

Beschlussvorlage



STADT MANNHEIM²
Der Oberbürgermeister

Dezernat IV	Az. 60.14.0 / 82.8.1	Datum 12.05.2010
-------------	----------------------	------------------

Nr. 216 / 2010

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ in Mannheim – Neckarau und zugehörige Satzung über örtliche Bauvorschriften in dessen Geltungsbe-
reich.

Hier:

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Satzungsbeschluss der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	22.00	15.06.2010		X		
2. Gemeinderat	11.00	29.06.2010	X			
3.						
4.						

Einladung an Bezirksbeirat Mannheim-Neckarau

Finanzielle Auswirkungen ?

ja

nein

Beschluss/Antrag:

1. Den in der Beschlussanlage Nr. 1 dargelegten Beschlussvorschlägen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Der Durchführungsvertrag mit Datum vom 12.05.2010 (Beschlussanlage Nr. 2) wird genehmigt. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der Zuständigkeit ohne erneuten Beschluss des Gemeinderates andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich aus technischen, rechtlichen und sonstigen Gründen bei der vertraglichen Abwicklung Änderungen oder Ergänzungen als notwendig erweisen sollten.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ mit Datum vom 12.05.2010 (Beschlussanlagen Nr. 4 und 5, die verbindliche Fassung des Planes liegt in der Sitzung aus) wird, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, inkl. Erläuterungen und Fassadenansichten (Beschlussanlage Nr. 3, die verbindliche Fassung des Planes liegt in der Sitzung aus) mit Datum vom 12.05.2010, gem. § 10 und 12 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Die Örtlichen Bauvorschriften Stand 12.05.2010 (Beschlussanlage Nr. 6) werden gem. § 74 LBO als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung (Beschlussanlage Nr. 7) mit Datum vom 12.05.2010 wird gebilligt.
6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 82/8 „Bebauungsplan für die Grundstücke Steubenstraße 36-42“.

Finanzielle Auswirkungen: **Werden bis zum Satzungsbeschluss ermittelt**

1) Einmalige Kosten			
Gesamtkosten der Maßnahme			€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.		€
Kosten zu Lasten der Stadt			€
2) Laufende Kosten			
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)			€
zu erwartende Erträge	./.		€
jährliche Belastung			€

Strategische Ziele:

Die Vorlage leistet voraussichtlich einen Beitrag zu folgenden strategischen Zielen:

direkt mittelbar

Stärkung der Urbanität

„Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die dabei sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Megacities.“

Talente überdurchschnittlich gewinnen, entwickeln und halten

„Mannheim etabliert sich als Stadt der Talente und Bildung und gewinnt mehr Menschen für sich.“

Zahl der Unternehmen und (qualifizierten) Arbeitsplätze in Mannheim steigern

„Mannheim gewinnt überdurchschnittlich Unternehmen und Gründer/innen“

Toleranz bewahren, zusammen leben

„Mannheim ist Vorbild für das Zusammenleben in Metropolen.“

Bildungserfolg der in Mannheim lebenden Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen erhöhen

„Mannheim ist Vorbild für Bildungsgerechtigkeit in Deutschland.“

Die zentralen Projekte „Kulturhauptstadt 2020“ und Masterplan Kreativwirtschaft erfolgreich umsetzen

„Mannheim ist in der Spitzengruppe der besonders stadtkulturell und kreativwirtschaftlich geprägten und wahrgenommenen Städte.“

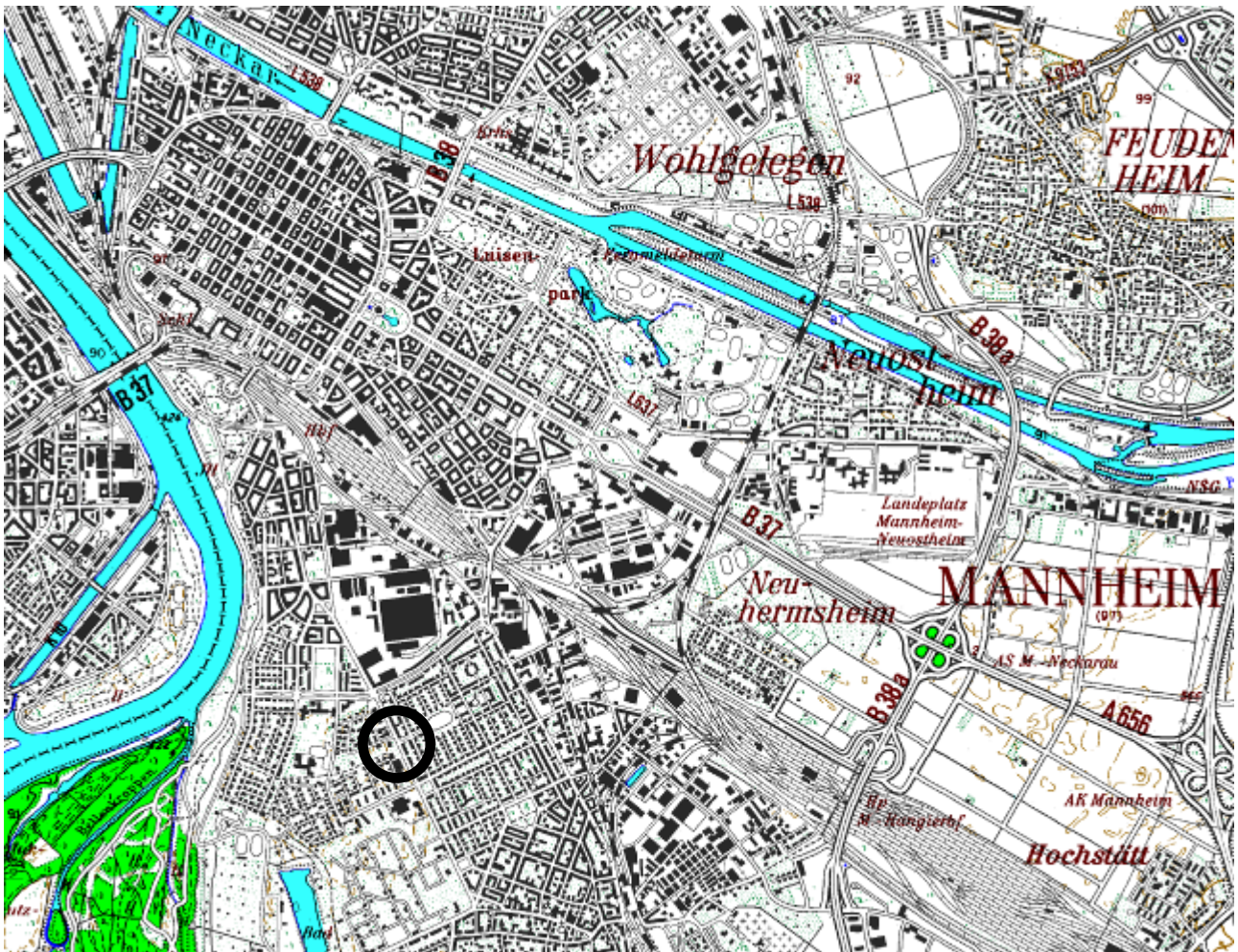
Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der Mitwirkung

„Mannheims Einwohnerinnen und Einwohner sind überdurchschnittlich bürgerschaftlich engagiert und werden von der Stadt in besonderem Maße unterstützt.“

i.V.
Grötsch

Kurzfassung Sachverhalt und Verfahrensverlauf

Für den Bereich der ehemaligen Bürogebäude der John Deere Company Steubenstraße 36 - 42 in Mannheim – Neckarau wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet (Bebauungsplan Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“). Das Plangebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Mannheim im Stadtteil Neckarau westlich der Steubenstraße südlich der Einmündung der Heiligenbergstraße. Der nachfolgende Übersichtsplan zeigt die Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 im Stadtgebiet:



Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Bürogebäude zu einer Wohnnutzung.

Die Bürogebäude wurden im Jahr 2005 von einem Investor erworben. Nach dem Auszug der John Deere Company wurden durch den Eigentümer verschiedene Nutzungsmöglichkeiten mit dem Ziel geprüft, für die Anwesen eine städtebaulich, gestalterisch und wirtschaftlich tragbare Folgenutzung zu finden. Die neue Nutzung war dabei in die Umgebung, die geprägt ist von großvolumigen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen und dem westlich anschließenden Wohngebiet, einzufügen. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen sieht die Konzeption des Investors eine Folgenutzung überwiegend für Wohnzwecke vor, wobei die vorhandene Bausubstanz im Grunde erhalten, jedoch an die Erfordernisse der geplanten Wohnnutzung angepasst werden soll.

Insgesamt sind ca. 80 bis 90 Wohneinheiten in den beiden Gebäuden projektiert – eine Detaillierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Die Konzeption des Investors sieht vor, in den Gebäuden Wohneinheiten mit mittleren bis gehobenen Standard zu realisieren.

Im Gebäude Steubenstraße 36/38 soll auf ca. 1380 m² Wohnfläche zuzüglich Penthouse Geschoss innerhalb der vorhandenen Kubatur Boarding-Wohnen im 3-4-Sterne Segment für Geschäftsreisende sowie „Wohnen auf Zeit“ für Firmenmitarbeiter realisiert werden (Boarding-Apartements zwischen 35 und 60 m²). Das Gebäude wird ein aufgesetztes, zurückspringendes Geschoss, als Penthouse erhalten. Zur Erschließung des Penthouses werden das vorhandene Treppenhaus und der Fahrstuhl erhöht.

Im Gebäude Steubenstraße 40/42 sollen auf ca. 3050 m² Wohnfläche unterschiedlich große Wohnungen (zwischen 35 und 98 m²) realisiert werden. Das Gebäude wird um ein 5. OG als Penthouse (2 Penthousewohnungen mit je ca. 230 m² Wohnfläche) ergänzt. Das Penthouse wird gegenüber dem 4. OG allseitig eingerückt. Im Erdgeschoss ist die Einrichtung eines Cafes/Gastronomie auf ca. 200 m² sowie eine Außengastronomie mit ca. 60 Plätzen auf 200 m² Freifläche vorgesehen.

Darüber hinaus sollen in den Gebäuden auch Räume für Freie Berufe, Büros und nicht störendes Gewerbe zulässig sein. Diese Nutzungen werden jedoch auf bestimmte Geschosse begrenzt.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung und des Baugenehmigungsverfahrens die nachzuweisenden maximalen Längen der Flucht- und Rettungswege in den Geschossebenen nicht eingehalten werden können, ist je Gebäude ein zusätzliches Fluchttreppenhaus anzuordnen (Option). Das Fluchttreppenhaus des Gebäudes Steubenstraße 36-38 überschreitet im Norden die Baugrenze um ca. 2,5 m.

Das Parken wird wie bisher in der Tiefgarage untergebracht. Als Ergänzung zur bestehenden Ein- und Ausfahrt in der Claus-von-Stauffenberg-Straße wird eine 2. Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Heiligenbergstraße hergestellt. Das Verkehrsaufkommen wird dadurch auf zwei Zu- und Ausfahrten verteilt.

Die Wegevernetzung zwischen dem Grünzug "Parkau" und der Steubenstraße wird beibehalten. Durch die Einrichtung einer Rampe von der Steubenstraße auf die Ebene der Tiefgaragendecke und einer Rampe in die „Parkau“, die die heute vorhandene Treppe ersetzt, wird eine barrierefreie Wegeverknüpfung hergestellt.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Anforderung der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten.

Mit Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Um die Öffentlichkeit und Behörden dennoch frühzeitig einzubinden, wurde eine informelle Beteiligung durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden wurden über die wesentlichen Inhalte des Verfahrens informiert und erhielten Gelegenheit Anregungen vorzubringen.

Die vorliegenden Unterlagen umfassen den Satzungsentwurf zum oben genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82.8.1. Die im Zuge der frühzeitigen informellen Beteiligung der Öff-

fentlichkeit, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen eingegangenen Stellungnahmen und die Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, wurden im Entwurf als Planungsinformation berücksichtigt.

Nach der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, haben sich im Zuge der weiteren Detaillierung des Vorhabens, Änderungen an der Konzeption ergeben. Die Änderungen haben punktuelle Auswirkungen auf den Vorhaben- und Erschließungsplans und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Um diese Änderungen abzusichern, wurde vom Beschluss zur Planbeschleunigung Gebrauch gemacht und die Änderungen an einem ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf im Regelfall erforderliche erneute Auslegung ohne einen erneuten ausdrücklichen Beschluss des Ausschusses durchgeführt zu können.

Es wurde den Betroffenen nochmals Gelegenheit gegeben sich zu den Änderungspunkten zu äußern. Dazu wurde ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB, eine erneute Auslegung, durchgeführt.

Gegenüber der Billigungsvorlage sind die folgenden Änderungspunkte in die vorliegende Planung eingegangen:

Das Gebäude, Steubenstraße 36-38, erhält ein zusätzliches Penthouse Geschoss, dazu wird eine Erhöhung des Treppenhauses/ Fahrstuhl notwendig. Das bestehende Treppenhaus/ Fahrstuhl des Gebäudes, Steubenstraße 40-42, bleibt erhalten und das vorgesehene Penthouse wird umgeplant. Es erhält einen Lichthof. Damit erhöht sich die Grundfläche des Penthouse Geschosses. Bei beiden Gebäuden könnte ein zusätzliches Fluchttreppenhaus notwendig werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die nachzuweisenden maximalen Längen der Flucht- und Rettungswege in den Geschossebenen nicht eingehalten werden können. Dann ist je Gebäude ein zusätzliches Fluchttreppenhaus anzuordnen.

Übersicht über die Beschlussanlagen

1. Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB
2. Entwurf des Durchführungsvertrags mit Datum vom 12.05.2010
3. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Stand: 12.05.2010

Das farbige Original hängt während der Sitzung aus.

4. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ (unmaßstäbliche Abbildung der Planzeichnung), Stand: 12.05.2010

Das farbige Original der Planzeichnung im Maßstab 1:500 hängt während der Sitzung aus.

5. Entwurf der textlichen Festsetzungen gem. BauGB, Stand: 12.05.2010
6. Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gem. LBO, Stand: 12.05.2010
7. Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“, Stand: 12.05.2010

Beschlussanlage 1 Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Anforderlichkeit der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss vom 29.09.2009 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 38-42“ der Stadt Mannheim nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2009 bis einschließlich 26.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 13.10.2009 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude 36-42“ der Stadt Mannheim zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt.

Über die Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in denen Anregungen vorgebracht wurden, wird empfohlen, wie folgt zu entscheiden. Die Inhalte der eingegangenen Schreiben werden dabei z.T. gekürzt wiedergegeben. Die vollständigen Schreiben sind der Anlage zu entnehmen.

1.1. Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging kein Schreiben mit Anregungen ein.

1.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Es wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Dezernate, Dienststellen, Fachbereiche, Eigenbetriebe, städtische Beteiligungsgesellschaften

- 1.1 12 FB Informationstechnologie (12.2 Netzplanung und –bau, U)
- 1.6 23 FB Liegenschaften
- 1.8 31 FB Sicherheit und Ordnung
 - 31.1 Kampfmittel (U)
 - 31.3 Polizei- und Verkehrsbehörde, (U)
- 1.10 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz
- 1.11 40 FB Bildung (K)
- 1.13 47 Reiss- Engelhorn- Museen
- 1.14 50 FB Soziale Sicherung
- 1.16 51 FB Kinder, Jugend und Familie (K/2)
- 1.17 52 FB Sport und Freizeit (K)
- 1.18 53 FB Gesundheit (U/K)
- 1.20 61.1 Stadtentwicklung, Statistik, Freiraumplanung (Nachbarschaftsverband gesondert, U/K)
- 1.21 61.2 Bebauungsplanung und Stadtgestaltung (Belegexemplar digital und Papierfassung für die Verfahrensakte, U/K)

- 1.22 **61.1.4 Lärmschutz (U)**
- 1.23 **61.3 Verkehrsplanung (U)**
- 1.24 **61.4 Verkehrswegebau (U/K)**
- 1.26 **61.2.3 Stadtgestaltung und Entwurf (U/K)**

- 1.28 **63 FB Baurecht und Umweltschutz** (Untere Umweltschutzbehörden und Baurechtsbehörde gesondert, **U**)
- 1.29 **64 FB Wohnen und Stadterneuerung**
- 1.30 **65 FB Hochbau (U/K/2)**
- 1.31 **68 FB Straßenbetrieb und Grünflächen** (68.3 Grün- und Freiflächen, **U**)
- 1.32 **69 Eigenbetrieb Stadtentwässerung (U)**
- 1.33 **70 Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (U)**
- 1.34 **80 Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung**
- 1.39 **OB Agendabüro (U)**
- 1.40 **OB Kinderbeauftragte (K)**

2. Behörden

- 2.1 **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**
- 2.2 **Verband Region Rhein-Neckar**
- 2.5 **Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht**, (Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht, mit der Bitte um eine zusammengefasste und abgestimmte Stellungnahme, **U/6**)
- 2.6 **Polizeipräsidium (K)**
- 2.8 **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 1, Referat 15**

3. Versorgungsträger, Infrastruktur

- 3.1 **MVV Energie AG** Abteilung TS.P2, Rohrnetz und Anlagen (**U**)
- 3.2 **MVV Energie AG** Abteilung TS.P1, Stromnetz und Anlagen (**U**)
- 3.3 **MVV RHE AG** Abteilung TS.A4, Labor/ Wassergewinnung (**U**)
- 3.4 **MVV Energie AG** Abteilung TN.N Netzwirtschaft (**U**)
(Wir bitten um Rücksendung eines Plan-Exemplares mit den vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsleitungen, vorzugsweise auch als gesonderte Pläne bzw. Dateien in *.dxf-Format)
- 3.5 **MVV Energie AG** Abteilung TN.G Geo- Informations- Service (**U**)
- 3.6 **MVV Verkehr AG** (MVV 7.14)(K)
- 3.8 **Rhein- Neckar- Verkehr GmbH**
- 3.9 **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH**
- 3.10 **Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)**

3.1 Diese Versorgungsträger, Infrastruktur sind nur im Einzelfall zu beteiligen

- 3.1.1 **Verkehrsverbund Rhein-Neckar AG GmbH**

4. Sonstige Stellen

- 4.1 **Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (U)**
- 4.2 **Umweltforum Mannheim (U)**
- 4.5 **VCD Kreisverband Rhein- Neckar (K)**
- 4.6 **Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) (K)**
- 4.7 **Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e. V. (K)**
- 4.8 **Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. V. ,
Begegnungsstätte westliche Unterstadt (K)**
- 4.9 **Stadtjugendring Mannheim e. V. (K)**
- 4.11 **Katholischer Gesamtstiftungsrat (K)**
- 4.12 **Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim (K)**
- 4.13 **Evangelisches Dekanat**
- 4.14 **Evangelische Pflege Schönau**
- 4.15 **Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e. V.**

Keine Stellungnahme eingegangen

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben sich bis heute nicht geäußert. Z. T. wurde um Fristverlängerung gebeten, jedoch bis heute keine weiteren schriftlichen Anregungen geäußert.

