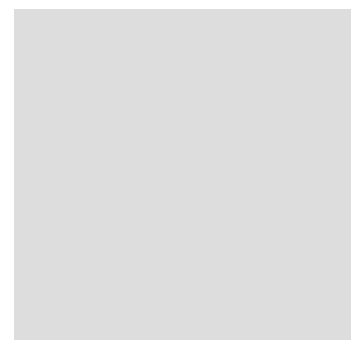
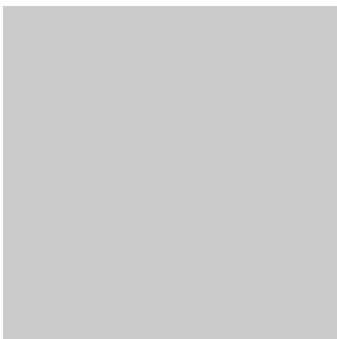


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71.53

„Funari Traumhaus“
in Mannheim – Käfertal

ZUSAMMENFASSENDE 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 2,7 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzenden Parkanlagen des Bebauungsplanes Nr. 71.47 „Franklin Mitte“,
- im Süden durch die Robert Funari Straße,
- im Westen durch geplanten Straßenbahnlinie sowie die Gemeinbedarfsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.47 „Franklin Mitte“,
- im Osten ebenfalls durch die Parkanlagen des Bebauungsplanes Nr. 71.47 „Franklin Mitte“ sowie weiterhin durch die Birkenauer Straße.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 71.53 „Funari Traumhaus“ 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 Benjamin Franklin Village mit Funari Traumhaus, Funari- und Sullivan Baracks ist die Errichtung eines eigenständigen, modellhaften und ökologischen Stadtquartiers unter den Oberbegriffen Wohnen, Arbeiten, Sport und Bildung. Während im südlichen angrenzenden Bereich Funari vermehrt gewerbliche Nutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen etabliert werden, konzentrieren sich um den Bereich Funari Traumhaus sowie in den angrenzenden Bereichen des Areals Wohnnutzungen. Funari Traumhaus fungiert somit als Wohnnutzungsschwerpunkt. Die für das Gesamtgebiet gültigen Entwicklungsziele wurden für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.53 „Funari Traumhaus“ konkretisiert:

- Kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen:
Das direkte Nebeneinander der Wohneinheiten und die hohe fußläufige Durchlässigkeit des Plangebiets sorgen in Kombination mit den umliegenden Teilbereichen, für ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnnutzung und Arbeiten. Hiermit wird indirekt ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet und das Prinzip der kurzen Wege unterstützt.
- Sozioökonomisch heterogen strukturiertes Quartier durch Vielfalt an Wohnraumangeboten:
Als städtebauliche Grundform dominiert eine aufgelockerte und vielfältige Reihenhausbebauung, die aus zwei bis maximal sieben Häuserketten besteht, welche wiederum unterschiedlichste Formen und Materialitätverwendungen aufweisen. Die Haustypologien unterscheiden sich in ihren Dimensionen, Dachformen, Fassadegestaltungen und Höhen. Ziel ist es jedem Lebensentwurf sowie jedem Familienmodell und jedem Alter ein passendes Angebot an Wohnraum anzubieten, um somit ein sozial- sowie im Hinblick auf die Lebensstile(sozioökonomisch) durchmischtes Quartier zu generieren.

- Interaktive Kommunikation im Quartier durch abwechslungsreiche Freiraumgestaltung und Verkehrsinfrastrukturgestaltung:
Außerhalb der privaten Teileigentumsparzellen findet der kommunikative Austausch der Bewohner und Passanten im Gebiet, in den eigens dafür definierten Freiraumbereichen und „Zwischenbereichen“ statt. Durch zentrale Quartiersplätze und weitere gemeinschaftliche Grünflächen, die zudem als Treffpunkt für unterschiedliche Nutzergruppen und Altersklassen dienen, wird eine nachhaltige Qualität und Attraktivität des Außenraumes sichergestellt. Der Wechsel zwischen den größeren Quartiersplätzen und den kleineren Zwischenräumen ermöglicht ein abwechslungsreiches Zusammenleben und stärkt das nachbarschaftliche Miteinander. Alle Flächen sind zur gemeinschaftlichen Nutzung gedacht und sollen die Interaktion der Bewohner untereinander motivieren.
- Harmonie zwischen Freibereichen und bebauten Bereichen:
Die Freibereiche werden mit unterschiedlichsten Begrünungen vorgesehen um eine Vielfalt an Freibereichen zu generieren. Die individuell gestalteten Freibereiche lockern das Wegenetz auf, wobei die Nähe zur Natur und zum angrenzenden Parkbereich spürbar bleibt. Entlang der breiteren Wege sind Baumreihen vorgesehen. Je nach breite der Wege werden Bäume mit unterschiedlichen Kronendurchmessern gepflanzt. Darüber hinaus werden Baumarten gewählt, die durch ihre Blattfärbung oder den Blühaspekt besondere Akzente setzen womit das Wohngebiet einen hohen freiräumlichen Wiedererkennungswert erhält. Auch die private Gartengestaltung soll in gleicher Weise variieren, wie die Materialverwendung bei den Häusertypen.

