausbau der Haltstelle Bensheimer Straße den Bereich Funari tangiert und im Bebauungsplan zu berücksichtigen sei.

Gemäß des Bebauungsplans Nr. 71.52 „Funari“ werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt innerhalb derer Infrastruktureinrichtungen untergebracht werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Ausbau nicht entgegen. Die inhaltlichen Details werden im Rahmen der Planfeststellung der Stadtbahntrasse geregelt.

Es wird geäußert, dass durch die geplanten Neubaustrecke der Stadtbahn sowie der bestehenden Strecke der ehemaligen OEG-Trasse mit Emissionen zu rechnen ist.

Im Zuge der gutachterlichen Bewertung der Schallimmissionen im Plangebiet wurden die Emissionen der geplanten Neubaustrecke in der Berechnung bereits berücksichtigt. In die Ermittlung sind die relevanten Prognosedaten eingestellt worden. Auf Basis dieser Eingangsdaten wurden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen berechnet und

im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die gültigen Grenzwerte gemäß den einschlägigen Regelwerken eingehalten werden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Die gemäß Äußerung weiter benannten Betriebsgeräusche sind entweder schalltechnisch von keiner Relevanz oder sind im Zuge der Planfeststellung der Trasse zu untersuchen, da die Lage der Schallquellen derzeit nicht festliegt. Sofern im Zuge der Planfeststellung für die Stadtbahn andere Prognosewerte als die in 2015 seitens des Einwendungsäußerers genannten Werte angesetzt werden, sind diese in die Planfeststellung einzustellen.

Es wird geäußert, dass Interesse besteht, das glasfaserbasierte Netz in Neubaugebieten zu erweitern.

Der Bebauungsplan Nr. 71.52 „Funari“ steht dem nicht entgegen. Ein Ausbau ist 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.

Die Regelung ist keine Festsetzung, sondern eine Gestaltungsvorschrift nach LBO. Der geäußerte Paragraph eröffnet Abwägungsspielräume auch um die städtebaulichen Belange sicherzustellen. Auch das BauGB räumt das Recht ein, aus städtebaulichen Gründen Regelungen zur oberirdischen und unterirdischen Führung von Versorgungsleistungen zu treffen. Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung eines modellhaften Stadtquartiers und Beachtung der Gestaltung des öffentlichen Raumes, was durch die gestalterisch einschränkende Optik von oberirdischen Leitungen nicht möglich ist. Zumal werden Freileitungen seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr oberirdisch verlegt. Eine oberirdische Leitungsverlegung führt des Weiteren zu einer Einschränkung der kommunalen Gestaltungsmöglichkeit im Bereich öffentlicher Wege und Plätze. So kann beispielsweise die Bepflanzung des Straßenkörpers (etwa mit Bäumen) durch das Vorhandensein von Freileitungen erschwert oder gar verhindert werden. Die aber ist wesentlicher Bestandteil der Planung. Die oberirdische Verlegung von Leitungen führt wegen der notwendigen Masten darüber hinaus zu einer Einschränkung des Gestaltungsspielraums im Straßenraum, etwa bei der Anlegung von Radwegen oder Parkstreifen. Des Weiteren ist die Stadt Mannheim als Straßenbulasträger verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass keine zusätzlichen – vermeidbaren – Gefahren im Straßenraum entstehen. Die für die oberirdische Verlegung der Leitungen erforderlichen Masten sind nach Auffassung der Verwaltung solche Gefahrenpunkte und müssten im Verkehrsraum als zusätzliches Risiko betrachtet werden.

Es wird geäußert, dass die geplante Straßenbahnstrecke zeitnah in Betrieb genommen werden soll und diese mit einem attraktiven Takt betrieben werden soll.

Die geäußerten Belange sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Es wird darauf verwiesen, dass der im Verkehrsgutachten auf S. 14 genannte Aufgabenträger nicht die VRN sondern die Stadt Mannheim ist.

Die entsprechenden Anpassungen im Gutachten wurden vorgenommen.

Es wird geäußert, dass erhöhte Anforderungen an den energetischen Standard der geplanten Gebäude gestellt werden sollen.

Die Einhaltung von energetischen Standards ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Es wird auf die Vorgaben der novellierten LBO vor dem Hintergrund der Herstellung von Fahrradabstellplätzen i.V.m. der EAR 05 hingewiesen.