- Stadt Mannheim, Fachbereich Informationstechnologie (FB 12)
- Reiss- Engelhorn- Museen (FB 47)
- Soziale Sicherung (FB 50)
- Sport und Freizeit (FB 52)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtentwicklung, Statistik, Freiraumplanung (FB 61.1)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Bebauungsplanung und Stadtgestaltung (FB 61.2)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Verkehrsplanung (FB 61.3)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Verkehrswegebau (FB 61.4)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtgestaltung und Entwurf (FB 61.2.3)
- Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz (FB 63.2)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung (FB 64)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen (FB 68)
- Stadt Mannheim, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (FB 70)
- Stadt Mannheim, Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung (FB 80)
- Stadt Mannheim, OB Agendabüro (FB 1.39)
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
- Verband Region Rhein-Neckar
- Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 1, Referat 15
- MVV Energie AG, Abteilung TS.P2, Rohrnetz und Anlagen
- MVV RHE AG, Abteilung TS.A4, Labor/ Wassergewinnung
- MVV Energie AG, Abteilung TN.N Netzwirtschaft
- MVV Energie AG, Abteilung TN.G Geo-Informations-Service
- MVV Verkehr AG
- Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland
- Umweltforum Mannheim
- VCD Kreisverband Rhein-Neckar
- Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e.V.
- Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e.V., Begegnungsstätte westliche Unterstadt
- Stadtjugendring Mannheim e.V.
- Katholischer Gesamtstiftungsrat (K)
- Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim
- Evangelisches Dekanat
- Evangelische Pflege Schönau
- Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e. V

Es sollte daher zum jetzigen Zeitpunkt, d.h. nach Ablauf der Beteiligungsfrist, davon ausgegangen werden, dass die von diesen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden. Sollten bis zur Sitzung noch Stellungnahmen der aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehen, werden diese in der Sitzung vorgelegt.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen

Die nachfolgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine eigenen Planungsabsichten vorgetragen:

Nr.	Behörden, TöB und sonstige Stellen	Schreiben vom	Anregungen		s. Ziffer	s. Anlage
			ja	nein		
1.6	Liegenschaften (FB 23)	26.11.2009		x		A2.2.1
1.11	Stadt Mannheim, Fachbereich Bildung, Abteilung Schule (FB 40.1)	03.11.2009		x		A2.2.2
1.16	Stadt Mannheim, Fachbereich Kinder, Jugend und Familie (FB 51)	22.10.2009		x		A2.2.3
1.30	Stadt Mannheim, Fachbereich Hochbau (FB 65.1)	04.05.2009		x		A2.2.4
1.30	Stadt Mannheim, Fachbereich Hochbau (FB 65.1)	27.10.2009		x		A2.2.5
1.32	Eigenbetrieb Stadtentwässerung (FB 40)	27.10.2009		x		A2.2.6
2.6	Polizeipräsidium	18.11.2009		x		A2.2.7
3.2	MVV Energie AG (TS.P.1)	26.11.2009		x		A2.2.8
3.8	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	29.10.2009		x		A2.2.9
3.9	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	26.10.2009		x		A2.2.10
3.1.1	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	25.10.2009		x		A2.2.11

Über die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen

Nr.	Behörden, TöB und sonstige Stellen	Schreiben vom	Anregungen		s. Ziffer	s. Anlage
			ja	nein		
1.8	Stadt Mannheim, Sicherheit und Ordnung (FB 31)	23.10.2009	x		1.2.1	A 2.2.12
1.10	Stadt Mannheim, Feuerwehr und Katastrophenschutz (FB 37)	27.10.2009	x		1.2.2	A 2.2.13
1.18	Stadt Mannheim, Fachbereich Gesundheit (FB 53)	29.10.2009	x		1.2.3	A 2.2.14
1.22	Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Abt. Lärmschutz (FB 61.1.4)	27.11.2009	x		1.2.4	A 2.2.15
1.23	Stadt Mannheim, Fachbereich Verkehrsplanung (FB 61.3)	28.10.2009	x		1.2.5	A 2.2.16
1.28	Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht und Umweltschutz	26.05.2009	x		1.2.6	A 2.2.17
1.40	Stadt Mannheim, OB Kinderbeauftragte	07.12.2009	x		1.2.7	A 2.2.18
4.6	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)	25.11.2009	x		1.2.8	A 2.2.19

1.2.1 Stadt Mannheim, FB 31 Sicherheit und Ordnung

(Schreiben vom 23.10.2009)

„Wie bereits am 15.05.2009 mitgeteilt, kann eine Aussage zu einer möglichen Belastung durch Kampfmittelrückstände nur nach Durchführung einer detaillierten Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg erfolgen. Aus diesem Grund bitten wir Sie, bei dieser Dienststelle einen entsprechenden Antrag zu stellen.“

Stellungnahme:

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Planung der Innenentwicklung. Die Bestandsgebäude werden lediglich umgebaut, der gesamte Bereich ist mit einer Tiefgarage unterbaut die ebenfalls erhalten bleibt. Erdarbeiten sind somit nicht erforderlich und auf eine gesonderte Untersuchung zu Kampfmittelrückständen wird verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Es ist keine Planänderung erforderlich.

1.2.2 Stadt Mannheim, FB 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz

(Schreiben vom 27.10.2009)

In dem Schreiben wird auf die frühere Stellungnahme vom 22.07.2009 verwiesen. Darüber hinaus gehende Forderungen bestehen nicht.

Stellungnahme:

In dem früheren Schreiben wird in sieben Punkten auf die Erfordernisse der Feuerwehr verwiesen. Die Hinweise wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen und werden im folgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Eine Planergänzung ist nicht erforderlich.

1.2.3 Stadt Mannheim, Fachbereich Gesundheit (FB 53)

(Schreiben vom 29.10.2009)

Der Fachbereich fasst seine Anregungen die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung abgegeben wurden, wie folgt zusammen.

In dem Schreiben wurde empfohlen zu prüfen, ob Emissionen aus Tiefgaragen-Entlüftungen die Wohnbebauung im Plangebiet negativ belasten.

„Auf der Grundlage der vorliegenden Planung stellt der Fachbereich fest, dass sich bedingt durch die grundlegende Nutzungsänderung des Gebietes keine Einwirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben.“

Darüber hinaus werden mit der Neugestaltung der Freiflächen zukünftig größere Anteile der Tiefgarage erdüberdeckt und gärtnerisch angelegt. Die Dächer werden begrünt. Damit wird der Aufheizungseffekt reduziert sowie Auswirkungen auf das örtliche Klima günstiger bewertet“.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme bestätigt die Berücksichtigung der Anregung des FB 53 aus der vorgeschalteten Planungsinformation.

Damit ist den Anregungen der Stellungnahme mit den bereits erfolgten Festsetzungen ausreichend gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Es ist keine Planänderung erforderlich.

1.2.4 Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Sachgebiet Lärmschutz (FB 61.2.4)

(Schreiben vom 27.11.2009)

In dem Schreiben wird auf zwei schalltechnische Gutachten verwiesen, die im Zuge der Plan-aufstellung mit dem Fachbereich abgestimmt wurden.

„(...) Nach Durchsicht der Unterlagen ist der Fachbereich mit dem Bebauungsplan und seinen Planungszielen einverstanden.“

Stellungnahme:

Da die schalltechnischen Gutachten bereits abgestimmt wurden und in die Planung aufgenommen sind, sind die Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Es ist keine Planänderung erforderlich.

1.2.5 Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Abteilung Verkehrsplanung (FB 61.3)

(Schreiben vom 28.10.2009)

„Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den Planungszielen sind wir aus verkehrsplanerischer Sicht grundsätzlich einverstanden. Wir regen jedoch an, analog der Stellplätze für die Kraftfahrzeuge die jeweilige Anzahl sowohl bei den Fahrradparkplätzen im Tiefgaragengeschoss als auch hinsichtlich der Fahrradabstellplätze vor den Gebäude zu benennen (vgl. Beschlussanlage 6 Kap. 6.2.1 und 7.1.2.2). Nur somit können wir prüfen, ob die Anlagen für die Fahrräder ausreichend bemessen sind, was wir bei unserem Einverständnis derzeit voraussetzen.“

Stellungnahme:

Der oben genannten Anregung wie folgt entsprochen. Neben den Fahrradstellplätzen für die Bewohner in der Tiefgarage sind zusätzlich Fahrradabstellplätze für Besucher über der Tiefgarage an den beiden Eingängen der Gebäude vorgesehen. Damit sind ausreichend Flächen zum Abstellen von Fahrrädern nachgewiesen. In der aktualisierten Planfassung des Vorhaben und Erschließungsplanes sind die Fahrradabstellplätze entsprechend verortet und hervorgehoben.

Grundsätzlich kann eine detaillierte Bestimmung der erforderlichen Fahrradabstellplätze, sowohl die der Bewohner im Tiefgaragengeschoss als auch die der Besucher vor den Gebäuden erst im Rahmen der genauen Nutzungsfestlegungen (Zahl der Wohnungen) erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

1.2.6 Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht und Umweltschutz (FB 63)

(Schreiben vom 26.05.2009)

Aus Sicht des Fachbereiches 63 bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Der Standort ist aktuell nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Es wird angeregt:

„... die Versickerung von Niederschlagswasser und Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern in die grundsätzliche Betrachtung mit einzubeziehen.“

Stellungnahme:

Der oben genannten Anregung wie folgt entsprochen: Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem nicht entgegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist hingegen aus technischen Gründen nicht möglich, da keine Flächen mit Bezug zur natürlichen Bodenschicht zur Verfügung stehen. Die Freiflächen sind auf einer Tiefgaragenüberbauung angelegt wodurch der Niederschlagswasserabfluss bereits verzögert erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

1.2.7 Stadt Mannheim, OB Kinderbeauftragte

(Schreiben vom 07.12.2009)

Es wird die Grundsatzentscheidung, die vorhandene Bausubstanz der Gebäude Steubenstraße 40/42 einer Wohnnutzung zuzuführen, begrüßt. Dieses Vorhaben verfolgt die gleichen Ziele wie der Bebauungsplan Nr. 82.2.2 „ehem. Lanz-Krankenhaus“ und nimmt die infrastrukturelle Weiterentwicklung der Steubenstraße mit einer anspruchsvolleren Wohnbebauung und einer starken Durchgrünung des Wohngebietes auf.

1.2.7.1 Spielraum

„Es ist erfreulich fest zu stellen, dass mit dem Wegfall der oberirdischen Stellplätze, Platz für einen Kinderspielplatz geschaffen werden konnte. Das Spielangebot sollte altersübergreifend und anregend gestaltet sein, um zu verhindern, dass er in doppelter Hinsicht nicht wahr genommen wird, ...“

Zudem wird begrüßt, dass es möglich sein wird, den Kinderspielplatz mit den Erdgeschosszonen durch eine transparente Lärmschutzwand vor dem Verkehrslärm entlang der Steubenstraße zu schützen.“

Stellungnahme:

Es ist im Plangebiet ein Kinderspielplatz für die Hausgemeinschaft vorgesehen. Dieser wird für die Kinder der Bewohner auch altersgruppenübergreifend angelegt sein. Der Kinderspielplatz wird durch den Bauträger entsprechend den Vorgaben des Durchführungsvertrages angelegt werden und sich in die gesamte Grüngestaltung der Freianlagen einfügen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.2.7.2 Wegeverbindungen

„Der barrierefreie Ausbau der Wegeverknüpfung zwischen dem Grünzug „Parkau“ und der Steubenstraße wird begrüßt. Unbefriedigend ist der Abgang Richtung „Parkau“. Mit vier engen Kurven ist er sehr aufwendig und schwierig zu nutzen und lädt nicht wirklich dazu ein in rege zu frequentieren. Mit Bedauern muss festgestellt werden, dass der vorhandene Ahorn mit der Herstellung der barrierefreien Rampe nicht erhalten werden kann. Umso wichtiger wäre es, einen konkreten Standort für eine Ersatzpflanzung in der nächsten Umgebung festzulegen. Dies sollte noch erfolgen.“

Stellungnahme:

Durch die Einrichtung der Rampe in den Grünzug „Parkau“, die den bestehenden Treppenaufgang ersetzt, wird eine barrierefreie Wegeverknüpfung hergestellt. Da diese Rampe nachträglich eingebaut wird, muss die gesamte vorhandene Situation in die Überlegungen einbezogen werden. Die vorliegende Rampenplanung wurde aus verschiedenen Lösungsvarianten, die hinsichtlich verschiedener Aspekte bewertet und verglichen wurden, ausgewählt.

Die jetzige Lösung zerschneidet am wenigsten Grünfläche und bietet Anschluss an alle Rad- und Fußwege. Eine längere Rampenstrecke in die Parkau würde an dieser Stelle das Fällen weiterer Bäume bedeuten, da teilweise die Wege parallel auf unterschiedlichen Niveaus geführt werden müssten.

Der zu fällende Ahorn wird ersetzt werden. Da die Grünfläche städtischer Besitz ist, wird der Standort und die Ersatzpflanzung intern im Fachbereich Städtebau und Grünflächen abgestimmt und geregelt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.7.3 Verkehr

„Begrüßt werden Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage. Sie ersetzen aber nicht die notwendigen Abstellplätze in den Eingangsbereichen beider Gebäude. Es wird begrüßt, dass dort welche vorgesehen sind. Kritisch anzumerken ist, dass die Anzahl der Stellplätze nicht genannt wird, für PKWs ist dies selbstverständlich. Die neuen Wohngebäude befinden sich in einem fahrradfreundlichen Wohnumfeld, entsprechend anregend soll und wird die Nutzung des Fahrrads sein. Leider lässt sich nicht überprüfen, ob die oberirdischen Stellplätze dafür ausreichend sein werden.“

Stellungnahme:

Neben den Fahrradstellplätzen für die Bewohner in der Tiefgarage sind zusätzlich Fahrradabstellplätze für die Besucher vor den Gebäuden und an der Steubenstraße vorgesehen. Damit sind ausreichend Flächen zum Abstellen von Fahrrädern nachgewiesen. In der aktualisierten Planfassung sind die Fahrradabstellplätze entsprechend verortet und hervorgehoben.

Grundsätzlich kann eine detaillierte Bestimmung der erforderlichen Fahrradabstellplätze, sowohl die der Bewohner im Tiefgaragengeschoss als auch die der Besucher vor den Gebäuden erst im Rahmen der genauen Nutzungsfestlegungen (Zahl der Wohnungen) erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.7.3 Wohngebäude

„Es wird angemerkt, dass aufgrund der vorhandenen tiefen Gebäudekubatur keine optimale Raumorganisation ausschließlich an der von der Steubenstraße abgewandten Seite möglich ist. Daher ist es notwendig die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafräume, mit zusätzlichen passiven Maßnahmen wie Schallschutzfenster und schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu schützen. Darauf sollte hier besonderen Wert gelegt werden, um den Menschen ein Wohnraum zu bieten, der sie gesund hält und nicht zusätzlich ihre Gesundheit gefährdet. Dies trifft insbesondere auf junge Menschen zu.“

Kritisch gesehen wird nach wie vor der homogene Wohnungszuschnitt von 2-Zimmer-Appartements. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, für welche Zielgruppen die Wohnungen bestimmt sind. Entsprechend kann nicht auf deren besondere Bedarfe eingegangen werden.“

Stellungnahme:

Der Bewältigung des Lärmschutzes bei der vorliegenden städtebaulichen Planung kommt eine zentrale Bedeutung zu. Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet. Die passiven Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt. Damit ist dem Ziel der Planung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, entsprochen.

Die voraussichtliche Nutzungsstruktur der Gebäude basiert auf Marktanalysen und wird zielgruppenorientiert umgesetzt. Grundsätzlich wird bei den geplanten Wohneinheiten von einem mittleren bis gehobenen Standard ausgegangen. Aufgrund der Gebäudestruktur kann bei der Grundrissgestaltung auf die Wohnbedürfnisse unterschiedlichster Nutzergruppen eingegangen werden. Dies ist auch Ziel der Planung. Die Vorhabenbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt eine mögliche, von Investorensseite angestrebte, Mischung von unterschiedlich großen Wohnungen auf.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.7.4 Kindertagesstätte

„Bedauerlicherweise wurde über eine mögliche Einrichtung einer Kindertagesstätte keine Aussage getroffen, obwohl mit einer Versorgungsquote von weit unter 10 % dieser Stadtteil einen erheblichen Nachholbedarf bei der Bereitstellung von Kinderkrippen-Plätzen und genießt daher zusammen mit drei anderen Stadtteilen höchste Priorität beim Ausbau des Krippenplatzangebotes in Mannheim genießt.“

Stellungnahme:

Die Frage, ob sich in diesem Plangebiet ein Standort für eine Kinderkrippe ergeben könnte, wurde in einer gemeinsamen Besprechung der Bauleitplanung mit dem Koordinator für neue Einrichtungen beim FB 51 und der Kinderbeauftragten erörtert. Übereinstimmend wird der Standort als nicht geeignet befunden.

Das Gelände, auch das städtische Grundstück, ist bereits vollständig bebaut und auch mit erheblichem Aufwand oder Einschränkungen nicht aus diesem bestehenden baulichen Zusammenhang herauszutrennen. Eine Kindertagesstätte in einer sinnvollen Dimension und mit geeigneten Außenflächen kann in diesem Plangebiet nicht hergestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich. Es ist keine Planänderung erforderlich.

1.2.8 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)

(Schreiben vom 25.11.2009)

Es wird darum gebeten, soweit es durch einen Bebauungsplan möglich ist, ausreichende Flächen zum barrierefreien und diebstahlgeschützten Abstellen von Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

Stellungnahme:

Die Planung sieht vor an beiden Gebäuden im Eingangsbereich Flächen für Kinderwagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl bereitzustellen. Zusätzlich sind in den Tiefgaragen Fahrradabstellplätze für die Bewohner vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen sind damit in die Planung soweit möglich aufgenommen.

2. Erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 haben sich Änderungen an der Planungskonzeption ergeben. Diese erfordern eine Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde für die Änderungspunkte ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Während dieser erneuten Auslegung, die vom 12.03.2010 bis zum 26.03.2010 durchgeführt wurde, hatten die Betroffenen die Gelegenheit Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen abzugeben.

Über die Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in denen Anregungen vorgebracht wurden, wird empfohlen, wie folgt zu entscheiden. Die Inhalte der eingegangenen Schreiben werden dabei z.T. gekürzt wiedergegeben. Die vollständigen Schreiben sind der Anlage zu entnehmen.

2.1. Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging kein Schreiben mit Anregungen ein.

2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Es wurden folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1. Dezernate, Dienststellen, Fachbereiche, Eigenbetriebe, städtische Beteiligungsgesellschaften

- 1.1 12 FB Informationstechnologie (12.2 Netzplanung und –bau, U)
- 1.6 23 FB Liegenschaften
- 1.8 31 FB Sicherheit und Ordnung
 - 31.1 Kampfmittel (U)
 - 31.3 Polizei- und Verkehrsbehörde, (U)
- 1.10 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz
- 1.11 40 FB Bildung (K)
- 1.13 47 Reiss- Engelhorn- Museen
- 1.14 50 FB Soziale Sicherung
- 1.16 51 FB Kinder, Jugend und Familie (K/2)
- 1.17 52 FB Sport und Freizeit (K)
- 1.18 53 FB Gesundheit (U/K)
- 1.20 61.1 Stadtentwicklung, Statistik, Freiraumplanung (Nachbarschaftsverband gesondert, U/K)
- 1.21 61.2 Bebauungsplanung und Stadtgestaltung (Belegexemplar digital und Papierfassung für die Verfahrensakte, U/K)
 - 1.22 61.1.4 Lärmschutz (U)
 - 1.23 61.3 Verkehrsplanung (U)
 - 1.24 61.4 Verkehrswegebau (U/K)
 - 1.26 61.2.3 Stadtgestaltung und Entwurf (U/K)
- 1.28 63 FB Baurecht und Umweltschutz (Untere Umweltschutzbehörden und Baurechtsbehörde gesondert, U)
- 1.29 64 FB Wohnen und Stadterneuerung
- 1.30 65 FB Hochbau (U/K/2)
- 1.31 68 FB Straßenbetrieb und Grünflächen (68.3 Grün- und Freiflächen, U)
- 1.32 69 Eigenbetrieb Stadtentwässerung (U)
- 1.33 70 Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (U)
- 1.34 80 Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung

- 1.39 **OB Agendabüro (U)**
- 1.40 **OB Kinderbeauftragte (K)**
- 1.41 **OB Fachgruppe Bürgerbeteiligung**

2. Behörden

- 2.1 **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**
- 2.2 **Verband Region Rhein-Neckar**
- 2.5 **Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht, (Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht, mit der Bitte um eine zusammengefasste und abgestimmte Stellungnahme, U/6)**
- 2.6 **Polizeipräsidium (K)**
- 2.8 **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 1, Referat 15**

3. Versorgungsträger, Infrastruktur

- 3.1 **MVV Energie AG** Abteilung TS.P2, Rohrnetz und Anlagen (U)
- 3.2 **MVV Energie AG** Abteilung TS.P1, Stromnetz und Anlagen (U)
- 3.3 **MVV RHE AG** Abteilung TS.A4, Labor/ Wassergewinnung (U)
- 3.4 **MVV Energie AG** Abteilung TN.N Netzwirtschaft (U)
(Wir bitten um Rücksendung eines Plan-Exemplares mit den vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsleitungen, vorzugsweise auch als gesonderte Pläne bzw. Dateien in *.dxf-Format)
- 3.5 **MVV Energie AG** Abteilung TN.G Geo- Informations- Service (U)
- 3.6 **MVV Verkehr AG** (MVV 7.14)(K)
- 3.8 **Rhein- Neckar- Verkehr GmbH**
- 3.9 **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH**
- 3.11 **Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)**

3.1 Diese Versorgungsträger, Infrastruktur sind nur im Einzelfall zu beteiligen

- 3.1.1 **Verkehrsverbund Rhein-Neckar AG GmbH**

4. Sonstige Stellen

- 4.1 **Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (U)**
- 4.2 **Umweltforum Mannheim (U)**
- 4.5 **VCD Kreisverband Rhein- Neckar (K)**
- 4.6 **Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) (K)**
- 4.7 **Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e. V. (K)**
- 4.8 **Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. V. ,
Begegnungsstätte westliche Unterstadt (K)**
- 4.9 **Stadtjugendring Mannheim e. V. (K)**
- 4.11 **Katholischer Gesamtstiftungsrat (K)**
- 4.12 **Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim (K)**
- 4.13 **Evangelisches Dekanat**
- 4.14 **Evangelische Pflege Schönau**
- 4.15 **Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e. V.**

Keine Stellungnahme eingegangen

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben sich bis heute nicht geäußert. Z. T. wurde um Fristverlängerung gebeten, jedoch bis heute keine weiteren schriftlichen Anregungen geäußert.