Abweichend zu den umliegenden Teilgebieten des Benjamin-Franklin-Villages, wird der Bebauungsplan Nr. 71.53 „Funari Traumhaus“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB entwickelt. Vorhabenbezogene Bebauungspläne erwirken die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten städtebaulichen Vorhabens.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren war das Vorhaben Funari Traumhaus noch Teil des umfassenderen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71.51 „Funari“. Im weiteren Verfahrensverlauf hat sich das Baukonzept für das Traumhausareal derart konkretisiert, dass sich zur Umsetzung der Entwicklungsvorstellungen durch einen privaten Investor als Vorhabenträger das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als am besten geeignet dargestellt hat. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen auf Basis des § 9 BauGB und der BauNVO allgemein getroffen. Innerhalb dieses festgesetzten Rahmens konkretisiert der Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich detailliert das umzusetzende bauliche Vorhaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Im begleitenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens einschließlich aller im Vertrag getroffenen Regelungen.

Folgende Umweltbelange waren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71.53 „Funari Traumhaus“ zu beachten:

- Schutzgut Tiere
- Schutzgut Pflanzen
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Landschaft / Erholung
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, hierunter

- Schallimmissionen (Geräusche)
- Kampfmittel
- Verschattung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)
- Schutzgut 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 sowie Verminderung 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,
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen verringert die Barrierewirkung des Plangebiets durch die Schaffung von Trittsteinbiotopen.

Ausgleichsmaßnahmen Tiere (CEF-Maßnahmen):

- Interimslösungen während der Bauphase

Schutzgut Pflanzen

Die geplanten Nutzungen mit begleitender Flächenversiegelung führen grundsätzlich zu einem Verlust von Biotopflächen. Aufgrund der geringen Wertigkeit der verlustig gehenden Biotoptypen und des im Planungsgebiet verbleibenden relativ geringen Ausgleichsdefizits, wird der Konflikt für das Schutzgut Pflanzen allerdings als mittel eingestuft. Um das Konfliktniveau zu vermindern, werden im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb des Geltungsbereiches des räumlich benachbarten Bebauungsplans Nr. 71.51 „Sullivan“ umgesetzt und rechtlich verankert.

Vermeidungsmaßnahmen Pflanzen:

- Bauzeitlicher Schutz von Gehölzbeständen und anderen Vegetationsflächen durch Bauzäune,
- Einhaltung der Regelungen der einschlägigen DIN-Normen als Schutzmaßnahme für nahe, empfindliche Biotoptypen.

Ausgleichsmaßnahmen Pflanzen:

- Herstellung von Grünflächen und begrünter Flächen auf den privaten Grundstücken und den privaten Verkehrsflächen,
- Extensive Dachbegrünung,

- Begrünung der nicht überbaubaren Tiefgaragendächer.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Planung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein ökologisches Ausgleichsdefizit von 87.395 Wertpunkten entsteht. Das resultierende Wertpunktedefizit wird auf das bauleitplanerische Ökokonto der Stadt Mannheim gebucht.

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 schädliche Bodenverunreinigungen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ermittelt werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser.

Anlagenbedingt werden im Vergleich zum Ist-Zustand durch die Planung weitere 0,5 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 entstehende Konflikt als mittel eingestuft. Eine Minderung ist nur begrenzt durch Maßnahmen wie Dachbegrünung und Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Das Konfliktniveau der Bodenversiegelung wird dadurch auf ein geringes Niveau gemindert.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich:

- 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 vor Ort.