Regelungen zur konkreten Herstellung von Fahrradbügeln sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und obliegen der Ebene der Ausführungsplanung.

Vor dem Hintergrund der Anbindung des Radweges der Robert-Funari-Straße und der Bensheimer Straße an die Birkenauer Straße wird geäußert, dass die Querung der Robert-Funari-Straße wichtiger ist als der Verlauf der Vorfahrtsstraße. Dies sollte bei der Bemessung der Freigabezeiten Berücksichtigung finden. Darüber hinaus wird vor diesem Hintergrund geäußert, dass die Verringerung der Geh- und Radwegbreiten in der Birkenauer-Straße für die genannten Anforderungen nicht zielführend ist. Es werden konkrete Rad- und Gehwegführungen vorgeschlagen.

Regelungen zu Freigabezeiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Dimensionierungen der Verkehrswege innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht festgesetzt und obliegen auf Basis der Erschließungsplanung der Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen.

Es wird geäußert, dass in der Begründung der örtlichen Bauvorschriften sowie in der gesamten Begründung nicht auf die Belange der Sehbehinderten eingegangen wird. Das Thema Barrierefreiheit ist in die Begründung zu übernehmen. Zudem sind der barrierefreie Anschluss an den ÖPNV sowie die barrierefreie Herstellung der Haltestellen sicher zu stellen. Ebenso soll eine barrierefreie Nutzung der öffentlichen Freiraumstrukturen und der dort geplanten Wege möglich sein.

Auf die Stärkung der sozialen Belange wie z.B. Barrierefreiheit und Inklusion wird in der Begründung mehrfach hingewiesen. Die Stärkung sozialer Belange ist ein wesentliches Ziel der Planung. Es wird ebenfalls in der Begründung darauf hingewiesen, dass die Gestaltung aller öffentlichen Verkehrsanlagen durch Leitsysteme barrierefrei gestaltet werden soll. Die Umsetzung der Barrierefreiheit erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung. Zudem gelten die gesetzlichen Vorgaben und Regelungen zur Barrierefreiheit unabhängig von den Bebauungsplanregelungen.

Es wird geäußert, dass nur eine Fuß- und Radwegeführung im Trennsystem eine gefahrlose Mobilität für blinde und sehbehinderte Menschen ermöglicht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ werden keine Regelungen zur Barrierefreiheit getroffen. Die obliegt der Ebene der Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan trifft keine entgegenstehenden Festsetzungen.

Es wird geäußert, dass die Mischverkehrsfläche zwischen der Robert-Funari-Straße und der Bensheimer Straße durch eine getrennte Wegeführung mit Trennung der Verkehrsarten zu ersetzen ist.

Angesichts der Entwicklung eines urbanen und attraktiven Stadtquartiers mit hoher Freiraum- und Wohnqualität stellt die Reduktion der Verkehrsflächen ein wichtiges Qualitätskriterium dar. Mischverkehrsflächen sind eine flächensparende Erschließungsform. Auch bei Mischverkehrsflächen sind die einschlägigen Vorschriften hier insb. die DIN 18040-3 zu beachten.

Es wird eingewendet, dass für die Belange der Wirtschaft hier insb. bei Neuansiedlungen geeignete gewerbliche Bauflächen vorgehalten werden sollen. Es gelte daher konsequent die

erforderlichen Gebiete für Gewerbe und Industrie auszuweisen, was Voraussetzung ist um die bestehenden Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern.

Neben Gewerbeflächen werden in der Stadt Mannheim auch neue Wohnbauflächen benötigt. In den nächsten Jahren benötigt die Stadt Mannheim ca. 10.000 neue Wohneinheiten um den anstehenden Wohnraumbedarf zu decken. Vordringliches Ziel der Planungen für das gesamte Konversionsareal ist die Schaffung eines neuen Stadtquartiers welches ca. 9000 Einwohner aufnehmen kann. Die gewerblichen Bauflächen werden bereits auf den ehemaligen Taylor Barracks in einer Größenordnung von über 32 ha Nettobauland vorgehalten. Zudem liegt dem vorliegenden Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches den Nutzungsschwerpunkt auf „Mischnutzung“ legt. Der Bebauungsplan setzt entsprechend Mischgebiete fest in denen auch die Unterbringungen von nicht störendem Gewerbe zulässig sind. „Reine“ Gewerbeflächen werden innerhalb des Bereiches Franklin Mitte sowie im verkehrsgünstig gelegenen Columbus Areal vorgehalten.