- Stadt Mannheim, Fachbereich Informationstechnologie (FB 12)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Liegenschaften (FB 23)
- Stadt Mannheim, Feuerwehr und Katastrophenschutz (37)
- Reiss- Engelhorn- Museen (FB 47)
- Soziale Sicherung (FB 50)
- Sport und Freizeit (FB 52)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtentwicklung, Statistik, Freiraumplanung (FB 61.1)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Bebauungsplanung und Stadtgestaltung (FB 61.2)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Abt. Lärmschutz (FB 61.1.4)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtgestaltung und Entwurf (FB 61.2.3)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung (FB 64)
- Stadt Mannheim, Fachbereich Hochbau (FB)
- Stadt Mannheim, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft (FB 70)
- Stadt Mannheim, Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung (FB 80)
- Stadt Mannheim, OB Agendabüro (FB 1.39)
- Stadt Mannheim, OB Kinderbeauftragte (FB)
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
- Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 1, Referat 15
- MVV RHE AG, Abteilung TS.A4, Labor/ Wassergewinnung
- MVV Energie AG, Abteilung TN.N Netzwirtschaft
- MVV Energie AG, Abteilung TN.G Geo-Informations-Service
- MVV Verkehr AG
- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH
- Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland
- Umweltforum Mannheim
- VCD Kreisverband Rhein-Neckar
- Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e.V.
- Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e.V., Begegnungsstätte westliche Unterstadt
- Stadtjugendring Mannheim e.V.
- Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim
- Evangelisches Dekanat
- Evangelische Pflege Schönau
- Verein für Gemeindediakonie und Rehabilitation e. V

Es sollte daher zum jetzigen Zeitpunkt, d.h. nach Ablauf der Beteiligungsfrist, davon ausgegangen werden, dass die von diesen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden. Sollten bis zur Sitzung noch Stellungnahmen der aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehen, werden diese in der Sitzung vorgelegt.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen

Die nachfolgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine eigenen Planungsabsichten vorgetragen:

Nr.	Behörden, TöB und sonstige Stellen	Schreiben vom	Anregungen		s. Ziffer	s. Anlage
			ja	nein		
1.11	Stadt Mannheim, Fachbereich Bildung, Abteilung Schule (FB 40.1.2)	29.03.2010		x		A 4.2.1
1.16	Stadt Mannheim, Fachbereich Kinder, Jugend und Familie (FB 51)	06.04.2010		x		A 4.2.2
1.24	Stadt Mannheim, Verkehrswegebau (FB 61.4)	06.04.2010		x		A 4.2.3.
1.32	Eigenbetrieb Stadtentwässerung (FB 40)	23.03.2010		x		A 4.2.4
1.41	Stadt Mannheim, OB Fachgruppe Bürgerbeteiligung	31.03.2010		x		A 4.2.5
2.2	Verband Region Rhein-Neckar	01.04.2010		x		A 4.2.6
2.6	Polizeipräsidium	22.03.2010		x		A 4.2.7
3.1.1	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	22.03.2010		x		A 4.2.8
3.2	MVV Energie AG (TS.P.1)	31.03.2010		x		A 4.2.9
3.3	MVV Energie AG (TS.A4)	30.03.2010		x		A 4.2.10
3.4	MVV Energie AG (TN.N)	30.03.2010		x		A 4.2.11
3.8	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	06.04.2010		x		A 4.2.12
4.11	Katholischer Gesamtstiftungsrat	23.03.2010		x		A 4.2.13

Über die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen

Nr.	Behörden, TöB und sonstige Stellen	Schreiben vom	Anregungen		s. Ziffer	s. Anlage
			ja	nein		
1.8	Stadt Mannheim, Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 31)	29.03.2010	x		2.2.1	A 4.2.14
1.18	Stadt Mannheim, Fachbereich Gesundheit (FB 53)	25.03.2010	x		2.2.2	A 4.2.15
1.23	Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Abt. Verkehrsplanung (FB 61.3)	31.03.2010	x		2.2.3	A 4.2.16
1.28	Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht und Umweltschutz (FB 63)	19.03.2010	x		2.2.4	A 4.2.17
1.31	Stadt Mannheim, Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen (FB 68.3)	30.03.2010	x		2.2.5	A 4.2.18
4.6	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)	02.04.2010	x		2.2.6	A 4.2.19.

2.2.1 Stadt Mannheim, Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 31)

(Schreiben vom 29.03.2010)

Der Fachbereich bestätigt die bereits vorliegende Stellungnahmen vom 15.05.2009. In dieser Stellungnahmen wurde angeregt, die entsprechenden Unterlagen für eine Kampfmitteluntersuchung einzureichen.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wurde im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 2 wie folgt entsprochen:

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine Planung der Innenentwicklung. Die Bestandsgebäude werden lediglich umgebaut, der gesamte Bereich ist mit einer Tiefgarage unterbaut die ebenfalls erhalten bleibt. Erdarbeiten sind somit nicht erforderlich und auf eine gesonderte Untersuchung zu Kampfmittelrückständen wird verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

2.2.2 Stadt Mannheim, Fachbereich Gesundheit (FB 53)

(Schreiben vom 25.03.2010)

Der Fachbereich gibt zu den geplanten Änderungen folgende Stellungnahme ab:

„Die geplanten Änderungen Steubenstraße 40-42 sehen die Anlage eines Müllsammelplatzes neben einem Kinderspielplatz vor. Es kann zu Gesundheitsgefährdungen der spielenden Kinder kommen. Diese können zum einen durch Verunreinigungen des gelagerten Mülls wie auch durch Spielplatz und Müllsammelplatz erfolgen. Aus Sicht des Fachbereiches Gesundheit bestehen keine weiteren Einwände gegen die vorliegende Planung“.

Stellungnahme:

Der Müllsammelplatz wird eingehaust. Die Mülltonnen werden somit abgeschirmt und sind räumlich völlig von dem Spielbereich getrennt. Der Zugang zum Müllsammelplatz erfolgt von der, dem Spielplatz abgewandten Seite. Ein direkter Zugang ist also vom Spielplatz aus nicht möglich. In der Detailplanung werden die Hinweise des Fachbereiches Gesundheit in der beschriebenen Form umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Detailplanung umgesetzt. Es ist keine Planänderung erforderlich.

2.2.3 Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Abteilung Verkehrsplanung (FB 61.3)

(Schreiben vom 31.03.2010)

Der Fachbereich bestätigt die bereits vorliegende Stellungnahme vom 28.10.2009 in Verbindung mit den geplanten Änderungen. (vgl. dazu Punkt. 1.2.4). In dieser Stellungnahme wurde angeregt, die jeweilige Anzahl der Fahrradparkplätze zu benennen.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wurde im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 2 wie folgt entsprochen:

Neben den Fahrradstellplätzen für die Bewohner in der Tiefgarage sind zusätzlich Fahrradabstellplätze für Besucher über der Tiefgarage an den beiden Eingängen der Gebäude vorgesehen. Damit sind ausreichend Flächen zum Abstellen von Fahrrädern nachgewiesen. In der aktualisierten Planfassung des Vorhaben und Erschließungsplanes sind die Fahrradabstellplätze entsprechend verortet und hervorgehoben.

Grundsätzlich kann eine detaillierte Bestimmung der erforderlichen Fahrradabstellplätze, sowohl die der Bewohner im Tiefgaragengeschoss als auch die der Besucher vor den Gebäuden erst im Rahmen der genauen Nutzungsfestlegungen (Zahl der Wohnungen) erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

2.2.4 Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht und Umweltschutz (FB 63)

(Schreiben vom 19.03.2010)

Der Fachbereich bestätigt die bereits vorliegende Stellungnahmen vom 26.05.2009. In dieser Stellungnahmen wurde angeregt, die Versickerung von Niederschlagswasser und Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern in die grundsätzliche Betrachtung mit einzubeziehen.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wurde im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 2 wie folgt entsprochen:

Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem nicht entgegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist hingegen aus technischen Gründen nicht möglich, da keine Flächen mit Bezug zur natürlichen Bodenschicht zur Verfügung stehen. Die Freiflächen sind auf einer Tiefgaragenüberbauung angelegt wodurch der Niederschlagswasserabfluss bereits verzögert erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

2.2.5 Stadt Mannheim, Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen (FB 68.3)

(Schreiben vom 30.03.2010)

„Der FB 68.3 stimmt dem B-Plan 82.8.1 „Umnutzung Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ grundsätzlich zu.

Der FB 68.3 leitet die Unterlagen auch an den FB 68.1 zur Stellungnahme weiter, da auch die städtische Flächen zwischen den beiden Gebäuden 36-38 und 40-42 umgebaut werden, insbesondere die Abgänge zur Parkau.

Hinweis: Die Anlage eines Spielplatzes und Baumpflanzungen auf dem privaten Tiefgaragendach sind aufwendige Unterfangen.“

Stellungnahme:

Die Anlage des Spielplatzes und der Baumpflanzungen werden im Rahmen der Umsetzungsplanung weiter geprüft. Es werden nur Spielgeräte und Pflanzungen verwendet, die sich an den entsprechenden fachlichen Normen im Landschaftsbau orientieren.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich.

2.2.6 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)

(Schreiben vom 02.04.2010)

Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club bestätigt die bereits vorliegende Stellungnahme vom 25.11.2009 in Verbindung mit den geplanten Änderungen. (vgl. dazu Punkt. 1.2.7). In dieser Stellungnahme wurde angeregt, soweit es durch einen Bebauungsplan möglich ist, ausreichende Flächen zum barrierefreien und diebstahlgeschützten Abstellen von Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wurde im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 2 wie folgt entsprochen:

Die Planung sieht vor an beiden Gebäuden im Eingangsbereich Flächen für Kinderwagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl bereitzustellen. Zusätzlich sind in den Tiefgaragen Fahrradabstellplätze für die Bewohner vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen sind damit in die Planung soweit möglich aufgenommen.

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 82.8.1 “Umnutzung Bürogebäude Steubenstraße 36-42“**

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch den
Fachbereich Bauverwaltung, Collinistraße 1, 68161 Mannheim
- nachfolgend Stadt -

und

Herrn Sigmund Kiener, Hermann-Sielken-Straße 39, 76530 Baden-Baden
- nachfolgend Vorhabenträger -

über

die Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42 mit Umgestaltung der Freiflächen,
nachfolgend Vorhaben genannt, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhaben-
bezogenen Bebauungsplan Nr. 82.8.1 in Mannheim-Neckarau.

Präambel

Für den Bereich der ehemaligen Bürogebäude Steubenstraße 36-42 in Mannheim - Neckarau wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in Zusammenarbeit zwischen Stadt und dem Vorhabenträger erarbeitet.

Die Bürogebäude wurden vom Vorhabenträger erworben. Nach dem Auszug der John Deere Company wurden durch den Vorhabenträger verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für eine städtebaulich, gestalterisch und wirtschaftlich tragbare Folgenutzung geprüft. Die neue Nutzung sollte sich in die Umgebung, die geprägt ist von großvolumigen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen und dem westlich anschließenden Wohngebiet, einfügen. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen sieht die Konzeption des Vorhabenträgers eine Folgenutzung überwiegend für Wohnzwecke vor, wobei die vorhandene Bausubstanz im Grunde erhalten, jedoch an die Erfordernisse der geplanten Wohnnutzung angepasst werden soll. Insgesamt sind maximal 90 Wohneinheiten in den beiden Gebäuden projektiert – eine Detaillierung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.

Im Gebäude Steubenstraße 36/38 kann anstatt der Nutzung zum Wohnen alternativ auf ca. 1380 m² eine Wohnfläche innerhalb der vorhandenen Kubatur mit Boarding-Wohnen für Geschäftsreisende sowie „Wohnen auf Zeit“ für Firmenmitarbeiter realisiert werden. Das Gebäude wird um ein 3. OG als Penthouse mit 2 Penthousewohnungen ergänzt. Das Penthouse wird gegenüber dem 2. OG allseitig eingerückt.

Im Gebäude Steubenstraße 40/42 sollen auf ca. 3050 m² Wohnfläche unterschiedlich große Wohnungen realisiert werden. Das Gebäude wird um ein 5. OG als Penthouse mit 2 Penthousewohnungen ergänzt. Das Penthouse wird gegenüber dem 4. OG allseitig eingerückt. Im Erdgeschoss ist die Einrichtung eines Cafes/Gastronomie mit Außengastronomie vorgesehen.

Darüber hinaus sollen in den Gebäuden auch Räume für Freie Berufe, Büros und nicht störendes Gewerbe zulässig sein. Diese Nutzungen werden jedoch auf bestimmte Geschosse begrenzt.

Das Parken wird wie bisher in der bestehenden Tiefgarage untergebracht. Als Ergänzung zur bestehenden Ein- und Ausfahrt in der Claus-von-Stauffenberg-Straße wird eine zweite Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Heiligenbergstraße hergestellt. Das Verkehrsaufkommen wird dadurch auf zwei Zu- und Ausfahrten verteilt.

Die Wegevernetzung zwischen dem Grünzug "Parkau" auf der Freifläche zwischen den Gebäuden und der Steubenstraße wird beibehalten.

Durch die Einrichtung einer Rampe von der Steubenstraße auf die Ebene der Freifläche sowie einer Rampe von der Freifläche in die Grünanlage „Parkau“, wird eine barrierefreie Wegeverknüpfung hergestellt.

Zur Regelung der vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist dieser Durchführungsvertrag abzuschließen. Grundlagen dieses Durchführungsvertrages sind der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Parkraum/-Tiefgaragenplan und der Fassadengestaltungsplan.

Die Detaillierung des Fassadengestaltungsplanes in Abstimmung mit der Stadt erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.

Der Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt, muss vor der Vorberatung zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 im gemeinderätlichen Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) abgeschlossen sein. Dies ist auch Voraussetzung zur Erreichung der Planreife nach § 33 BauGB.

Der Durchführungsvertrag wird wirksam mit Genehmigung des Gemeinderates im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82.8.1.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) und den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ (**Anlage 2**) sowie den Regelungen dieses Durchführungsvertrages zur Planung und zum Bau seines Vorhabens.
- (2) Der Vorhabenträger führt alle Umbau- und Anpassungsarbeiten an den umliegenden öffentlichen städtischen Verkehrsanlagen, Freiflächen und Grünanlagen im Vertragsgebiet (**Anlage 3**) durch, die zur verkehrlichen Andienung des Vorhabens, sowie für die Gestaltung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, für den Vorhabenträger und planungs- und bauordnungsrechtlich erforderlich sind.
- (3) Ein Anspruch auf Beschluss der Bebauungsplansatzung gemäß §10 BauGB wird durch diesen Durchführungsvertrag nicht begründet.
- (4) Zur Sicherstellung einer angemessenen städtebaulichen und architektonischen Qualität verpflichtet sich der Vorhabenträger, die weitere Planung zur Ausführung der Fassaden auf der Grundlage des als Vertragsbestandteil mit der Stadt abgestimmten Fassadengestaltungsplanes (**Anlage 4**) im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit dem Fachbereich Städtebau einvernehmlich abzustimmen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich die gesamte Bebauung, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan bis 31.12.2015 abschließend herzustellen. Ein weiterer Vertragsbestandteil dazu ist der Parkraum/Tiefgaragenplan (**Anlage 5**).
- (6) Mit dem Erwerb der Grundstücke, Flurst.-Nr. 11195/2, Steubenstraße 36/38 und Flurst.-Nr. 11189/2, Steubenstraße 40-42 ist der Vorhabenträger in die Verträge zur Nutzung der städtischen Freifläche, Grundstück, Flurst.-Nr. 11194/2 eingetreten. Diese Verträge, für die Nutzung dieses Grundstückes, gelten weiterhin.

§ 2

Umbau / Anpassung von Erschließungsanlagen

- (1) Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 2 und § 7 sind vom Vorhabenträger gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie dann zwingend nach den mit dem Fachbereich Städtebau abgestimmten und genehmigten Ausführungsplänen durchzuführen.

- (2) Eventuell erforderliche Veränderungen der öffentlichen Straßenbeleuchtung und die technische Ausführung (Lampentypen) plant der Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen (Abt. 68.2) und lässt sie auf seine Kosten durch die MVV Energie AG ausführen.

§ 3

Technische Vorschriften

- (1) Allgemeines

Die Erschließungsmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 2 i. V. mit § 2 sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so von Fachfirmen durchzuführen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und wenn nicht gemäß den Ausführungsplänen anders vereinbart, dem städtischen Standard gemäß dem Handbuch über „Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Raum Straßen, Wege, Plätze und Anlagen“ entsprechen. Das Handbuch wurde dem Vorhabenträger übergeben. Die Verpflichtungen nach der Baustellenverordnung obliegen dem Vorhabenträger. Mit der Durchführung der Arbeiten darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden.

Die umgebauten Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bebauung verkehrssicher benutzbar sein.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Außenanlagen im Platzbereich zwischen den Gebäuden Steubenstraße 36/38 und Steubenstraße 40/42 in Abstimmung mit dem Fachbereich Städtebau und Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen der Stadt zu gestalten und umzubauen. Abnahmen werden gemeinsam mit den zuständigen Fachbereichen und dem Vorhabenträger durchgeführt.

Führt der Vorhabenträger, aus Gründen die er zu verantworten hat, die Erschließungsmaßnahmen nicht oder fehlerhaft aus, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen und in bestehende Werkverträge einzutreten.

- (2) Bauausführung

Der Baubeginn für den Umbau der Erschließungsanlagen ist mindestens 10 Tage vorher der zuständigen Fachbereichsstelle schriftlich mitzuteilen:

- Fachbereich 61 Städtebau

- 61.4 Planung und Bau von Erschließungsstraßen (Tel. 293-7537)
 - Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen
 - 68.1 Unterhaltung von Straßen (Tel. 293-7538)
 - 68.2 Verkehrssteuerung und Straßentechnik (Tel. 293-7329)

 - 68.3 Planen und Bauen von Grün- und Freiflächen (Tel. 293-7032)
 - Eigenbetrieb Stadtentwässerung
 - 69.220 Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen (Tel. 293-5252)
- (3) Der Vorhabenträger hat eine Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation -insbesondere Telekom und MAnet-) vorzunehmen mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe in die öffentlichen Straßen zu vermeiden.
- (4) Dem Vorhabenträger obliegen die für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen und Vermessungen für die Bestandsdokumentationen.

§ 4

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Umbauarbeiten an den öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht bis zum Abschluss der Arbeiten und der mängelfreien Abnahme durch die Stadt und den Vorhabenträger.
- (2) Der Vorhabenträger haftet bis zur mängelfreien Abnahme der öffentlichen Verkehrsanlagen durch die Stadt und den Vorhabenträger, für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (3) Vor Beginn der Baumaßnahmen auf den städtischen Grundstücken ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung der bauausführenden Firmen nachzuweisen.

§ 5

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Es wird vereinbart, dass die Stadt, Fachbereich Städtebau sowie Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen, die Bauarbeiten in den Straßenflächen vor Ort begleitet und bei den Abnahmen und allen Terminen, die für eine Abstimmung der Bauarbeiten vor Ort notwendig sind, anwesend sein wird.
- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (3) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die mit der Stadt abgestimmte und genehmigte Herstellung der Anlagen nach § 2, ggf. in sich geschlossener Teilanlagen, schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest.
- (4) Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemäß § 12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (5) Die Mängelansprüche richten sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Die Frist für die Mängelhaftung beträgt fünf Jahre für die Erschließungsanlagen ausschließlich Straßenbegleitgrün und Straßenbäume. Die Fristen beginnen mit der mängelfreien Abnahme der einzelnen Teilanlagen durch die Stadt und den Vorhabenträger. Für Straßenbegleitgrün und Straßenbäume beträgt die Mängelhaftung 2 Jahre ab Datum der Abnahme bei Ablauf der zweijährigen Aufwuchspflege.
- (6) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von drei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Die Frist verlängert sich, soweit Witterungsverhältnisse dies erfordern. Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

- (7) Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, nach angemessener Frist die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 6

Barrierefreie Zugänge zum Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger stellt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Rampe, auf der Straßengrundstücksfläche der Steubenstraße (Flurst.-Nr. 11226) im Teilbereich der Straßenbegleitgrünfläche, zur Platzfläche auf dem Flurst.-Nr. 11194/2 her. Die Rampenneigung darf 6 % nicht übersteigen und muss den Anforderungen der Barrierefreiheit genügen.

Der Vorhabenträger übernimmt für diese Rampe, als Bauwerk mit Zubehör (Handlauf) und Verkehrsfläche, die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

- (2) Ebenso stellt der Vorhabenträger entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Rampe mit integrierter Treppe zwischen der Ebene der Platzfläche auf dem Flurst.-Nr. 11192/4 und der Ebene der Grünanlage „Parkau“, Flurst.-Nr. 11194/1 her. Die Rampenneigung darf 6 % nicht übersteigen und muss den Anforderungen der Barrierefreiheit genügen. Die Stadt übernimmt dieses Bauwerk nach mängelfreier Abnahme in ihre Unterhaltung. und Verkehrssicherungspflicht.

§ 7

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten aller Planungs- und Herstellungskosten der Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 1 und 2 dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger hat entsprechend den Regelungen der Satzung über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen Sondernutzungsgebühren für die Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen von Baustelleneinrichtungen zu entrichten. Anträge für diese Sondernutzungserlaubnisse sind beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung (Verkehrsbehörde) zu stellen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Kostentragung der Vermessung im Zuge eventuell erforderlicher oder gewünschter Grenzänderungen zwischen öffentlichen Flächen der Stadt und den privaten Grundstücken des Vorhabenträgers.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls zur Kostentragung aller eventuell erforderlichen notariellen und grundbuchrechtlichen Maßnahmen im Rahmen seines Vorhabens.