Schutzgut Wasser

Die Umwandlung von Flächen z.B. durch Versiegelung und Immissionen sind Faktoren, die sich bei Baumaßnahmen auf das Schutzgut Grundwasser am stärksten auswirken. Es entsteht ein Verlust von Flächen zur Grundwasserneubildung sowie von Flächen zur Oberflächenwasserrückhaltung sowie Veränderungen im Abflussverhalten. Jedoch kommt den Böden des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71.53 „Funari Traumhaus“ keine besondere Bedeutung bei der Grundwasserneubildung. Durch die Umsetzung dezentraler 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 nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich:

- 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 der Flächen des Geltungsbereichs 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.

Die zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich bedeutet im vorliegenden Fall keinen erheblichen Verlust von Flächen mit bedeutsamer lokalklimatischer Funktion, da das Plangebiet bereits in hohem Maß bebaut ist. Pflanzmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches mindern die Auswirkungen der Bebauung in begrenztem Umfang.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich:

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

Schutzgut Landschaft und Erholung

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.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich:

- Neupflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücksflächen,
- Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen,
- Herstellung einer Tiefgaragen-Dachbegrünung.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Schallimmissionen (Geräusche):

Durch die Umsetzung der festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Verkehrslärm und Anlagenlärm (Tiefgaragenrampen), können die bestehenden Konfliktpotentiale 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.

Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Verschattung):

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die teilweise Verringerung der erforderlichen Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Die Verschattungsstudie belegt, dass alle betroffenen Bereiche um die „Höchsten Häuser“ ausreichend besonnt und belichtet sind.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Geräusche
 - 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,
 - Einhausung und Überdachung der Tiefgaragenrampenanlagen im Gebiet sowie spezifische bauliche Ausführungen durch Überfahrtrinne und der Rolltore,
 - Herstellung von Abständen zwischen Be- und Entlüftungsöffnungen und den nächsten Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume.
- Kampfmittel
 - Überprüfung aller Verdachtspunkte vor Baubeginn durch den Kampfmittelräumdienst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei Durchführung der Planung werden keine der bestehenden Hallenstrukturen erhalten. Der Abriss der Bestandsstrukturen ist für die städtebauliche Neuordnung notwendig und hinzunehmen. Da kein Ensemble unter eine gesetzliche Schutzkategorie fällt, wird das Konfliktniveau als gering bewertet. Da keine Kultur- und Bodendenkmäler im Gebiet bekannt sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten und auch keine Minderungs-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2. ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

In den Verfahrensschritten des Aufstellungsverfahrens

- 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)

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

Eingewendete Bedenken

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, welche über das gesamte Kasernenareal stattgefunden hat, wurden seitens der Öffentlichkeit vier Stellungnahmen abgegeben. Die Inhalte dieser Stellungnahmen beziehen sich jedoch nicht auf den Teilbebauungsplan Nr. 71.53 „Funari Traumhaus“.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden Äußerungen zu den Themen Naturschutz, Erfassung von Tier- und Pflanzenarten, sommerlichen Strahlungswetterlagen, Entwässerungsplanungen, Bodenbegutachtungen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen, Kampfmittel, leitungsgebundene Versorgung, Altlasten und Verkehrserschließung inkl. Barrierefreiheit getätigt:

Das Baukonzept wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Abwägung überarbeitet und konkretisiert. Anschließend erfolgte die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (hier vorhabenbezogener Bebauungsplan Funari Traumhaus) in den auch die Ergebnisse der erstellten Fachgutachten eingeflossen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Bedenken geäußert:

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durchgeführt und ist abgeschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.12.2019 genehmigt. Das Vorhaben ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziffer 3.1.2 der Begründung ist redaktionell anzupassen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die redaktionelle Anpassung in der Begründung wurde vorgenommen.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war das Vorhaben Traumhaus noch Teil des Bebauungsplanes Nr. 71.51 Funari.

Das Areal Funari Traumhaus wurde als eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt, um den Anforderungen der im Detail geplanten städtebaulichen Struktur und Architektur Rechnung zu tragen, die von einem Vorhabenträger umgesetzt wird.