Zu den festgesetzten Mischgebieten wird eingewendet, dass sich auch tatsächlich eine Mischnutzung einstellen soll und nicht unter dem Deckmantel des Mischgebiets ausschließlich Wohnnutzung realisiert wird.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen vorsieht. Die Kontrolle der Einhaltung der nutzungsbezogenen Durchmischung obliegt der Baubehörde. Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist eine reine Wohnnutzung nicht zu erwarten und auch rechtlich nicht zulässig.

Es wird geäußert, dass im Flächennutzungsplan die Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt werden und die Darstellung einer gemischten Baufläche wird empfohlen.

Der Flächennutzungsplan wurde vom Nachbarschaftsverband Heidelberg Mannheim geändert. Die Bereiche stellen nun eine Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es wird auf die Erforderlichkeiten zur Sicherung bestehender Versorgungsleitungen sowie auf die Notwendigkeit der Verlegung von bestehenden Leitungen im Zuge der Baumaßnahmen hingewiesen. Ebenso wird auf die Erneuerung von bestehenden Leitungen hingewiesen.

Die Sicherung von bestehenden Leitungen wird im Bebauungsplan auf Basis des zu Grunde liegen koordinierten Leitungsplanes vorgenommen. Anpassungen der Leitungsführungen und Umliegungen sowie Erneuerungen die im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich werden, sind Gegenstand der Ausführungsplanung.

Es wird eingewendet, dass zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Versorgungsleitungen in der Bensheimer Straße ein genereller Mindestabstand von 2,50 m nicht zu unterschreiten ist und wenn doch, dann sind Leitungsschutzmaßnahmen zu treffen. Ebenfalls wird eingewendet, dass eine Mindestüberdeckung der Leitungen von 0,60 m nicht unterschritten werden darf und wenn, dann nur unter Schutzvorkehrungen.

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht im Bereich der Bensheimer Straße keine Baumneupflanzungen vor. Es werden die bestehenden Bäume erhalten. Die Umsetzung von Leitungsschutzmaßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und obliegt der Ebene der Ausführungsplanung ebenso wie die Sicherstellung der erforderlichen Mindestüberdeckung von Leitungen.

Es wird geäußert, dass bei Planungsrealisierung die bestehenden Armaturen der Versorgungsleitungen anzupassen sind und vor dem Abriss bestehender Gebäude sämtliche Anschlussleitungen stillgelegt bzw. zurückgebaut werden müssen.

Die Anpassung der bestehenden Armaturen ist ebenso wie der Rückbau und die Stilllegung von Leitungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und obliegt der Ebene der Ausführungsplanung.

Es wird eingewendet, dass die ausführenden Firmen vor Baubeginn die Planungsunterlagen einsehen. Im Leitungsbereich sind Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen und vor Baubeginn ist für Wasserleitungen die zuständige Abteilung zu verständigen.

Die Belange beziehen sich auf die bauliche Umsetzung der geplanten Maßnahmen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

### **3. 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 neue Straßenbahntrasse gebaut, um den Umweltverbund maßgeblich zu stärken. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71.52 „Funari“ fungiert insgesamt als Gelenk zwischen den innerstädtischen Bereichen und den weiteren Teilgebieten Franklin Mitte, Funari-Traumhaus und Sullivan sowie der Offizierssiedlung. Durch die verkehrsgünstige Lage ist auf Funari ein Nutzungsmix bestehend aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen über den städtebaulichen Rahmenplan fixiert, um allen erforderlichen Bedarfen gerecht zu werden.

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 Stellenwert zukommt. Es ist daher stadtentwicklungspolitisch geboten, ein attraktives Flächenrecycling zu betreiben, mit dem auch die Position Mannheims als wichtiger 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 erfahren die vormals militärisch genutzten Funari Barracks eine sinnvolle und vor allem an den örtlichen Bedarfen orientierte Nachnutzung.

Das Plangebiet war durch Kasernengebäude und teilweise durch Gehölzbestände geprägt. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes auf Basis des 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 (keine FFH-Relevanz, kein europäisches Vogelschutzgebiet, keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern).

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 entscheidend negativ verändern, da mit den definierten

Vermeidung-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die durch die Planung eintretenden Umstände ausgeglichen werden. 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.