§ 8 Sicherung

- (1) Zur Sicherung der sich aus § 1 Abs. 2 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen gegenüber der Stadt, erhält die Stadt eine Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Vertragserfüllungsbürgschaft über einen Gesamtbetrag von 100.000 €, in Worten: einhunderttausend Euro, eines als Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes (i. S. § 244 Abs. 2 AO), bei der eine Hinterlegung ausgeschlossen ist. Die Bürgschaft ist innerhalb von 14 Tagen nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages dem Fachbereich Bauverwaltung zu übergeben. Die Bürgschaft wird beim Fachbereich Bauverwaltung verwahrt.
- (2) Entsprechend erfüllter Teilleistungen können Teilbeträge der Bürgschaft freigegeben werden. Nach Abnahme der Umbau und Anpassungsmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 2 verbleibt eine Gewährleistungsbürgschaft über 5 % der vorstehenden Gesamtsumme zur Sicherung der Mängelbeseitigungsansprüche bei der Stadt. Nach Ablauf der Mängelbeseitigungsfristen wird die Bürgschaft von der Stadt zurückgegeben.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, offenstehende Forderungen Dritter für Leistungen, die der Vorhabenträger aufgrund der Durchführung des Vorhabens schuldet, gegen den Vorhabenträger aus der Bürgschaft zu befriedigen. Entsprechendes gilt auch, wenn nach diesem Vertrag geschuldete Leistungen vom Vorhabenträger nicht erbracht werden.
- (4) Der Vorhabenträger hat eine Finanzierungsbestätigung im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB für sein Vorhaben im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzuweisen und diese vor Abschluss des Vertrages beim Fachbereich Bauverwaltung vorgelegt (**Anlage 6**).

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger hat die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

- (2) Bis zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen durch den Rechtsnachfolger, hat der Vorhabenträger für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aufzukommen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, einen Eigentumswechsel anzuzeigen und Rechtsnachfolger zu benennen.

§ 10 Rücktrittsrecht

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn:

- der in § 1 genannte Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss in Kraft tritt

oder

- die Baugenehmigung für das Vorhaben gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung der vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen erteilt wird.

Die Rechtsfolgen des Rücktrittes richten sich dem Bürgerlichen Gesetzbuch soweit dem nicht zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

§ 11 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird erst mit Genehmigung des zuständigen gemeinderätlichen Gremiums im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82.8.1 wirksam. Der Vorhabenträger ist an sein Angebot bis zur Entscheidung des Gremiums gebunden.

§ 12 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je zwei der vier von den Vertragsparteien unterschriebenen Fertigungen

Mannheim, den
Stadt Mannheim
Fachbereich Bauverwaltung

Baden-Baden, den
Vorhabenträger Siegmund Kiener

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Planzeichnung und Festsetzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. Plan Vertragsgebiet
4. Fassadengestaltungsplan
5. Parkraum/Tiefgaragenplan
6. Finanzierungsbestätigung

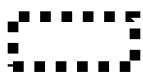
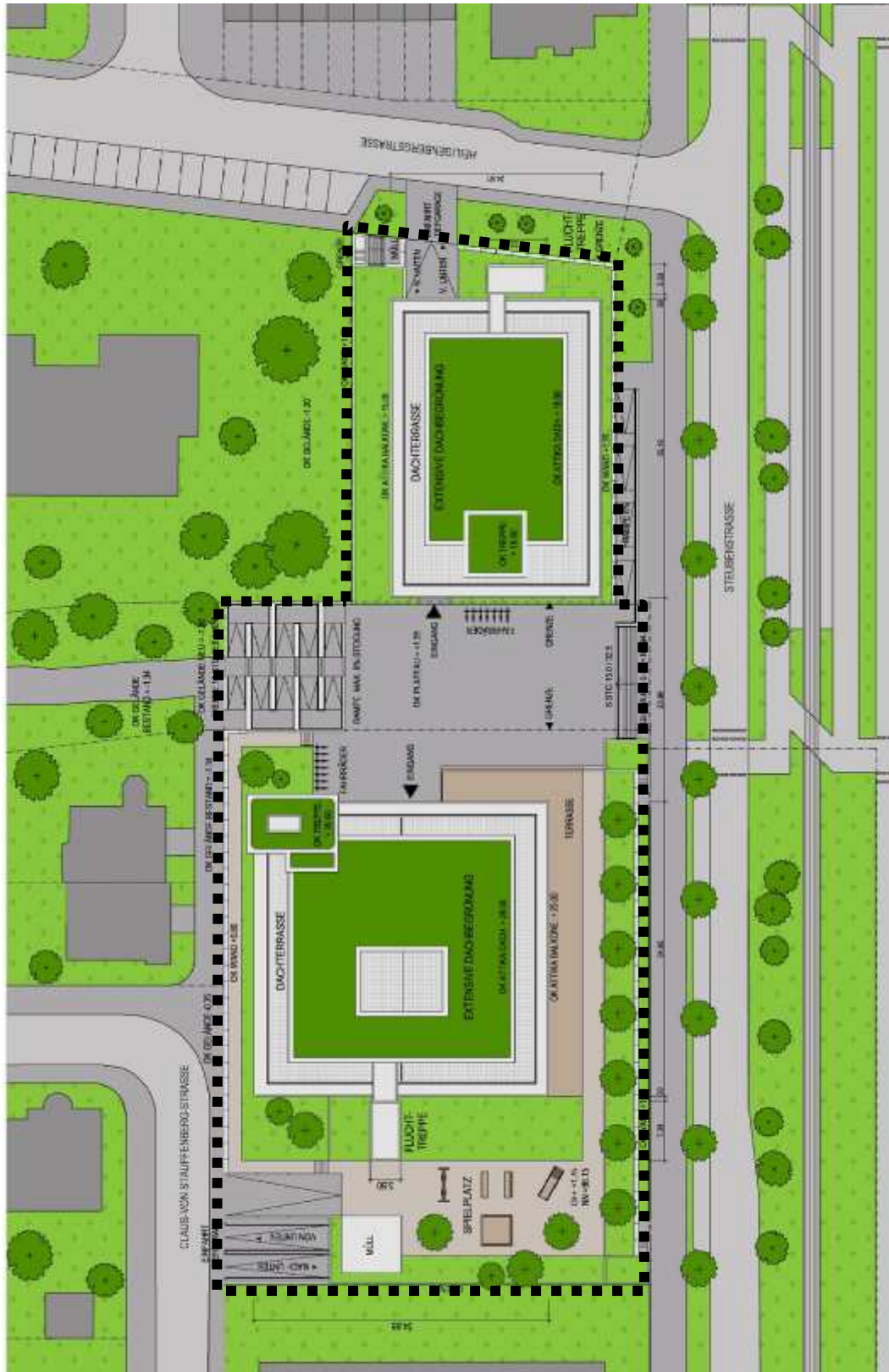
3. Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (Plandarstellung)

2. Beschreibung des Vorhabens

Nutzungsstruktur Gebäude Steubenstrasse 36 - 38 und 40 - 42

1. Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand 12.05.2010



Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan

2. Beschreibung des Vorhabens

Konzeption

Das Konzept sieht als Folgenutzung der Bürogebäude überwiegend eine Wohnnutzung vor, wobei die vorhandene Bausubstanz im Grunde erhalten, jedoch an die Erfordernisse der geplanten Wohnnutzung angepasst werden soll.

Insgesamt sind ca. 80 bis 90 Wohneinheiten in den beiden Gebäuden projektiert – eine Detaillierung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Grundsätzliche wird bei den geplanten Wohneinheiten von einem mittleren bis gehobenen Standard ausgegangen.

Der Anteil von Miet- und Eigentumswohnungen wird im Rahmen des laufenden Vermarktungskonzeptes ermittelt und festgelegt.

Steubenstraße 40/42

Im Gebäude Steubenstraße 40/42 sollen auf ca. 3.050 m² Wohnfläche (Erdgeschoss bis Dachgeschoss) unterschiedlich große Wohnungen realisiert werden. Es ist folgende Aufteilung vorgesehen:

- ca. 20 % Wohnungen von ca. 35 m² Wohnfläche bis ca. 45 m² Wohnfläche,
- ca. 50 % Wohnungen von ca. 45 m² Wohnfläche bis ca. 60 m² Wohnfläche,
- ca. 30 % Appartements/ Lofts von ca. 90 m² Wohnfläche bis ca. 98 m² Wohnfläche.

Dabei wird festgelegt,

- Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche werden nicht realisiert,
- mindestens 50% der Wohnungen weisen mindestens 45 m² Wohnfläche auf,
- mindestens 20 % der Wohnungen weisen mindestens 80 m² Wohnfläche auf.

Das Gebäude wird um ein 5. OG als Penthouse mit mehreren Penthousewohnungen ergänzt. Das neu zu errichtende Penthouse wird gegenüber dem 4. OG allseitig eingerückt. Im Erdgeschoss ist die Einrichtung eines Cafés/Gastronomie auf ca. 200 m² sowie eine Außengastronomie mit ca. 60 Plätzen auf 200 m² Freifläche vorgesehen.

Entsprechend der Nachfrage sollen im 1. OG Räume für freie Berufe und Büros, im EG zusätzlich nicht störendes Gewerbe möglich sein.

Die Gebäudegrundstruktur wird soweit möglich erhalten. Der Treppenhausturm mit Aufzug an der Nordwestecke mit den Treppen und dem Aufzugsschacht wird auch aus statischen Gründen beibehalten.

Der Kantinenanbau im Erdgeschoss an der Südwestecke des Gebäudes wird entfernt.

Die Fassade wird unter Beibehaltung der horizontalen Fassadengliederung neu hergestellt.

Steubenstraße 36/38

Im Gebäude Steubenstraße 36/38 wird ebenfalls um ein weiteres Geschoss als Penthouse ergänzt. Damit wird das Gebäude um ein 3. Obergeschoss ergänzt. Im Penthouse sind mehrere Wohnungen geplant. Die Fassade des neu zu errichtenden Penthouse wird gegenüber dem 3. OG allseitig eingerückt.

Zur Erschließung des Penthouses werden die vorhandenen Erschließungsanlagen an der Südseite des Gebäudes um ein Geschoss erhöht. Zur Sicherstellung der Rettungswege wird auf der Nordseite des Gebäudes ein Fluchttreppenhaus angeordnet.

Insgesamt soll auf ca. 1380 m² Wohnfläche zuzüglich Penthouse (Erdgeschoss bis drittes Obergeschoss) innerhalb der vorhandenen Kubatur Boarding-Wohnen¹ im 3 – 4-Sterne Segment für Geschäftsreisende sowie „Wohnen auf Zeit“ für Firmenmitarbeiter realisiert werden. Die geplante Wohnnutzung setzt sich folgendermaßen zusammen:

- ca. 30 % Boarding-Appartements von ca. 35 m² Wohnfläche bis ca. 40 m² Wohnfläche,
- ca. 70 % Boarding-Appartements von ca. 45 m² Wohnfläche bis ca. 60 m² Wohnfläche.

Dabei wird festgelegt,

- kein Appartement unter einer Wohnfläche von 35 m² wird realisiert,
- mindestens 70 % der Appartements weisen eine Wohnfläche von mindestens 45 m² auf.

Entsprechend der Nachfrage sollen im 1. bis 3. OG Räume für freie Berufe und im EG zusätzlich auch Büros und nicht störendes Gewerbe möglich sein.

Außenbereiche und Fassaden

Um die Wohnqualität zu erhöhen, wird ein besonderer Wert auf die Gestaltung der Außenbereiche und der Fassaden gelegt.

Die Fassade wird horizontal gegliedert und mit Balkonen und Loggien versehen. Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude wird dadurch verändert und gestalterisch aufgewertet.

Ansicht Steubenstraße



¹ Boardinghäuser dienen dem zeitlich begrenzten Wohnen und werden meist von Geschäftsreisenden genutzt. Neben dem Wohnen werden in auch Zusatzleistungen, wie z.B. Verpflegung und Zimmerservice, angeboten.

Außenbereich / Grün

Die Wegevernetzung zwischen dem Grünzug "Parkau" und der Steubenstraße wird beibehalten. Durch die Einrichtung einer Rampe von der Steubenstraße auf die Ebene der Decke über dem Garagengeschoss und einer Rampe mit integrierter Treppe in den Grünzug „Parkau“, die den bestehenden Treppenaufgang ersetzt, wird eine barrierefreie Wegeverknüpfung hergestellt.

Es ist geplant die Fläche über dem Garagengeschoss außerhalb der Gebäude intensiv zu begrünen und auch die Pflanzung von Sträuchern zuzulassen. Ausgenommen von der Begrünung sind die Wegeverbindung zur „Parkau“, die Zugänge zu den Gebäuden und eine Außenbereichszone für ein Café sowie ein Kinderspielplatz für die Hausgemeinschaft, der im Süden des Gebäudes Steubenstraße 40/42 angelegt wird. (Spielplatz gem. § 9 Abs. 2 LBO).

Auf den Flachdächern der Gebäude ist eine extensive Dachbegrünung geplant.

Verkehr / Parkkonzept

In der Tiefgarage, die sich über alle drei Grundstücke erstreckt, stehen für die geplanten 80 bis 90 Wohneinheiten je ein Stellplatz zur Verfügung. Den Wohnungen werden Stellplätze jeweils direkt im Tiefgaragenbereich unter den Gebäuden zugeordnet. Zusätzlich werden insgesamt 10 Besucherstellplätze in den Tiefgaragen angeboten (fünf Besucherstellplätze je Gebäude).

Als Ergänzung zur bestehenden Ein- und Ausfahrt in der Claus-von-Stauffenberg-Straße wird eine zweite Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Heiligenbergstraße hergestellt. Das Verkehrsaufkommen wird dadurch auf zwei Zu- und Ausfahrten verteilt. Ein Teil des Verkehrs wird über die Heiligenbergstraße geregelt und nicht mehr wie bisher ausschließlich über die Claus-von-Stauffenberg-Straße.

Die Parkplätze entlang der Steubenstraße bleiben unverändert erhalten. In der Heiligenbergstraße fallen drei Parkplätze für die neue Tiefgaragenzufahrt weg.

Die vorhandenen 20 Stellplätze auf der Decke über dem Garagengeschoss südlich des Gebäudes Steubenstraße 40/42 entfallen.

Fahrradabstellplätze sind den Gebäuden zugeordnet, in der Tiefgaragenebene in Fahrradabstellräumen und vor den Gebäudeeingängen, geplant. Die Fahrradabstellplätze auf dem Tiefgaragendeck sind auch für Besucher vorgesehen.

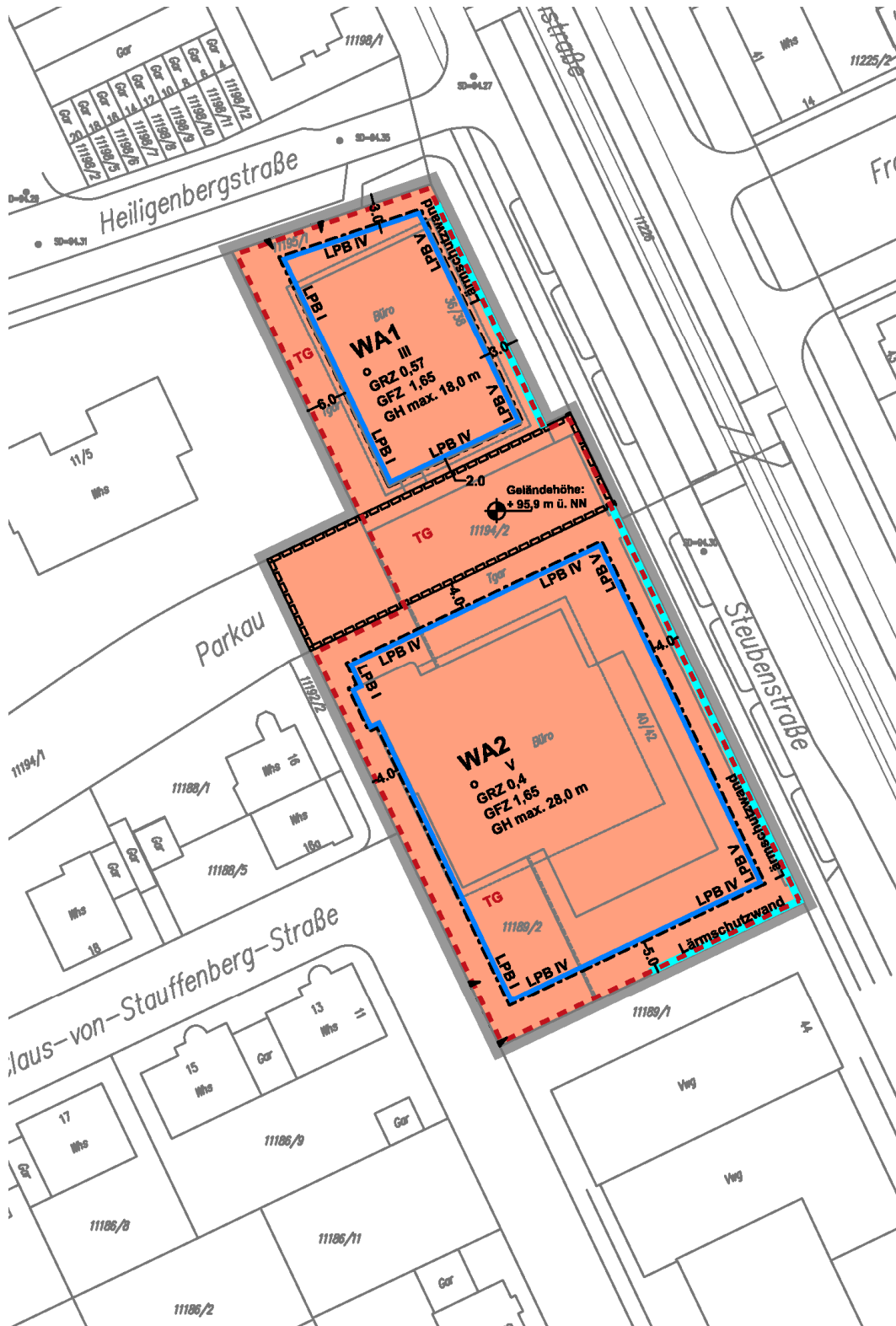
Ver- und Entsorgung

Die Gebäude sind bereits an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Die Wärmeversorgung soll über den vorhandenen Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen.

Beide Gebäude sollen jedoch voneinander unabhängige Ver- und Entsorgungsanlagen erhalten. Dazu ist vorgesehen die bestehenden Versorgungsanschlüsse entsprechend umzubauen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Verkleinerung der Planzeichnung)




Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

 **WA 1/2** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

 **GH max.** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

 **GRZ** Grundflächenzahl

 **z.B. III** Vollgeschosse als Höchstmaß

 **GFZ** Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 **Baugrenze**

 **o** offene Bauweise

Verkehrsflächen

 **Einfahrtsbereich**

Sonstige Planzeichen

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

 **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

TG Tiefgarage

 **Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche**

LBP I -IV Lärmpegelbereich gem. Textziff. B 5.1

 **Lärmschutzwand gem. Textziff. B 5.3**

-5.0- Bemaßung in Meter

 **Meßpunkt der Geländehöhe**

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Bauweise Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen

5. Festsetzungen– Sachstand 12.05.2010

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B 1. Zulässige Nutzung

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet werden gegliedert. Folgende Nutzungen sind in den Gebäuden Steubenstraße 36-38 und 40-42 zulässig:

	WA 1 Steubenstraße 36-38	WA 2 Steubenstraße 40-42
Weitere Obergeschosse	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Betriebe des Beherbergungsgewerbes 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen
1. Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Räume für freie Berufe 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Räume für freie Berufe • Büros
Erdgeschoss (1. Geschoss über dem Garagen-geschoss)	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Büros • Räume für freie Berufe • nicht störendes Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen • Schank- und Speisewirt-schaften • Büros • Räume für freie Berufe • nicht störendes Gewerbe

B 2. Maß der baulichen Nutzung

B 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die Höhe der Gebäude, jeweils gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Dachabschluss (Oberkante) inklusive aller Aufbauten.

Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgelegte Geländehöhe von 95,9 m. ü. NN (Oberfläche der Eingangsebene).

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für notwendige Erschließungsanlagen um 0,6 m ist zulässig.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit Solaranlagen ist zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für technische Einrichtungen um 2,5 m auf max. 10 % der Dachfläche zugelassen werden. Dabei müssen die technischen Einrichtungen einen Mindestabstand von

3,0 m zur jeweils nächsten Gebäudeaußenkante einhalten. Die technischen Einrichtungen sind zusammenzufassen und einzuhausen.

B 2.2 Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Bauliche Anlagen unterhalb der in der Planzeichnung festgelegten Geländehöhe von 95,9 m ü. NN (Oberfläche der Eingangsebene), durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind auf die GRZ nicht anzurechnen. Eine vollständige Unterbauung der Grundstücke ist zulässig.