Im einheitlichen Regionalplan wird die Fläche nachrichtlich aus Entwicklungsfläche militärische Konversion dargestellt. Die Nutzung entspricht den Zielen des einheitlichen Regionalplanes.

Hieraus ergaben sich keine Handlungserfordernisse.

Grundsätzlich ist auf das Freihalten von Sichtdreiecken und Sichtflächen zu achten; diese von Einbauten und hochwachsenden Bäumen oder Sträuchern freizuhalten. Es wird empfohlen, Pflanzungen außerhalb der Sichtbereiche mindestens 3 m vom Rand der Gleistrasse entfernt anzulegen.

Die Bereiche entlang der Straßenbahntrasse werden von hochwachsenden Bäumen und Sträuchern auf einer durchgängigen Breite von 5,5 Meter freigehalten.

Zur Verhinderung eines Betretens oder Querens der Stadtbahntrasse ist ein Doppelholmgeländer zu installieren. Sicherheitsräume sind durchgehend eben und begehbar anzulegen. Die Kreuzung George-Washington-Straße in die Robert-Funari-Straße sowie die Gleisüberwege sind signaltechnisch zu sichern.

Die Herstellung und Umsetzung von Schutzanlagen für Gleistrassen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Diese Belange sind Gegenstand der Ausführungsebene. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den „Sicherheitsräumen“ nicht entgegen. Die Sicherung der Gleisüberwegungen für Fußgänger ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die besagten Bereiche befinden sich zudem nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Die für die Straßenbahn geltenden Bestimmungen werden bei der Errichtung und dem Betrieb durch die Betreiberin RNV AG eingehalten.

Alle nicht vorab untersuchten Flächen sind als Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Empfehlung, im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen und Planungsverfahren eine Gefahrenverdachtserkundung im Form von Luftbildauswertungen durchzuführen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine detaillierte Gefahrenverdachtsforschung durchgeführt. Die eruierten Blindgängerverdachtspunkte wurden im Auftrag des staatlichen Hochbauamtes Heidelberg von der Firma Hettmannsperger Bohrgesellschaft mbH im Detail untersucht. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Zur vorgelegten Planung konnte aus Sicht der Trinkwassergewinnung keine Stellungnahme erfolgen, da genaue Informationen zu den Baumaßnahmen fehlen. Es wird um Anhörung im Verfahren gebeten.

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage nach § 4 Abs.2 BauGB wurden alle planungsrechtlich erforderlichen und relevanten Planungsunterlagen sowie ergänzende Fachgutachten den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Einsicht vorgelegt. Die Detailstufe der Planungsunterlagen entspricht den bauplanungsrechtlichen Anforderungen sodass eine fachliche Beurteilung des Vorhabens für die vom jeweiligen Träger selbst zu vertretenden Belange möglich erscheint. Eine weitere Beteiligungsstufe ist nicht vorgesehen. Zudem befinden sich im Geltungsbereich keine Förderbrunnen oder sonstige

Wassergewinnungsanlagen und der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

Für die Genehmigung des Baus der geplanten Stadtbahnanlage wird ein Planfeststellungsverfahren gemäß PBefG durchgeführt. Die Planungsunterlagen im Rahmen dieses Verfahren werden offengelegt. Es besteht die Möglichkeit sich schriftlich zum Vorhaben zu äußern.

Hieraus ergaben sich keine Handlungserfordernisse.

Durch die Neuvermessung des Katasters ergaben sich kleine Verschiebungen der Grenzen mit der Folge, dass 6m² des Traumhausareals für die zukünftige Neubaustrecke der Stadtbahn im Bogenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Der Zugriff auf Flächen, die für die neue Stadtbahnlinie benötigt werden, wird zwischen der Vorhabenträgerin und der RNV GmbH ausschließlich grundbuchrechtlich geregelt. Aufgrund der geringen Tiefe dieser Flächen von derzeit max. 0,34 m im Bereich einer Kurve der künftigen Stadtbahnstrecke und ggf. möglicher weiterer Anpassungen wird, auch vor dem Hintergrund maßstäblicher Toleranzen von einer nur marginalen Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes abgesehen. Die Eindeutigkeit der künftigen Flächennutzung ist dennoch gewährleistet.

Für den Bau der Stadtbahnstrecke muss teilweise und vorübergehend ein Streifen des Traumhausareals in Anspruch genommen werden.