B 2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) i. S. d. § 20 BauNVO wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

B 2.4 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt. Garagengeschosse sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

B 3. Überbaubare Grundstücksfläche

B 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

B 3.2 Im Gebiet WA1 darf im Norden, Richtung Heiligenbergstraße die Baugrenze durch ein notwendiges Fluchttreppenhaus, um bis zu 2,5 m auf einer Breite von max. 8 m überschritten werden.

B 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen im Bereich Steubenstraße 36-38 durch Balkone um max. 1,5 m überschritten werden.

B 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

B 4.1 Tiefgaragen und ihre Zufahrten

Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrten sind durch Planeintrag festgesetzt.

B 4.2 Auf der Decke des Garagengeschosses sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

B 5. Immissionsschutz (Lärmschutz)

B 5.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche – bezogen auf die jeweilige Fassadenseite - nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle 1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße)

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	'Maßgeblicher Außenlärmpegel'	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989, Tabelle 8		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]
I	Bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

B 5.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

An allen Fassaden, mit Ausnahme der nach Westen orientierten Fassade, sind für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der maßgebliche Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

B 5.3 Lärmschutzwand

Entlang der Grundstücksgrenze an die Steubenstraße sowie entlang des Flurstücks-Nr. 11189/1 ist gem. Planeintrag eine Lärmschutzwand bis 3 m Höhe über Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch ihre Errichtung keine Erhöhung der Geräuscheinwirkungen an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen hervorgerufen wird.

Oberhalb der Höhe von 1,2 m über der Decke des Garagengeschosses ist die Lärmschutzwand transparent auszuführen.

B 6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

B 6.1 Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. Planeintrag sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist als Extensivbegrünung herzustellen, wobei eine Stärke des Vegetationssubstrats von 8 cm nicht unterschritten werden darf.

Staffelgeschosse können als Dachterrasse hergestellt werden. Dabei sind 10% der zugehörigen Dachfläche mit einer Substratstärke von min. 20 cm. zu begrünen.

Werden Solaranlagen aufgebracht, darf die begrünte Dachfläche um die durch die Solaranlage überdeckte Fläche reduziert werden.

B 6.2 Begrünung der Tiefgaragen

Die Fläche über der Tiefgaragedecke, die nicht durch Gebäude überdeckt ist, sind zu min. 50 % zu begrünen.

Die zu begrünenden Flächenanteile sind mit Vegetationssubstrat in einer Stärke von min. 20 cm zu überdecken.

C. Schriftliche Hinweise

C 1. Pflanzungen

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18 916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Standards aus dem Handbuch „Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Bereich“ des Fachbereichs 61 der Stadt Mannheim.

Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18 917. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18 919 durchzuführen.

6. Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) – Sachstand 12.05.2010

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ in Mannheim-Neckarau.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 bis § 4 dieser Satzung

§ 3 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.

§ 4 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur flächig an den Fassaden in der Erdgeschosszone entlang der Steubenstraße zulässig. Schriftzüge sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf 3 % der jeweiligen Erdgeschossfassadenfläche nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die Werbeanlagen in einer Höhe von max. 50 cm in einem durchgehenden Fassadenband angeordnet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

§ 5 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf der Decke über dem Garagengeschoss (Eingangsebene) im Bereich zwischen den Gebäudefassaden der Gebäude Steubenstraße 36-38 und Steubenstraße 40-42 sind Einfriedigungen nicht zulässig.

§ 6 Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Im Gebiet WA2 darf die Abstandsfläche gem. LBO bei Wänden der Westfassade innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Planeintrag auf 0,22 x WH reduziert werden.

Abweichend von dieser Bestimmung ist im Bereich der Erschließungsanlagen der Westfassade auf einer maximalen Breite von 7,20 darf die Abstandsfläche auf 0,15 X WH reduziert werden, wenn auf Wandöffnungen an dieser Fassade verzichtet wird.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den § 3 bis § 4 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch erst, mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“ gemäß § 19 Abs. 3 BauGB.

7. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82.8.1 „Umnutzung der Bürogebäude Steubenstraße 36-42“

BEBAUUNGSPLAN NR. 82.8.1

“UMNUTZUNG DER BÜROGEBÄUDE STEUBENSTRASSE 36-42“ in Mannheim – Neckarau

Begründung

60.14.0 – 82.8.1

61.26.1 – 82.8.1

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Öffentliche Bekanntmachung

Billigungs-/Auslegungsbeschluss

Öffentliche Bekanntmachung

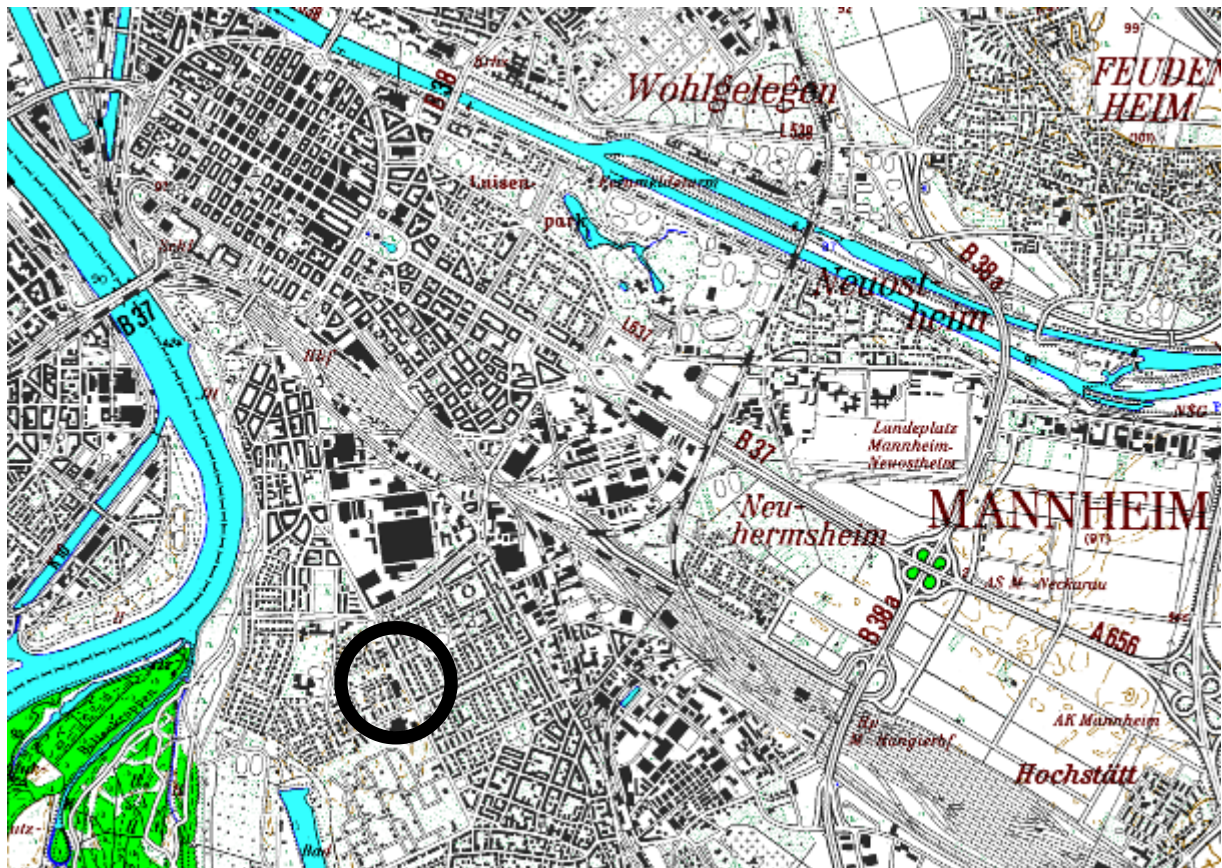
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Erneute Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Inkrafttreten

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Projektleitung: Herr Fohr, Tel. 0621 / 293 7288, adrian.fohr@mannheim.de
Projektassistenz: Frau Steinbrenner, Tel. 0621 / 293 7338,
swetlana.steinbrenner@mannheim.de



STADT MANNHEIM

Projektbearbeitung: Herr Fischer



Stadtplanung + Architektur – Dipl. Ing. Peter Fischer

Feldbergstraße 18-20 – 68163 Mannheim

☎ 0621 / 793412 • Fax 0621 / 793487

E-Mail: kontakt@stadtplanungfischer.de - www.stadtplanungfischer.de

INHALT

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	6
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	6
1.2	Festlegung und Lage des Plangebietes	6
2	Vorhaben im Plangebiet	7
2.1	Konzeption	7
2.2	Realisierung	7
2.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	8
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
2.4.1	Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen des Vorhabens	9
2.4.2	Beschreibung der Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärmschutz)	9
3	Bestand - Beschreibung des Plangebietes	10
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	10
3.2	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	10
3.3	Erschließung und Ver- und Entsorgung	12
3.3.1	Erschließung	12
3.3.2	Ver- und Entsorgung	12
3.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	12
3.4.1	Boden / Wasser	12
3.4.2	Bodenverunreinigungen und Altlasten	14
3.4.3	Klima und Luft	14
3.4.4	Arten und Biotope	15
3.4.4.1	Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	15
3.4.4.2	Biotope / Flora	15

3.4.4.3	Fauna	16
3.4.5	Orts- und Landschaftsbild / Erholung	16
3.4.6	Kultur- und Sachgüter	16
3.4.7	Mensch	16
3.4.7.1	Luftbelastung	16
3.4.7.2	Lärmbelastung	17
4	Vorgaben für das Plangebiet	17
4.1	Gesetzliche Planungsvorgaben	17
4.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	17
4.1.2	Artenschutz (§ 42 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)	18
4.1.3	Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)	19
4.1.4	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	19
4.1.5	Baumschutzsatzung	19
4.2	Bestehendes Planungsrecht	19
4.2.1	Aussagen des Regionalplans 1994	19
4.2.2	Aussagen des Flächennutzungsplanes 2015/2020	19
4.2.3	Aussagen des Landschaftsplanes des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim	20
4.2.4	Bestehende Bebauungspläne	20
4.2.4.1	Bebauungsplan Nr. 82/8	20
4.2.5	Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1994	21
5	Umweltbelange - Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltbelange	21
6	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen	23
6.1	Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter	23
6.1.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)	23
6.1.2	Auswirkungen auf Boden und Wasser	24
6.1.3	Auswirkungen auf das Klima	24

6.1.4	Auswirkungen auf Arten und Biotope	24
6.1.5	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Erholung	25
6.1.6	Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter	25
6.1.7	Auswirkungen auf den Menschen	25
6.1.8	Wechselwirkungen	26
6.2	Auswirkungen der Planungen auf weitere städtebauliche Belange	26
6.2.1	Verkehr	26
6.2.2	Ver- und Entsorgung	27
6.2.3	Kinderfreundlichkeitsprüfung und Sozialverträglichkeitsprüfung (beinhaltet die Prüfung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung auf Männer und Frauen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB - Gender Mainstreaming)	27
7	Abwägung	28
7.1	Konfliktbewältigung - Aussagen über die Art, wie die Ziele, die für die Planung von Bedeutung sind, und die unterschiedlichen Belange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	28
7.1.1	Aussagen über die Art, wie die umweltrelevanten Konfliktfelder bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	28
7.1.1.1	Vermeidungsgrundsatz	28
7.1.1.2	Boden	28
7.1.1.3	Vegetationsbestände	29
7.1.1.4	Erholungsnutzung	29
7.1.1.5	Immissionsschutz	29
7.1.2	Aussagen über die Art, wie die sonstigen Konfliktfelder bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	30
7.1.2.1	Abstandsflächen	30
7.1.2.2	Verkehr	31
7.2	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	32
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	32
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO)	33
7.2.3	Tiefgaragen	34

7.2.4	Immissionsschutz (Lärmschutz)	34
7.2.5	Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
7.3	Begründung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO)	35
7.3.1	Gestaltung der Dächer	35
7.3.2	Werbeanlagen	35
7.3.3	Einfriedigungen	35
7.3.4	Abstandsflächen	35
7.4	Konfliktbewältigung im Rahmen des Durchführungsvertrages	36
8	Flächen und Kosten	36
8.1	Flächen	36
8.2	Kosten	36
9	Planverfahren	36
10	Maßnahmen zur Planverwirklichung	37
10.1	Bodenordnung	37
11	Rechtsgrundlagen	37
12	Verzeichnis der Gutachten und sonstige Quellenhinweise	38

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung ehemaliger Bürogebäude zu Wohnzwecken. Darüber hinaus sollen auch Nutzungen auf Teilflächen zugelassen werden die das Wohnen nicht stören und in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden könnten.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Bürogebäude wurden im Jahr 2005 von einem Investor erworben. Nach dem Auszug der John Deere Company wurden durch den Eigentümer verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für eine städtebaulich, gestalterisch und wirtschaftlich tragbare Folgenutzung geprüft. Die neue Nutzung sollte sich in die Umgebung einfügen. Diese ist geprägt von großvolumigen Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen und dem westlich anschließenden Wohngebiet. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen sieht die Konzeption des Investors eine Folgenutzung überwiegend für Wohnzwecke vor. Die vorhandenen Gebäude sollen vom Grundsatz her erhalten, im Erdgeschossbereich z.T. rückgebaut und um je ein Penthousegeschoss ergänzt werden. Sie werden jedoch umgestaltet und an die neue Nutzung angepasst.

Der derzeit gültige Bebauungsplan für die Grundstücke Steubenstraße 36 - 42 Nr. 82/8, rechtskräftig seit dem 19.06.1975, setzt ein Gewerbegebiet fest.

Diese Festsetzung steht der geplanten Umnutzung zu Wohnzwecken entgegen.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

1.2 Festlegung und Lage des Plangebietes

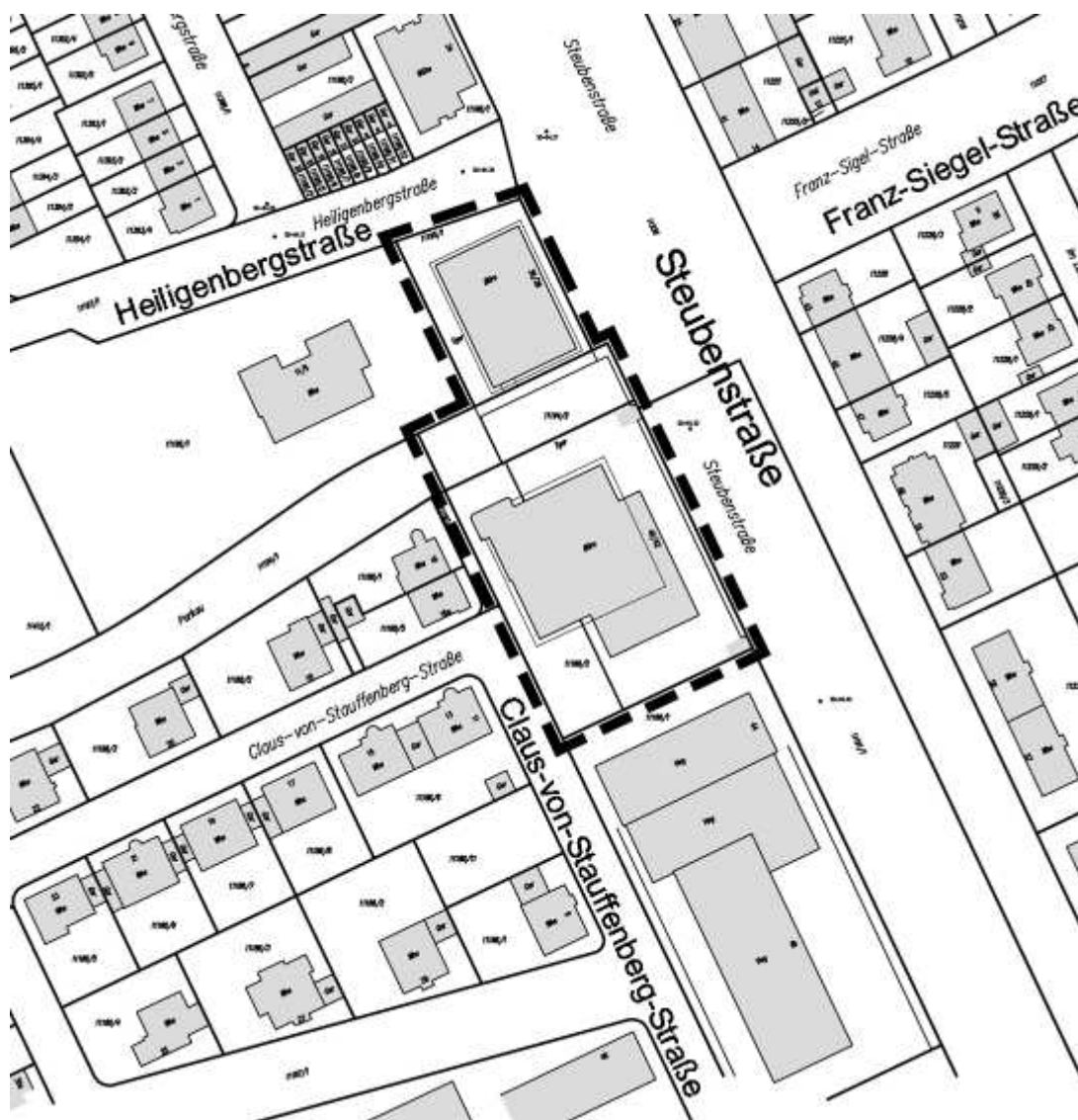
Das Plangebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Mannheim im Stadtteil Neckarau, westlich der Steubenstraße und südlich der Einmündung der Heiligenbergstraße.

Der überplante Bereich umfasst die Grundstücke der Bürogebäude Steubenstraße 36/38 und Steubenstraße 40/42 sowie eine zwischen den beiden Bürogebäuden liegende öffentliche Fläche, die den Auftakt zu einer grünvernetzten Fuß-/Radwegeverbindung ("Parkau") über die Feldbergstraße bis zum Waldpark bildet.

Das Plangebiet ist rd. 5.300 m² groß und wird begrenzt:

- Im Norden durch die Heiligenbergstraße (Flst.-Nr. 11197/1).
- Im Osten durch die Steubenstraße (Flst.-Nr. 11226 und 11191/1).
- Im Süden durch das Flst.-Nr. 11189/1.
- Im Westen durch die Claus-von-Stauffenberg-Straße (Flst.-Nr. 11187/1), durch einen Weg (Flst.-Nr. 11192/2), durch die Parkau (Flst.-Nr.) 11194/1 und durch Flst.-Nr. 11196/1).

Abb. 1: Geltungsbereich



2 Vorhaben im Plangebiet

2.1 Konzeption

Das Konzept sieht als Folgenutzung der Bürogebäude überwiegend eine Wohnnutzung vor, wobei die vorhandene Bausubstanz im Grunde erhalten, jedoch an die Erfordernisse der geplanten Wohnnutzung angepasst werden soll.

Die Konzeption zum Gebäude Steubenstraße 40/42, Steubenstraße 36/38 sowie zu den Themen Außenbereiche und Fassaden, Außenbereich/ Grün, Verkehr/ Parkkonzept und Ver- und Entsorgung sind im Detail im Vorhaben- und Erschließungsplan beschreiben.

2.2 Realisierung

Mit den Baumaßnahmen soll im Juni 2010 begonnen werden.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Art der baulichen Nutzung

Im Gebäude Steubenstraße 40/42 sind Wohnungen zulässig. Im 1. Obergeschoss können zusätzlich Büros und Räume für freie Berufe eingerichtet werden. Im Erdgeschoss sind neben Wohnungen auch Schank- und Speisewirtschaften, Büros, nicht störendes Gewerbe und Räume für freie Berufe zulässig.

Im Gebäude Steubenstraße 36/38 sind Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Im 1. Obergeschoss können zusätzlich Räume für freie Berufe eingerichtet werden. Im Erdgeschoss sind neben Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes auch Büros, nicht störendes Gewerbe und Räume für freie Berufe zulässig.

Im Garagengeschoss der Gebäude sind Stellplätze sowie Technik- und Nebenräume zugelassen.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung und des Baugenehmigungsverfahrens die nachzuweisenden maximalen Längen der Flucht- und Rettungswege in den Geschossebenen nicht eingehalten werden können, ist je Gebäude ein zusätzliches Fluchttreppenhaus anzuordnen (Option).

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:

	Steubenstraße 36/38	Steubenstraße 40/42
Gebäudehöhe ab festgelegter Geländehöhe (= 95,9 m ü. NN)	18,0 m	28,0 m
GRZ	0,57	0,40
GFZ	1,65	1,65
Vollgeschosse (ohne Garagengeschoss)	III	V

Die erforderlichen Erschließungsanlagen, mit Treppenhaus und Aufzugschacht, dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 0,6 m überschreiten.

Die Höhenangaben schließen auch die neu zu errichteten Penthousegeschosse ein.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz und wird nicht erhöht. Die neu zu errichtenden Penthouses dürfen damit nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden. Sie sind auch hinter die Fassadenebene aus dem Geschoss darunter zurückzusetzen. Damit werden die aus der Fußgängerperspektive wahrnehmbaren Wandhöhen gegenüber heute nicht erhöht.

Die zu erhaltenden Treppenhäuser/ Fahrstühle dürfen die zulässige Gebäudehöhe um 0,6 m überschreiten.

Bauliche Anlagen unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Garagengeschoss), sind auf die GRZ nicht anzurechnen. Ei-

ne vollständige Unterbauung der Grundstücke mit dem Tiefgaragengeschoss ist somit zulässig.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehen keine Ausgleichserfordernisse. Mit den geplanten Maßnahmen soll die vorgefundene Situation gesichert und verbessert werden.

2.4.1 Beschreibung der landespflegerischen Maßnahmen des Vorhabens

Folgende landespflegerischen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Dachflächen der Gebäude werden extensiv begrünt. Die Substrathöhe muss dazu mindestens 8 cm betragen. Staffelgeschosse können als Dachterrasse hergestellt werden. Dabei sind 10 % der zugehörigen Dachfläche mit einer Substratstärke von min. 20 cm. zu begrünen. Werden Solaranlagen aufgebracht, darf die begrünte Dachfläche um die durch die Solaranlagen überdeckte Fläche reduziert werden.

Die Fläche über der Tiefgaragedecke, die nicht durch Gebäude überdeckt ist, sind zu min. 50 % zu begrünen. Die zu begrünenden Flächenanteile sind mit Vegetationssubstrat in einer Stärke von min. 20 cm zu überdecken.

2.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärmschutz)

Folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärmschutz) werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anforderungen an Außenbauteile:
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden.
- Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Bereichen, in denen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 50 dB(A) überschreitet.
- Entlang der Grundstücksgrenze zur Steubenstraße sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Flurstücks-Nr. 11189/1) ist eine Lärmschutzwand zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch ihre Errichtung keine Erhöhung der Geräuscheinwirkungen an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen hervorgerufen wird. Oberhalb der Höhe von 1,2 m ist die Lärmschutzwand transparent auszuführen.

3 Bestand - Beschreibung des Plangebietes

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die beiden Grundstücke Steubenstraße 36/38 und 40/42 befinden sich im Eigentum des Investors. Das dazwischen liegende Grundstück 11194/2 ist im städtischen Eigentum.

Die Tiefgarage auf dem städtischen Grundstück ist den angrenzenden Nutzern, Steubenstraße 36/38 und 40/42, zugeordnet.

3.2 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Die ehemaligen Bürogebäude Steubenstraße 36/38 und 40/42 stehen derzeit leer.

Von der Steubenstraße (Haltestelle Goethe-Institut) besteht eine Fußwegeverbindung über Treppen auf die Decke über dem Garagengeschoss, d.i. die Eingangsebene der Gebäude, und weiter über eine zweite Treppenanlage zur Parkau. Über die Grünvernetzung „Parkau“ führt ein Fuß- und Radweg zur Feldbergstraße und weiter bis zum Waldpark.

Die beiden Grundstücke der ehemaligen Bürogebäude und das öffentliche Grundstück sind nahezu vollständig mit einem Garagengeschoss überbaut dessen Deckenoberkante ca. 1,2 m über das Straßenniveau der Steubenstraße liegt. In diesem Garagengeschoss sind neben den Stellplätzen (Tiefgarage) weitere Nebenanlagen untergebracht Die Decke des Garagengeschosses bildet eine zusammenhängende Plattform auf der die Gebäude frei angeordnet sind. Lediglich beidseitig des Treppenabgangs zur Parkau sind kleinere Teilflächen mit natürlichem Bodenbezug vorhanden.

Die Gebäude befinden sich an einer Schnittstelle zwischen den Wohngebieten Almenhof und Niederfeld, die durch die Steubenstraße getrennt werden. Entlang der Steubenstraße hat sich eine Bebauung mit großen mehrgeschossigen Gebäuden und unterschiedlichen Nutzungen (Hotel, Schulungs- und Bürogebäude, Einzelhandel, Gastronomie und Wohnungen) entwickelt. Die vorhandene Bebauung Steubenstraße 36-42 ist Teil dieser Bebauung.

Abb. 2: Fotos Plangebiet am 29.05.2009



Blick von der Einmündung der Heiligenbergstraße entlang der Steubenstraße nach Süden



Verbindung von der Steubenstraße zur Parkau (von der Eingangsebene aus gesehen)



Treppenaufgang von der Steubenstraße Ehemalige Parkplatzfläche südlich Steubenstraße 40/42

3.3 Erschließung und Ver- und Entsorgung

3.3.1 Erschließung

Angrenzende Straßen sind die Steubenstraße, die Claus-von-Stauffenberg-Straße und die Heiligenbergstraße.

Die Zufahrt zu den Tiefgaragen der Bürogebäude erfolgt derzeit ausschließlich über die Claus-von-Stauffenberg-Straße.

Die Eingangsebene zu den Gebäuden liegt über der Tiefgarage und ist von der Steubenstraße aus nur über einen Treppenaufgang zu erreichen und damit nicht barrierefrei. Der westlich angrenzende Grünbereich „Parkau“ ist über eine Treppe mit der Eingangsebene verbunden. Der Übergang zwischen Steubenstraße und Parkau über die Treppen ist somit nur für Fußgänger nutzbar. Er bildet den Auftakt zu einer grünvernetzten Fuß-/Radwegeverbindung („Parkau“) über die Feldbergstraße bis zum Waldpark. Die Radwegeanbindung von der Steubenstraße zur Parkau (Feldbergstraße) verläuft über die Heiligenbergstraße ca. 50 m nördlich des Übergangs.

In der Steubenstraße verläuft die Straßenbahntrasse der Linien 3, die im 10-Minuten-Takt verkehrt, und der Linie 9. Die Straßenbahnhaltestelle „Goethe-Institut“ befindet sich in unmittelbarer Nähe am östlichen Gebietsrand und ist auf direktem Weg über eine signalgesicherte Querung in der Steubenstraße erreichbar.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßen.

Die Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die Fernwärmeleitungen liegen in der Steubenstraße. Die vorhandenen Gebäude sind an die Fernwärme angeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass auch bei der Umnutzung der Gebäude die vorhandenen Kapazitäten ausreichen werden.

3.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

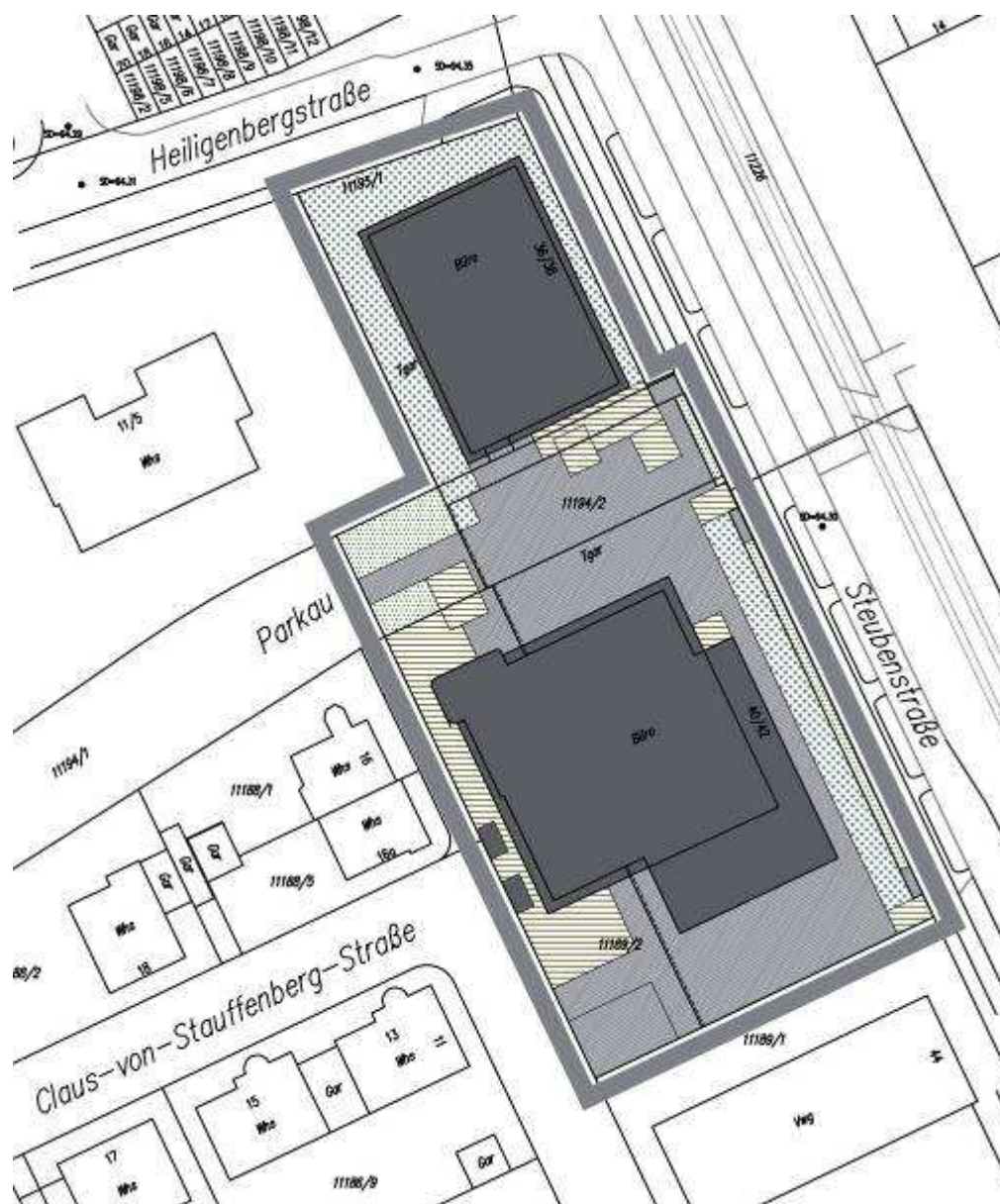
3.4.1 Boden / Wasser

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zu ca. 96 % versiegelt, mit Gebäuden überstanden oder mit dem Garagengeschoss unterbaut. Auf etwa 23 % der mit dem Garagengeschoss unterbauten Fläche befinden sich Pflanzbeete. Diese Beete weisen keinen natürlichen Bodenbezug auf. Nur maximal 4 % der Flächen haben derzeit einen natürlichen Bodenbezug. Natürliche Bodenfunktionen sind somit im Plangebiet kaum noch vorhanden. Eine Versickerung findet auf dem Grundstück nicht statt, das Niederschlagswasser wird über das Kanalnetz abgeleitet.






Es besteht somit eine hohe Vorbelastung der Schutzgüter Boden/Wasser.

Eine Planungsrelevanz ist damit kaum gegeben.

Abb. 3: Bestandsplan



LEGENDE

-  Gebäude
-  versiegelt
-  Pflanzbeet mit hoher Bepflanzung (Sträucher, kleinere Bäume)
-  Pflanzbeet mit niedriger Bepflanzung (Bodendecker, Zierstauden und -gehölze)
-  Grünflächen mit natürlichem Bodenbezug

3.4.2 Bodenverunreinigungen und Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Gebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsstandorte vorhanden.

Bodenverunreinigungen und Altlasten sind damit nicht planungsrelevant.

3.4.3 Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt inmitten einer ausgeprägten Wärmeinsel, die sich auf das gesamte Oberrhein-Tiefland erstreckt. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt > 10°C. Durchschnittlich werden 48 Sommertage (Lufttemperatur > 25°C) im Jahr erreicht.

Die mittlere jährliche Niederschlagssumme ist vergleichsweise gering und beträgt ca. 640 mm. Ein Großteil der Niederschlagsmengen geht im Sommerhalbjahr als heftige Gewitterschauer nieder. Am trockensten ist es von Januar bis März.

Neben bioklimatisch günstigen Umständen (wie bspw. warme Übergangsjahreszeiten, lange Dauer der Vegetationsperiode) treten in der Oberrheinebene auch häufig Belastungssituationen auf. Im Sommer sorgen hohe Lufttemperaturen, geringe Luftbewegung und hohe relative Luftfeuchte häufig für Witterungsabschnitte, die als drückend-schwül und belastend empfunden werden. Im Winter kommt es häufig durch lang andauernde Inversionswetterlagen und Nebel in Verbindung mit einer Anreicherung von Luftschadstoffen zu lufthygienischen Belastungen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Kaltluftentstehungsgebiet Rottfeld/Waldpark und dem überwärmten Siedlungsbereich Almenhof. Besonders in sommerlichen Strahlungsnächten stellen sich lokale südliche bis südwestliche Luftströmungen ein, die Kaltluft aus dem genannten Freiraumgefüge heranführen und zur günstigen Gestaltung der bioklimatischen Umgebungsbedingungen beitragen. Der Grünzug „Parkau“ bildet dabei ein Bindeglied.

Die Wohnbauflächen westlich und östlich des Plangebiets sind meist durchgrünt. Infolge der unterschiedlichen Flächennutzung wurden hier sehr unterschiedliche Temperaturen gemessen. Die Bandbreite reicht von den stark erwärmten Verkehrsflächen bis zu kühleren Rasenflächen mit Baumbeständen.¹

Das Plangebiet und seine Umgebung werden insgesamt als thermisch und lufthygienisch belasteter Siedlungsbereich mit mittlerer Empfindlichkeit (gegenüber Nutzungsintensivierung und Siedlungserweiterung) eingestuft.

Das Lokalklima hat Bedeutung für das Gebiet selbst und steht in Wechselwirkung mit der Nachbarschaft. Da sich durch die Planung jedoch nur die Nutzung grundlegend ändert und die Gebäudekubaturen im Wesentlichen beibehalten werden, ist das Schutzgut Klima/Luft nicht planungsrelevant.

¹ Diese Informationen wurden aus dem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 82.2.2 „Ehem. Lanz-Krankenhaus“ entnommen, das in geringer Entfernung zum Plangebiet liegt **Klimagutachten** zur geplanten Umgestaltung des Areals des ehemaligen Heinrich-Lanz-Krankenhauses in Mannheim-Niederfeld Mannheim, Ökoplane, 23.03.2009

3.4.4 Arten und Biotope

3.4.4.1 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und die umgebenden Flächen bestehen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen.

Gebiete des europäischen Netzes „NATURA 2000“ liegen ca. 1 km westlich des Plangebiets (hier Waldpark/ Reißinsel als Teilfläche des FFH-Gebietes „Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim“ bzw. des Vogelschutzgebiets „Rheinniederung Altlußheim bis Mannheim“) und werden durch die Planung nicht berührt.

Darüber hinaus sind keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope vorhanden.

Schutzgebiete und besonders zu schützende Biotope sind somit nicht planungsrelevant.

3.4.4.2 Biotope / Flora

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, mit Gebäuden überstanden oder mit der Tiefgarage der ehem. Bürogebäude unterbaut. Die Pflanzbeete in den Randbereichen der baulichen Anlagen, die keinen natürlichen Bodenbezug aufweisen, sind überwiegend mit Bodendecker- und Ziergehölzpflanzungen angelegt. Entlang der Grundstücksgrenzen wurden auch höhere Bepflanzungen mit kleineren Bäumen und Sträuchern angelegt (s. Bestandsplan Abb. 2 unter Kap. 3.5).

Die vorhandenen Biotoptypen und Vegetationsbestände haben keine oder eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Nur beiderseits der Treppe zur Parkau hat die Vegetation natürlichen Bodenbezug. Südlich der Treppe steht ein Ahorn.

Abb. 4: Ahorn südlich des Treppenaufgangs



Floristische Besonderheiten wurden nicht erfasst. Das Schutzgut Biotope / Flora hat aufgrund der geringen Bedeutung im Plangebiet eine geringe Planungsrelevanz.

3.4.4.3 Fauna

Aufgrund der Vorbelastung und der intensiven baulichen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Mit dem Vorhaben sind keine Handlungen verbunden, die zu Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG führen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population bzw. der Verlust der ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist in der Regel nur bei bestandsbedrohten Arten zu erwarten. Vorliegend kommen (potentiell) nur weit verbreitete, anpassungsfähige, ungefährdete bzw. für Siedlungsgebiete typische Vogelarten mit einer geringen Störungsempfindlichkeit vor. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Die Fauna hat somit keine Planungsrelevanz.

3.4.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet ist durch die ehemaligen mehrgeschossigen Bürogebäude der John Deere Company gekennzeichnet. Die Gebäude stehen auf einer sich über alle drei Grundstücke erstreckende Plattform, die durch eine Decke über dem Garagengeschoss gebildet wird und ca. rd.1 m über dem Straßenniveau der Steubenstraße liegt. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine große, platzartige Fläche, die mit der Tiefgarage unterbaut ist und auf der Betonplatten verlegt sind. Auf der Südseite des Gebäudes Steubenstraße 40/42 wurden während des Bürobetriebes Pkws abgestellt (s. Fotos unter Kap. 3.5). In den Randbereichen der Gebäude und der Grundstücke sind Pflanzbeete mit Bodendeckern, Ziergehölzen und Sträuchern angelegt.

Die Gebäude bleiben im Wesentlichen erhalten, werden jedoch umgestaltet.

Eine besondere Planungsrelevanz ist für das Orts- und Landschaftsbild nicht gegeben.

Die Fläche zwischen den beiden Bürogebäuden bildet mit den Treppenanlagen eine Verbindung von der Steubenstraße (Haltestelle Goethe-Institut) über den angrenzenden Grünzug „Parkau“ in die Feldbergstraße und weiter bis zum Waldpark. Diese Wegeverbindung wird von Fußgängern stark frequentiert und ist außerdem ein zentraler Schulweg zum Moll-Gymnasium in der Feldbergstraße.

Die Erholungsnutzung (Verbindungsfunktion zur Parkau) ist somit planungsrelevant.

3.4.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiet (als kulturgeschichtliche Urkunde) bekannt. Somit ist auch keine Planungsrelevanz gegeben.

3.4.7 Mensch

3.4.7.1 Luftbelastung

Der Großraum Mannheim/ Heidelberg gehört zum Smog-Gebiet Mannheim/ Heidelberg, weshalb in einem Luftreinhalteplan Emissions- und Immissionsmessungen, Wirkungsuntersuchungen sowie eine Ursachenanalyse durchzuführen sind. Die lufthygienische Situation im Untersuchungsgebiet wird - neben Emissionen von Industrie/ Gewerbe, Kleinf Feuerungsanlagen und dem Eintrag von Schadstoffen durch den Ferntransport – hauptsächlich durch den lokalen Verkehr (Emissionsanteil ca. 64 %) bestimmt. Im Ergebnis werden in Bezug auf die Immissionsmesswerte alle Grenz- und Richtwerte der TA Luft und nach der 22. und 23.

BlmSchV eingehalten. Allerdings werden insbesondere in Mannheim bei Schwebstaub und Staubbiederschlag über 50 % der Immissionswerte nach TA Luft und bei Stickstoffdioxid sogar 80 % der Immissionswerte erreicht. Für Ozon waren Überschreitungen der Richtwerte nach VDI festzustellen. Für Benzol wird der Leitwert des Länderausschusses für Immissionsschutz überschritten.

Die großräumige Betrachtung hat für die beabsichtigte kleinräumige Nutzung keine Planungsrelevanz.

3.4.7.2 Lärmbelastung

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrslärm ein. Das Gebiet ist in den strategischen Lärmkarten der Stadt Mannheim erfasst. An den am stärksten beaufschlagten Fassaden zur Steubenstraße ist für den Straßenverkehr in der strategischen Lärmkarte für den Ballungsraum Mannheim der Tagwert L_{den} (24h-Tag) mit ca. 70 dB(A) und der Nachtwert L_{night} mit ca. 60 dB(A) angegeben.

Die im Rahmen der Lärminderungsplanung im Ballungsraum Mannheim aufgestellten strategischen Lärmkarten verdeutlichen die bestehende Vorbelastung mit Verkehrslärm im Plangebiet.

Die Lärmbelastungen des Gebietes sind in der Planung zu bearbeiten und somit planungsrelevant.

4 Vorgaben für das Plangebiet

4.1 Gesetzliche Planungsvorgaben

4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

- Die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen des Umweltschutzes.
- Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.
- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.1.2 Artenschutz (§ 42 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Nach § 42 (1) BNatSchG ist es verboten

- wild lebenden europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der Richtlinie FFH-Richtlinie während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden, europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Individuen (inkl. Entwicklungsformen) wild lebender Pflanzen des Anhang IV der FFH-Richtlinie aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Hinblick auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt ein Verstoß nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Eine erhebliche Störung wild lebender europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der Richtlinie während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Ausnahmen von den Verboten des § 42 BNatSchG sind nur in Einzelfällen möglich und darüber hinaus nur, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

4.1.3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

Nach § 45b Abs. 3 WG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu erwarten sind.

4.1.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

4.1.5 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim (Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen vom 29. November 1996) schützt Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Wesentlicher Schutzzweck ist die Bestandserhaltung der Bäume zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Sicherung der Lebensstätten für die Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung. Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Eine Erlaubnis zum Entfernen von geschützten Bäumen kann im Einzelfall bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines genehmigten Bauvorhabens erteilt werden.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

4.2.1 Aussagen des Regionalplans 1994

Im Regionalplan Unterer Neckar liegt das Plangebiet innerhalb der „*Siedlungsfläche Wohnen*“.