Die temporäre Inanspruchnahme von Flächen des Areals (baubedingt) ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Es bestehen keine Handlungserfordernisse.

In Folge des Stadtbahnbetriebs ist mit Begleiterscheinungen wie Schall und Erschütterungen durch Außenlautsprecher, Läutewerke und Kurvenquietschen zu rechnen. Nachträgliche Einschränkungen des Bahnbetriebs sind nicht hinnehmbar.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräusche einer künftigen Straßenbahnlinie prognostiziert. Die Ermittlung der Emissionsgeräusche erfolgte nach den Vorgaben der Anlage 2 zur 16 BImSchV. Im Zuge der Planfeststellung für die Straßenbahntrasse sind alle durch die Trasse verursachten Geräusche nach der 16. BImSchV zu beurteilen. Läutewerke sowie Lautsprecher für Durchsagen sind nach Schall 03 nicht dem Verkehrslärm sondern dem Anlagenlärm zuzurechnen und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens gesondert zu ermitteln. Ferner sind im Rahmen der Genehmigung der baulichen Anlagen ohnehin ergänzende schalltechnische Nachweise zur Einhaltung der festgesetzten Schalldämmmaße zu erbringen, sodass auch auf Ebene der Genehmigungsbene die zusätzlichen Begleiterscheinungen der Straßenbahn weitergehende Berücksichtigung finden.

Für die Planung der Strecke wurde ein 10-Minuten-Takt zugrunde gelegt; die Schalluntersuchung mit den aktuellen Eingangsparametern ist den Unterlagen zum Antrag auf Planfeststellung zu entnehmen.

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnisch Untersuchung zu Grunde, in welche die Eingangsgrößen des Stadtbahnbetriebs einbezogen wurden. Im Zuge der Umsetzung der als zulässig festgesetzten Wohnbebauung müssen die im Schallgutachten definierten Schalldämmmaße und deren Einhaltung nachgewiesen werden, so dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist.

Durch das Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Auch ist keine Planung von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich vorgesehen. Hinsichtlich weiterer Versorgungsleitungen wird davon ausgegangen, dass die beteiligten Unternehmen beteiligt wurden.

Alle betroffenen Versorgungsträger wurden im Verfahren beteiligt.

Es werden keine Hinweise zur Versorgung der Gebäude durch die Versorgungsträger gegeben und keine öffentlichen Verkehrswege festgesetzt. Es wird um Sicherung der Telekommunikationsversorgung für die im Bebauungsplan mit Gehrechten belasteten Flächen zugunsten der Telekom Deutschland GmbH gebeten. Eine Leitungsverlegung ist erst möglich, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt ist. Zur Erstellung von Leistungsverzeichnissen und zur Koordination des Bauablaufes sollen sich die Bauherren bei Anbindung neuer Gebäude frühestmöglich mit der Bauherrenhotline in Verbindung setzen. Ebenfalls sind die Kabelschutzanweisungen zu beachten. Die Stellungnahme gilt zudem sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die gesamte Entwicklung des Baugebiets erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger, der auch die Maßnahmen zur technischen Erschließung koordiniert. Besonderer Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan bedarf es nicht. Sobald die Planungen zur Telekommunikationsinfrastruktur abgeschlossen sind, werden die ggf. erforderlichen grundbuchrechtlichen Sicherungen vorgenommen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71.53 „Funari Traumhaus“ fungiert insgesamt als modellhaftes Stadtquartier zwischen den Bereichen Funari und Franklin Mitte, in dem eine unverkennbare und ungewöhnliche Architektur über unterschiedliche Wohnformen geschaffen wird um zu einer sozialen Durchmischung des Quartiers insgesamt beizutragen. Das Areal wird über einen Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger in Gänze geplant und baulich umgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die städtebaulichen und architektonischen Ergebnisse des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens, aus dem der Vorhabenträger als Sieger hervorging, sowohl in der Planungsphase als auch in der nachgelagerten Bauphase konzeptgetreu verwirklicht 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis des städtebaulichen Konzeptes der Vorhabenträgerin 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 Vermeidungs-, 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 den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans auf der Grundlage der Konversionsstrategie der Stadt Mannheim und des vorlaufenden Wettbewerbsverfahrens entsprechen, haben sich nicht aufgedrängt.