Spezielle Zielaussagen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

4.2.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes 2015/2020

Im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2.3 Aussagen des Landschaftsplanes des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim

Das Landschaftsplanerische Fachkonzept weist das Gebiet als Baufläche aus (IUS 1999). Zur Minderung der Belastungen der abiotischen Schutzgüter werden u. a. folgende allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen vorgeschlagen:

- Nutzung von Entsiegelungspotentialen
- flächensparende Erschließungs- und Gebäudeformen,
- Minimierung von Verkehrsflächen,
- Vermeidung von Überbauung und Versiegelung in den nicht überbaubaren Flächen bzw. Freiflächenbereichen,
- größtmöglicher, städtebaulich vereinbar Anteil an Vegetationsflächen,
- weitestgehende Verwendung nicht versiegelnder Beläge,
- Begrünung von Fassaden und flach geneigten Dächern,
- Pflanzung großkroniger Laubbäume unter Berücksichtigung der Solarenergienutzung und der Durchlüftung,
- größtmögliche Versickerung von oberflächlich abfließendem Wasser in Grünflächen,
- attraktive ÖPNV-Anbindung.

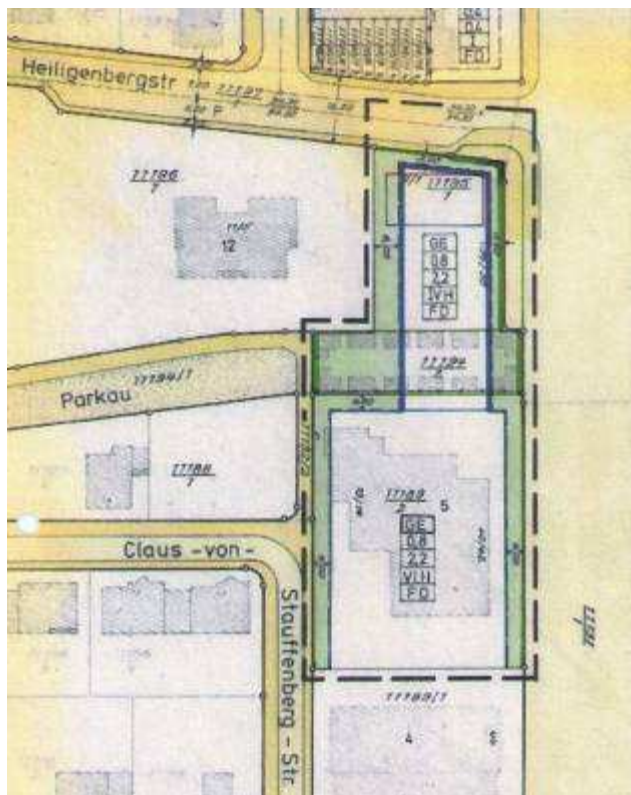
Im Konfliktplan sind für die Fläche keine weiteren besonderen landschaftsplanerischen Darstellungen enthalten.

4.2.4 Bestehende Bebauungspläne

4.2.4.1 Bebauungsplan Nr. 82/8

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 82/8, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet festsetzt, wird durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt.

**Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 82/8
„Bebauungsplan für die Grundstücke Steubenstraße 36-42“**



4.2.5 Aussagen des Modells Räumlicher Ordnung (MRO) 1994

Das Modell Räumlicher Ordnung (MRO) macht keine detaillierten Aussagen zum überplanten Bereich.

5 Umweltbelange - Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltbelange

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Anforderlichkeit eines formellen Umweltberichts. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten und es sind entsprechende Erhebungen zu machen. Nachfolgend wird daher der Untersuchungsrahmen für die Umweltbelange festgelegt.

Bei Realisierung der vorliegenden Planung wird sich die heutige Situation kaum verändern. Die vorhandenen ehemaligen Bürogebäude werden im Grunde erhalten, jedoch an die Erfordernisse der geplanten Wohnnutzung angepasst. Die vorhandene Tiefgarage, durch die beinahe das gesamte Plangebiet unterbaut ist, bleibt ebenfalls erhalten.

Besondere Untersuchungen zur Beurteilung der Auswirkungen durch die Umnutzung auf die Umweltschutzgüter sind daher nicht erforderlich.

Zur Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen auf den Menschen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (von Rekowski + Partner, Fachtechnische Stellungnahme – Schallimmissionsprognose, Weinheim den 07.07.2009 und Fachtechnische Stellungnahme – Beurteilung der Außenlärmsituation nach DIN 18005, Weinheim den 02.07.2009).

Fachtechnische Stellungnahme – Schallimmissionsprognose:

Durch die geplante Umnutzung sind Veränderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Außerdem werden durch die geplante Außengastronomie Geräusche entstehen. In der fachtechnischen Stellungnahme (Schallimmissionsprognose) wurden daher die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bewertet. Dabei wurden die haustechnischen Anlagen (Abluftkanäle auf den Dächern), die Schallemissionen an den Tiefgaragenzufahrten sowie die Außengastronomiebereiche berücksichtigt. Als Beurteilungsgrundlage wurde herangezogen:

- Luftbild
- Verkehrszahlen der angrenzenden Verkehrswege (Stadtplanungsamt Mannheim vom 15.06.2009)
- Planunterlagen Gebäude Basler Architekten Baden-Baden
- Schreiben der Stadt Mannheim vom 17.06.2009
- Bilanzierung des Verkehrsaufkommen der Tiefgarage von TSP-Architekten

Fachtechnische Stellungnahme – Beurteilung der Außenlärmsituation nach DIN 18005:

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen der fachtechnischen Stellungnahme wurde die vorhandene Lärmbelastung ermittelt und die Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt.

Als Beurteilungsgrundlage wurden folgende Quellen herangezogen:

- Planunterlagen Basler Architekten Baden-Baden
- Luftbild
- Verkehrszahlen der angrenzenden Verkehrswege (Stadtplanungsamt Mannheim vom 15.06.2009)
- Bilanzierung Verkehrsaufkommen der Tiefgarage TSP-Architekten Gernsbach
- Mail der Stadt Mannheim vom 17.06.2009 und vom 09.07.2009
- Fahrplan VRN Mannheim Linie 3 + 9 vom 14.06.2009

Kinderfreundlichkeitsprüfung Mannheim

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern, als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, beispielsweise in Aussicht gestellte Partizipationsmöglichkeiten für Kinder und/oder die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, werden im Rahmen der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet. In diesem Zusammenhang finden ebenfalls die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Männern und Frauen im Sinne des Gender Mainstreaming-Gedankens Berücksichtigung.

Die im Rahmen der informellen frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der Thematik der Kinderfreundlichkeit und Sozialverträglichkeit ausgewertet.

6 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

6.1 Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter

6.1.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Wird bei einem Bebauungsplan weder die zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist die Fläche maßgeblich, die voraussichtlich versiegelt wird.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 5.300 m². Eine Grundfläche von 20.000 m² wird somit nicht erreicht. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für den Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft besser abschätzen zu können, wurde die heutige Bestandssituation der Umweltschutzgüter aufgenommen und bewertet (s. Kapitel 3.5).

Danach sind rd. 96 % des Geltungsbereichs mit Gebäuden überstellt oder versiegelt. Ein Anteil von rd. 23 % der Geltungsbereichsfläche entfällt auf Pflanzbeete ohne natürlichen Bodenbezug. Nur rd. 4 % der Flächen sind Grünflächen mit natürlichem Bodenbezug. Diese kleinen Flächen liegen beiderseits der Zugangstreppe zur Parkau auf öffentlichem Grundstück und in einem schmalen Streifen entlang der Steubenstraße.

Der derzeitige Umweltzustand ist nicht alleine ausschlaggebend für eine Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. (Bebauungsplan Nr. 82/8 „Bebauungsplan für die Grundstücke Steubenstraße 36-42“). Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest. Bei der Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter ist daher auch diese planungsrechtliche Situation zu betrachten.

Im Bebauungsplan Nr. 82/8 ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Da der Bebauungsplan unter Zugrundelegung der alten Fassung der Baunutzungsverordnung von 1968 Rechtskraft erlangt hat, werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl von 0,8 nur die städtebaulich relevanten Hauptanlagen/Gebäude berücksichtigt. Die Grundflächen von Nebenanlagen werden nach der BauNVO von 1968 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind. Für diese Anlagen gab es keine Begrenzung der Flächengröße. Im Extremfall konnten diese neben den Gebäuden die komplette Restfläche des Baugrundstücks einnehmen. Daher muss bei einer planungsrechtlich zulässige Nutzung des Geländes von einer vollständigen Überbauung/ Versiegelung der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 82/8 „Bebauungsplan für die Grundstücke Steubenstraße 36-42“ festgesetzten Gewerbegebietsfläche ausgegangen werden. Dies entspricht auch der heutigen Situation, da die Grundstücke im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu rd. 96 % mit einer Tiefgarage unterbaut sind.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltschutzgüter dargestellt.

6.1.2 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Die geplante Umnutzung und die Umbaumaßnahmen an den Gebäuden haben nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die vorhandene Tiefgarage bleibt erhalten. Eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktion wird nicht eintreten. Das Niederschlagswasser wird auch weiterhin in die Kanalisation abgeleitet werden.

Durch die Herstellung des barrierefreien Zugangs zur Parkaue über eine Rampenanlage wird jedoch in die bisher unversiegelten Flächen beiderseits des heutigen Treppenaufgangs eingegriffen. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme der Böden. Der Umfang dieser Eingriffe ist jedoch gering, da diese Flächen weniger als 4 % des Gesamtgebietes ausmachen.

6.1.3 Auswirkungen auf das Klima

Durch den Umbau der Gebäude Steubenstraße 40/42 und 36/38 wird sich die Kubatur verändern. Die Gebäude sollen um ein weiteres OG als Penthouse ergänzt werden, das allseitig gegenüber dem darunterliegenden OG eingerückt wird. Der Kantinenanbau im Erdgeschoss an der Südwestecke des Gebäudes wird entfernt.

Durch die Erhöhung um ein weiteres OG wird sich die klimatische Situation nicht verändern.

Mit der Neugestaltung der Freiflächen werden zukünftig größere Anteile der Tiefgarage erdüberdeckt und gärtnerisch angelegt. Die Dächer werden begrünt. Damit wird der Aufheizungseffekt reduziert.

Auswirkungen auf das örtliche Klima sind, wenn überhaupt, allenfalls günstiger als bisher.

6.1.4 Auswirkungen auf Arten und Biotope

Da das Gebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für Arten- und Biotope hat, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Herstellung des barrierefreien Zugangs zur Parkaue über eine Rampenanlage wird in die Vegetationsbestände beiderseits des heutigen Treppenaufgangs eingegriffen.

Der vorhandene Ahorn kann mit der Herstellung des barrierefreien Rampenübergangs nicht erhalten werden. Der Verlust des Baumes, als Teil der Begrünung der angrenzenden dicht begrünten Parkau, hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten und Biotope“. Die Ersatzpflanzung soll auf einem geeigneten Standort erfolgen, z.B. in der Parkau.

6.1.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Erholung

Die neue Fassadengestaltung und die Neuanlage der Freibereiche werden sich positiv auf das Ortsbild auswirken. Die Verbindung von der Steubenstraße über den angrenzenden Grünzug „Parkau“ in die Feldbergstraße und weiter bis zum Waldpark bleibt erhalten und wird durch die Neuanlage von Rampen und die Neugestaltung auf der Decke über dem Garageschoss aufgewertet.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Erholung sind somit nicht zu erwarten.

6.1.6 Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

6.1.7 Auswirkungen auf den Menschen

Die Nutzungsänderung von Büro- zu Wohnnutzung bewirkt eine Veränderung des Verkehrsaufkommens. Die Verkehrsbewegungen in der Claus-von-Stauffenberg-Straße vermindern sich, während in der Heiligenbergstraße das Verkehrsaufkommen um ca. 150 Fahrzeuge am Tag erhöht wird.

Damit verringern sich die Immissionsbelastungen in der Claus-von-Stauffenberg-Straße und erhöhen sich in der Heiligenbergstraße in einem Bereich, in dem schutzwürdige Nutzungen nicht angrenzen.

Nach der Schallimmissionsprognose werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm am Tag und in der Nacht an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten. Im Tagzeitraum sind die Immissionsrichtwerte mit einer wünschenswerten Reserve von ≥ 6 dB eingehalten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm mit einer Sicherheit von ≥ 1 dB unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen sind somit nicht zu erwarten.

Im Gebiet selber werden jedoch die Beurteilungspegel der DIN 18005 durch den Straßenverkehrslärm um maximal 13 dB(A) tagsüber (= 68 dB(A)) und maximal 15 dB(A) (= 60 dB(A)) nachts überschritten.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung sind daher aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

6.1.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen, sind nicht zu erwarten.

6.2 Auswirkungen der Planungen auf weitere städtebauliche Belange

6.2.1 Verkehr

Fußgänger, Radfahrer

Mit der Anlage der Rampen zur Steubenstraße und zur Parkau wird die verkehrliche Anbindung barrierefrei gestaltet. Dies ist gegenüber der heute vorhandenen Treppenlösung eine Verbesserung der Wegeverbindung für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen.

Ruhender Verkehr / Parken

Die oberirdischen Stellplätze auf der Tiefgarage können entfallen. Diese Fläche wird zur Anlage eines Kinderspielplatzes und zusätzlicher Begrünung genutzt.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung sowie insgesamt 10 die Besucherparkplätze werden vollständig in der Tiefgarage untergebracht.

Fahrradparkplätze sind in dem Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Für Besucher werden Fahrradabstellplätze auch in den Eingangsbereichen vor den Gebäuden angeordnet. Diese können über die Rampen erreicht werden.

Die Parkplätze an der Steubenstraße bleiben unverändert erhalten. Für die zweite Garagenzufahrt in die Tiefgaragen müssen jedoch drei Stellplätze in der Heiligenbergstraße entfallen.

Fließender Kfz-Verkehr und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Durch die Schaffung einer zweiten Tiefgaragenein- und ausfahrt zur Heiligenbergstraße wird der Verkehr nicht mehr an einer Ein- und Ausfahrt konzentriert. Durch die Nutzungsänderung wird außerdem das Verkehrsaufkommen auf einen größeren Tageszeitraum verteilt. Verkehrsspitzen morgens und abends wie bei einer Büronutzung werden aufgelöst.

Das Kfz-Verkehrsaufkommen, das durch die Wohnnutzung erzeugt wird, wird von der Tiefgarage über die Heiligenbergstraße mit der Steubenstraße verknüpft. Durch diese Anknüpfung wird ein Teil des Verkehrs direkt abgeleitet. Dabei werden keine Wohngebiete durchquert.

Der andere Teil des Kfz-Verkehrs wird über die Claus-von-Stauffenberg-Straße zur Feldbergstraße und weiter zur Steubenstraße abgeleitet.

Eine Bilanzierung des Verkehrsaufkommens vor und nach der Umnutzung (TSP Architekten: Bilanzierung Verkehrsaufkommen – Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Gebäuden Steubenstraße 36 – 42 vor und nach der Umnutzung -, Gernsbach den 02.07.2009) hat gezeigt, dass das Verkehrsaufkommen in der Claus-von-Stauffenberg-Straße gegenüber der früheren Situation mit der Gewerbenutzung deutlich geringer wird, sich über den Tag verteilt und nicht mehr auf Stoßzeiten konzentriert.

Für die ursprüngliche Büronutzung wurde die Zufahrt zu insgesamt 130 Stellplätzen (110 in der Tiefgarage und 20 auf dem Parkdeck) über die Claus-von-Stauffenberg-Straße abgewickelt. Bei der Bilanzierung wurde davon ausgegangen, dass die Mitarbeiterstellplätze in der

Tiefgarage 1 x täglich an- und wieder abgefahren wurden (= 2 Bewegungen/Tag). 20 % dieser Stellplätze wurde zusätzlich ein weiteres Mal an- und wieder abgefahren. Für die Stellplätze auf dem Parkdeck wurde von einer An- und wieder Abfahrt 3 x täglich ausgegangen.

Damit ergaben sich in der Claus-von-Stauffenberg-Straße 384 Bewegungen / Tag.

Für die geplante Wohnnutzung wurde von bis zu 93 Wohnungen mit je 1 Stellplatz in der Tiefgarage ausgegangen. Zusätzlich sind 10 Besucherstellplätze geplant. Die Stellplätze auf dem Parkdeck entfallen. Für die Stellplätze der Wohnungen wurde von 4 Bewegungen / Tag ausgegangen (2 Bewohner je Wohnung, je Bewohner 1 x An- und wieder Abfahrt). Für die Besucherparkplätze wurden 6 Bewegungen / Tag angesetzt (3 x An- und wieder Abfahrt).

Diese Fahrbewegungen verteilen sich durch die zweite Zufahrt auf die Claus-von-Stauffenberg-Straße (282 Bewegungen/Tag) und die Heiligenbergstraße (150 Bewegungen / Tag).

Die Nutzungsänderung von Büro- zu Wohnnutzung führt zu einer zeitlichen Veränderung der Verkehrsbewegungen:

Die Verkehrsbewegungen verlagern sich von bürotypischen Spitzenzeiten (ca. 07.00 h - 09.00 h und ca. 16.00 - 18.00 h) stärker über den Tag und teilweise in die Abendstunden, sowie in die Wochenenden hinein.

Die Claus-von-Stauffenberg-Straße, ausgelegt mit zwei Fahrspuren und Gehwegen, kann die ermittelte Verkehrsbelastung nach der Umnutzung aufnehmen.

Die Situation in der Heiligenbergstraße wird durch die leicht erhöhte Verkehrsbelastung im Einmündungsbereich der Steubenstraße von ca. 150 Bewegungen/ Tag nach der Umnutzung aufgrund der städtebaulichen Situation und dem breiteren Straßenraumprofil, nicht wesentlich verschlechtert. Die im Einmündungsbereich zur Steubenstraße liegenden Verwaltungs-, Dienstleistungseinrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Insgesamt wird die Schaffung einer zweiten Tiefgaragenzufahrt in der Heiligenbergstraße zu einem Rückgang der Verkehrsbelastung in der Claus-von-Stauffenberg-Straße und zu einer positiven Entflechtung der Verkehrsströme führen.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgung kann über die vorhandenen Leitungen und Kanäle in den angrenzenden Straßen erfolgen.

6.2.3 Kinderfreundlichkeitsprüfung und Sozialverträglichkeitsprüfung (beinhaltet die Prüfung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung auf Männer und Frauen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB - Gender Mainstreaming)

Die Rampenlösung an der Steubenstraße und zur Parkau gewährleistet den barrierefreien Zugang zu den Wohngebäuden für mobilitätseingeschränkte Personengruppen. Die Querung Steubenstraße/ Parkau ist für alle Personengruppen durch die Rampenanlagen möglich. Die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wird insgesamt verbessert.

Ein Kinderspielplatz für Hausbewohner nach den Bestimmungen der LBO ist auf der Decke über dem Garagengeschoss vorgesehen.

Die Planung ist insgesamt als kinder- und sozialverträglich einzustufen.

7 Abwägung

Die Planung hat Auswirkungen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Nachfolgend wird dargelegt, wie mit den unterschiedlichen betroffenen Belangen in der Abwägung umgegangen wird.

7.1 Konfliktbewältigung - Aussagen über die Art, wie die Ziele, die für die Planung von Bedeutung sind, und die unterschiedlichen Belange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

7.1.1 Aussagen über die Art, wie die umweltrelevanten Konfliktfelder bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Folgende umweltrelevanten Konfliktfelder werden aufgeworfen:

- Boden
- Vegetationsbestand
- Erholungsnutzung
- Immissionsschutz

Die umweltrelevanten Konfliktfelder werden wie folgt berücksichtigt:

7.1.1.1 Vermeidungsgrundsatz

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen in die Naturschutzgüter sind gem. Baugesetzbuch und Naturschutzrecht zu vermeiden. Wenn dies aufgrund anderer vorrangiger Belange nach erforderlicher Abwägung nicht möglich ist, sind die verbleibenden Eingriffe zu vermindern oder an anderer Stelle auszugleichen.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung sind nur geringe zusätzliche Eingriffe mit dem Vorhaben verbunden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten sind. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich sind somit nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden

Mit der Herstellung des barrierefreien Zugangs zur Parkau sind Eingriffe in die Böden beiderseits des heutigen Treppenaufgangs verbunden. Der Rampenaufgang ersetzt die vorhandene Treppenanlage und nimmt dazu Teile der Freiflächen beiderseits der vorhandenen Treppe in Anspruch.

Diese Eingriffe betreffen nur kleine Fläche von weniger als 4% des Plangebietes und sind damit sehr gering. Die Eingriffe sind jedoch notwendig, um eine barrierefreie Verbindung zwischen der Steubenstraße (Haltestelle S-Bahn) und der Parkau durch die Errichtung eines kompakt angeordneten Rampenaufgangs mit integrierter Treppe herstellen zu können. Die-

se kleinflächige Beanspruchung des Bodens wird zugunsten der Schaffung einer barrierefreien Querung Steubenstraße / Parkau in Kauf genommen.

7.1.1.3 Vegetationsbestände

Mit der Herstellung des barrierefreien Zugangs zur Parkau kann der vorhandene Ahorn südlich des heutigen Treppenaufgangs nicht erhalten werden. Dem Baum kommt als Teil der Intensiven Begrünung der Parkau keine herausragende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz oder das Ortsbild zu. Durch den Verlust des Baumes wird die Funktion der Bepflanzung der Parkau nicht beeinträchtigt.

Der Verlust des Baumes ist in Kauf zu nehmen, um einen barrierefreie Verbindung zwischen der Steubenstraße (Haltestelle S-Bahn) und der Parkau zu schaffen.

7.1.1.4 Erholungsnutzung

Die Wegevernetzung zwischen dem Grünzug "Parkau" und der Steubenstraße wird beibehalten. Durch die Einrichtung einer Rampe von der Steubenstraße auf die Ebene der Decke über dem Garagengeschoss und einer Rampe in die „Parkau“, die die heute vorhandene Treppe ersetzt, wird eine barrierefreie Wegeverknüpfung hergestellt.

Die barrierefreie Verbindung erleichtert die Zugänglichkeit zu den angrenzenden Erholungsflächen.

7.1.1.5 Immissionsschutz

Der Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche kommt in der vorliegenden städtebaulichen Planung eine zentrale Bedeutung zu. Ziel der Planung ist die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet. Den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entstehen durch die geplante Umnutzung keine Nachteile.

Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzepts wurden die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten geprüft:

Maßnahmen an der Quelle

Lärminderung an den Emittenten "Steubenstraße", wie z. B. die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit oder der Einsatz von "Flüsterasphalt", sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben zu realisieren.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)

Um die Erdgeschosszonen und den Kinderspielplatz für die Hausbewohner vor dem Verkehrslärm entlang der Steubenstraße zu schützen, soll die Errichtung einer Lärmschutzwand ermöglicht werden. Diese soll ab einer Höhe von 1,20 m transparent ausgeführt werden, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Lärmschutzwand entlang der Steubenstraße hat nur Auswirkungen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, nicht jedoch auf die höher gelegenen Stockwerke. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht durchführbar, da es sich in diesem Planungsfall um ein Bestandsgebiet mit vorhandener Bebauung handelt und "nur" eine Umnutzung dieser Gebäude geplant ist.

Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen)

Die Orientierungswertüberschreitungen an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude im Plangebiet durch Verkehr liegen in der typischen Größenordnung der Werte für innerstädtische Straßen. Aufgrund der vorhandenen tiefen Gebäudekubatur ist keine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes optimale Raumorganisation ausschließlich an der von der Steubenstraße abgewandten Seite möglich. Insbesondere hier sind Aufenthaltsräume durch zusätzliche passive Maßnahmen zu schützen (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen).

Entsprechend DIN 4109 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Untersuchungsgebiet in Lärmpegelbereiche LPB eingestuft (5 dB-Schrittweite). Aufgrund dieser Einstufung sind nutzungsabhängige Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu beachten, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Fenster erreichen in Kippstellung nur ein bewertetes Schalldämm - Maß von 10 dB bis maximal 15 dB. Daher ist diese Lüftungsart nur bei geringen Außenlärmpegeln für schutzbedürftige Räume (z.B. Wohn- und Schlafräume) geeignet. Bei höherer Außengeräuschbelastung ist eine schalldämmende Lüftungseinrichtung notwendig.

In Anlehnung an VDI 2719 sind daher für alle zum Schlafen genutzten Räume ab einem Nacht-Beurteilungspegel von 50 dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Davon betroffen ist die straßenseitige Ostfassade der beiden Gebäude, sowie jeweils die Nord- und Südfassade der Gebäude.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz kann trotz der bestehenden Rahmenbedingungen durch die vorgegeben Gebäudestruktur und die Verkehrslärmbelastung ein ausreichender Lärmschutz für die Aufenthaltsräume erreicht werden.

7.1.2 Aussagen über die Art, wie die sonstigen Konfliktfelder bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Neben den umweltrelevanten Konfliktfeldern werden durch die Planung folgende sonstigen Konfliktfelder aufgeworfen:

- Abstandsflächen
- Verkehr

7.1.2.1 Abstandsflächen

Die nach der bisherigen Festsetzung des Gebietes als GE erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Mit der Nutzungsänderung bemisst sich nach LBO der nachbarschützende Anteil der Abstandsfläche für WA mit 0,4 x der Gebäudehöhe. Diese Abstandsfläche kann bis in die Mitte der angrenzenden Wegefläche im Bereich westlich des Gebäudes Steubenstraße 40-42 nicht eingehalten werden. Geringere Abstände können jedoch zugelassen werden, wenn die Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen und die die Belichtung mit Tageslicht, Belüftung gewährleistet sind.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber der heutigen Situation, d.h. an den für die Abstandsflächenermittlung relevanten Wandhöhen, keine Veränderungen, da die Wandhöhen der bestehenden Gebäude und Gebäudeteile wie z.B. der Treppenhausturm nicht verändert werden. Die neuen, jedoch zurückgesetzten Penthouses wirken sich nicht auf die Bemessung der Tiefe der Abstandsflächen aus.

Im Bereich des bestehenden Treppenhausturmes an der Nordwestecke des Gebäudes Steubenstraße 40-42 wird im Bestand auf einer Breite von 8 m ein Abstand von $0,15 \times WH$ erreicht. Der Treppenturm hat auf der Westseite keine Wandöffnungen. Bei der sonstigen Fassade liegt dieser Wert bei $0,22 \times WH$.

Der vorhandene Gebäudeabstand wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht weiter unterschritten. Durch die Umnutzung des Bürogebäudes ändert sich an der Belichtung mit Tageslicht und Belüftung an den bestehenden westlich angrenzenden Wohngebäuden, die von einer Unterschreitung der in der Regel einzuhaltenden Abstände betroffen sind, nichts.

Selbst ein Teilabriss in den Obergeschossen des Gebäudes Steubenstraße 40-42, um die Regelabstände gem. LBO einzuhalten, würde aufgrund der Lage des Bürogebäudes nordöstlich der Wohnbebauung und der unterschiedlichen Höhenentwicklung der Bebauungen keine spürbare Verbesserung an der Belichtungssituation für die angrenzenden Wohngebäude bringen.

Mit der Beibehaltung des Treppenhauses und dem Ausschluss von Wandöffnungen auf der Westfassade des Treppenhauses, wird die Bestandssituation beibehalten. Durch den Ausschluss von Fensteröffnungen auf der Westseite wird es auch keine Veränderung bei der Einsehbarkeit des Nachbargrundstückes geben. Selbst wenn das Treppenhaus jetzt häufiger und über einen größeren Tageszeitraum genutzt wird als bisher ist durch die geschlossene Bauweise Nachbarschutz gewährleistet. Erhebliche Auswirkungen sind daher auszuschließen.

Die angrenzenden Gebäude in der Claus-von-Stauffenberg-Straße wurden erst nach der Errichtung der Bürogebäude gebaut und orientieren sich mit ihren Freiräumen nach Südwesten.

An der Erschließungssituation ergeben sich keine Änderungen. Der Weg zur Parkau ist damit weiterhin für Feuerwehr und Rettungskräfte zu nutzen.

Der Umnutzung der Bürogebäude zu Wohnzwecken wird Vorrang eingeräumt, da insgesamt die geplante Umnutzung der Bürogebäude trotz der Unterschreitung des in der Regel einzuhaltenden Gebäudeabstandes bei den betroffenen bestehenden Wohngebäuden zu keinen spürbaren Verschlechterungen führt.

7.1.2.2 Verkehr

Fußgänger, Radfahrer

Mit der Anlage der Rampen zur Steubenstraße und zur Parkau wird die verkehrliche Anbindung barrierefrei gestaltet. Dies ist gegenüber der heute vorhandenen Treppenlösung eine Verbesserung der Wegeverbindung für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen.

Ruhender Verkehr / Parken

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung sowie insgesamt 10 Besucherparkplätze werden vollständig in der Tiefgarage untergebracht. Damit können die Stellplätze auf der Tiefgaragedecke entfallen.

Diese Fläche wird zur Anlage eines Kinderspielplatzes und zur zusätzlichen Begrünung genutzt.

Fahrradparkplätze sind in dem Tiefgaragengeschoss vorgesehen. Für Besucher werden Fahrradabstellplätze auch in den Eingangsbereichen vor den Gebäuden angeordnet. Diese können über die Rampen erreicht werden.

Die Parkplätze an der Steubenstraße bleiben unverändert erhalten. Für die zweite Garagenzufahrt in die Tiefgaragen müssen jedoch drei Stellplätze in der Heiligenbergstraße entfallen. Da sich durch die zweite Tiefgaragenzufahrt jedoch eine bessere Verteilung des Verkehrs ergibt, ist dies vertretbar.

Fließender Kfz-Verkehr und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes

Durch die Schaffung einer zweiten Tiefgaragenein- und ausfahrt zur Heiligenbergstraße wird der Verkehr nicht mehr an einer Ein- und Ausfahrt konzentriert. Durch die Nutzungsänderung wird außerdem das Verkehrsaufkommen auf einen größeren Tageszeitraum verteilt. Verkehrsspitzen morgens und abends wie bei einer Büronutzung werden aufgelöst.

Das Kfz-Verkehrsaufkommen, das durch die Wohnnutzung erzeugt wird, wird von der Tiefgarage über die Heiligenbergstraße mit der Steubenstraße verknüpft. Durch diese Anknüpfung wird ein Teil des Verkehrs direkt abgeleitet. Dabei werden keine Wohngebiete durchquert.

Der andere Teil des Kfz-Verkehrs wird über die Claus-von-Stauffenberg-Straße zur Feldbergstraße und weiter zur Steubenstraße abgeleitet.

Insgesamt wird die Schaffung einer zweiten Tiefgaragenzufahrt in der Heiligenbergstraße zu einem Rückgang der Verkehrsbelastung in der Claus-von-Stauffenberg-Straße und zu einer positiven Entflechtung der Verkehrsströme führen.

7.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet orientieren sich an der Umgebung.

Im Gebäude Steubenstraße 40/42 sind Wohnungen zulässig. Im 1. Obergeschoss können zusätzlich Büros und Räume für freie Berufe eingerichtet werden. Im Erdgeschoss sind neben Wohnungen auch Schank- und Speisewirtschaften, Büros, nicht störendes Gewerbe und Räume für freie Berufe zulässig.

Im Gebäude Steubenstraße 36/38 sind Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Im 1. Obergeschoss können auch Räume für freie Berufe eingerichtet werden. Im Erdgeschoss sind neben Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes auch Büros, nicht störendes Gewerbe und Räume für freie Berufe zulässig.

Im Garagengeschoss der Gebäude sind Stellplätze sowie Technik- und Nebenräume zugelassen.

Die festgesetzten Nutzungen umfassen die in einem WA allgemein zulässigen und mit den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den Räumen für nicht störendes Gewerbe auch solche Nutzungen, die in einem WA ausnahmsweise zulassungsfähig sind. Die Art der Nutzung ist deshalb mit der eines „Allgemeinen Wohngebietes“ vergleichbar.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO)

Die Höhe der Gebäude und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Gebäude und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Die geplante Aufstockung (Penthouse) wird bei der Höhenfestsetzung berücksichtigt. Die geplanten Penthouses stellen keine Vollgeschosse i.S. der LBO dar. Daher bleibt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Bestandssituation unverändert.

Die Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird je Baufeld festgelegt und setzt so die maximale Inanspruchnahme des Grundstücks durch die Gebäude fest. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen dem heutigen Bestand, werden jedoch im WA 1 aufgrund des neu hinzukommenden Fluchttreppenhauses um 0,02 überschritten. Diese sehr geringfügige Überschreitung wird im Bebauungsplan festgesetzt um das unbedingt erforderliche Fluchttreppenhaus zu ermöglichen. Mit wesentlichen Auswirkungen durch die Festsetzung auf die benachbarten Nutzungen ist nicht zu rechnen. .

Die Geschossflächenzahl

Mit dem vorgenannten Entwurfskonzept werden folgende Geschossflächenzahlen (GFZ) ab Oberkante Tiefgarage erreicht:

- Steubenstraße 40/42: rd. 1,65;
- Steubenstraße 36/38: rd. 1,65.

Damit wird die Obergrenze der GFZ für die mit den geplanten Nutzungen vergleichbaren Allgemeinen Wohngebiete gem. § 17 BauNVO überschritten.

Die Überschreitung ergibt sich jedoch aufgrund der Bestandssituation und wäre nur durch einen Rückbau der Gebäude zu vermeiden. Dies wäre jedoch angesichts der guten vorhandenen guten Bausubstanz unverhältnismäßig.

Die Nutzung der vorhandenen guten Bausubstanz in innerstädtischer Lage an einer vorhandenen Grünachse, mit guter Anbindung an das ÖPNV-Netz leistet damit einen Beitrag zur Nutzung vorhandener Ressourcen und somit zur nachhaltigen Entwicklung.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie orientieren sich an den Zielen für die Bebauung entlang der Steubenstraße. Die vorhandenen Gebäude sind an die Baufenster angepasst.

Änderungen gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen ergeben sich durch die Sicherung des Treppenhauses an der Nordwestecke des Gebäudes Steubenstraße 40-42 sowie ein notwendiges Fluchttreppenhaus auf der Nordseite des Gebäudes Steubenstraße 36-38.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des bestehenden Treppenhauses am Gebäude Steubenstraße 40-42 wird die Bestandssituation gesichert.

Eine Ausdehnung der Bebauung über das bestehende Maß hinaus wird nicht zugelassen. Die Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung ändern sich nicht.

Mit dem Fluchttreppenhaus auf der Nordseite des Gebäudes Steubenstraße 36-38 darf das Baufenster um max. 2,5 m in einer Breite von max. 8 m überschritten werden. Dieses Bauteil kann damit bis auf 0,5 m an die Heiligenbergstraße herangerückt werden. Mit Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung, jenseits der rd. 17 m breiten Heiligenbergstraße oder auf andere Angrenzer oder auf den Verkehr auf der Heiligenbergstraße ist nicht zu rechnen.

Zur Sicherung der Planung werden die Erweiterungen der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7.2.4 Tiefgaragen

Da über der vorhandenen Tiefgaragendecke, die 96 % der Grundstücksflächen überdeckt, keine Stellplätze eingerichtet werden dürfen, müssen diese in der Tiefgarage untergebracht werden. Tiefgaragen sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen gem. Planeintrag zulässig. Die Tiefgaragenzufahrten sind durch Planeintrag festgesetzt. Damit wird bestehende Tiefgarage planungsrechtlich gesichert und sichergestellt, dass die Zufahrten der Tiefgaragen nur an festgelegten Stellen liegen.

7.2.5 Immissionsschutz (Lärmschutz)

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz an den Gebäuden festgesetzt (s. auch Kap. 7.1.1.2).

7.2.6 Pflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung ist als Extensivbegrünung herzustellen, wobei eine Stärke des Vegetationssubstrats von 8 cm nicht unterschritten werden darf.

Staffelgeschosse können als Dachterrasse hergestellt werden. Dabei sind 10 % der zugehörigen Dachfläche mit einer Substratstärke von min. 20 cm. zu begrünen.

Werden Solaranlagen aufgebracht, darf die begrünte Dachfläche um die Fläche der Solaranlagen reduziert werden.

Durch die Dachbegrünung kann Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Die extensive Dachbegrünung wirkt außerdem als Gestaltungselement und hat positive Effekte für das Kleinklima. Werden jedoch Solaranlagen auf den Dächern aufgebracht, soll alternativ auch dies ermöglicht werden.

Die Fläche über der Tiefgaragendecke, die nicht durch Gebäude überdeckt ist, sind zu min. 50 % zu begrünen. Die zu begrünenden Flächenanteile sind mit Vegetationssubstrat in einer Stärke von min. 20 cm zu überdecken.

Damit können die erdüberdeckten und begrünten Flächen der Tiefgaragen trotz der Unterbauung dennoch wertvolle Funktionen, wie z. B. des Wasserhaushaltes und des Klimaschutzes, übernehmen.

7.3 Begründung der Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 Landesbauordnung (LBO)

7.3.1 Gestaltung der Dächer

Zur Sicherung des Bestands wird festgesetzt, dass die Gebäude nur mit Flachdächern zulässig sind.

7.3.2 Werbeanlagen

Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern. Daher ist die Festsetzung des folgenden Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich:

Werbeanlagen sind nur an den Fassaden in der Erdgeschosszone entlang der Steubenstraße zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen dürfen 3 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Alternativ sind Werbeanlagen auch zulässig, wenn die Werbeanlagen in einer Höhe von max. 50 cm in einem durchgehenden Fassadenband angeordnet werden.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

7.3.3 Einfriedigungen

Auf der Tiefgaragendecke im Bereich zwischen den Gebäudefassaden der Gebäude Steubenstraße 36-38 und Steubenstraße 40-42 sind Einfriedigungen nicht zulässig. Damit soll der offene Charakter des Durchgangs von der Steubenstraße zur Parkau erhalten werden.

Von dieser Regelung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Steubenstraße nicht betroffen. Die Option der Errichtung einer Lärmschutzwand soll erhalten werden, um aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Erdgeschosszone zu ermöglichen.

7.3.4 Abstandsflächen

Da im bisherigen Gewerbegebiet geringere Abstandsflächen einzuhalten waren, sind aufgrund der Nutzungsänderung die Abstandsflächen gemäß LBO für eine Wohnnutzung im Westen des Gebäudes Steubenstraße 40/42 überschritten.

Um das Vorhaben dennoch umsetzen zu können wurde folgende Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

Im Gebiet WA2 darf die Abstandsfläche gem. LBO bei Wänden der Westfassade innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. Planeintrag auf 0,22 x WH reduziert werden.

Im Bereich des bestehenden Treppenhausturmes an der Nordwestecke des Gebäudes Steubenstraße 40-42, Gebiet WA 2, wird auf einer Breite von 7,20 m ein Abstand von 0,15 x WH erreicht. Diese Reduzierung der Abstandsfläche wird eng auf die genehmigte Bestandssituation begrenzt. Für die benachbarte Wohnbebauung sind durch die Absicherung der Erschließungsanlage zusätzliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Außerdem ist festgesetzt, dass auf Wandöffnungen an dieser Fassade verzichtet wird, was ebenfalls dazu beiträgt, zusätzliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen an der Westfassade des Gebäudes Steubenstraße 40/42 führt zu keiner Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Besonnungs- und Belüftungssituation verändert sich für die angrenzende Wohnbebauung gegenüber der bestehenden Situation nicht. (s. auch Punkt 7.1.2.1)

7.4 Konfliktbewältigung im Rahmen des Durchführungsvertrages

Zur Herstellung der barrierefreien Verbindung zwischen der Steubenstraße und der Parkau wird im Vertrag die Kostenübernahme und Herstellungsverpflichtung geregelt.

8 Flächen und Kosten

8.1 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von 5.304 m².

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich rechtlich im privaten Eigentum und im Eigentum der Stadt Mannheim.

8.2 Kosten

Im Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Kostenübernahme für die Erschließung und die Vorhaben im Plangebiet durch den Investor geregelt.

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB vor dem Satzungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von den Vertragspartnern unterzeichnet.

9 Planverfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Anforderlichkeit der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung und eines formellen Umweltberichts. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten und es sind entsprechende Erhebungen zu machen.

Mit Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Um die Öffentlichkeit und Behörden dennoch frühzeitig einzubinden, wurde eine informelle Beteiligung durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden wurden über die wesentlichen Inhalte des Verfahrens informiert und erhielt Gelegenheit Anregungen vorzubringen.

Während der informellen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit und 5 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, ein, die in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt wurden.

Im formellen Verfahren, der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, gingen 19 Stellungnahmen ein, wovon 8 Stellungnahmen Anregungen einbrachten, die in die jetzt vorliegende Entwurfsfassung mit eingeflossen sind.

Nach der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, haben sich im Zuge der weiteren Detaillierung des Vorhabens, Änderungen an der Konzeption ergeben. Die Änderungen haben punktuelle Auswirkungen auf den Vorhaben- und Erschließungsplans und den vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Daher wurde den Betroffenen nochmals Gelegenheit gegeben sich zu den Änderungspunkten zu äußern. Dazu wurde ein Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB, eine erneute Auslegung, durchgeführt.

Dabei gingen 19 Stellungnahmen ein, davon 6 mit Anregungen, wobei sich 5 davon auf vorhergegangene Stellungnahmen bezogen. Von Seiten der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

10 Maßnahmen zur Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Nr. 24, S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. Juni 2007

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG-) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 13.12.2005 (GBl. 2005 S. 745)

Wassergesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 1.1.1999 (GBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.10.2005 (GBl. S. 668)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.2.2006 (GBl. S. 20)

12 Verzeichnis der Gutachten und sonstige Quellenhinweise

Von Rekowski + Partner:

Fachtechnische Stellungnahme – Schallimmissionsprognose, Weinheim den 07.07.2009
und Fachtechnische Stellungnahme – Beurteilung der Außenlärmsituation nach DIN 18005,
Weinheim den 02.07.2009

TSP Architekten:

Bilanzierung Verkehrsaufkommen – Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Gebäuden Steubenstraße 36 - 42 vor und nach der Umnutzung, Gernsbach den 02.07.2009.