Beschlussvorlage

STADTMANNHEIM²
Der Oberbürgermeister

Dezernat IV	Az. 60.14.0 – 87.15.1	Datum 29.05.2007	**Nr. 279 / 2007**

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau und zugehörige Satzung über örtliche Bauvorschriften
(Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 87/15)

Hier:
Genehmigung des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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	11.00	11.07.2007		X		
2.	Gemeinderat		24.07.2007	X			
3.							
4.							

☒ Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige

Finanzielle Auswirkungen ? ☐ ja ☒ nein

Beschluss/Antrag:

1. Den in der Beschlussanlage Nr. 1 dargelegten Beschlussvorschlägen zu den abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zu den abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

2. Der städtebauliche Vertrag in der Fassung vom 15.06.2007 (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 in Beschlussanlage Nr. 3 festgelegte Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wird gebilligt.

4. Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“ in Mannheim - Rheinau (Beschlussanlagen Nr. 4 und Nr. 5), einschließlich Begründung (Beschlussanlage Nr. 7) und Umweltbericht (Beschlussanlage Nr. 8), in der Fassung vom 29.05.2007, wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die örtlichen Bauvorschriften, in der Fassung vom 29.05.2007 (Beschlussanlage Nr. 6) werden gem. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

6. Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“. Der restliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 87.15 bleibt unberührt.

Finanzielle Auswirkungen:

1) **Einmalige Kosten**

Gesamtkosten der Maßnahme		€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	€
Kosten zu Lasten der Stadt		€

2) **Laufende Kosten**

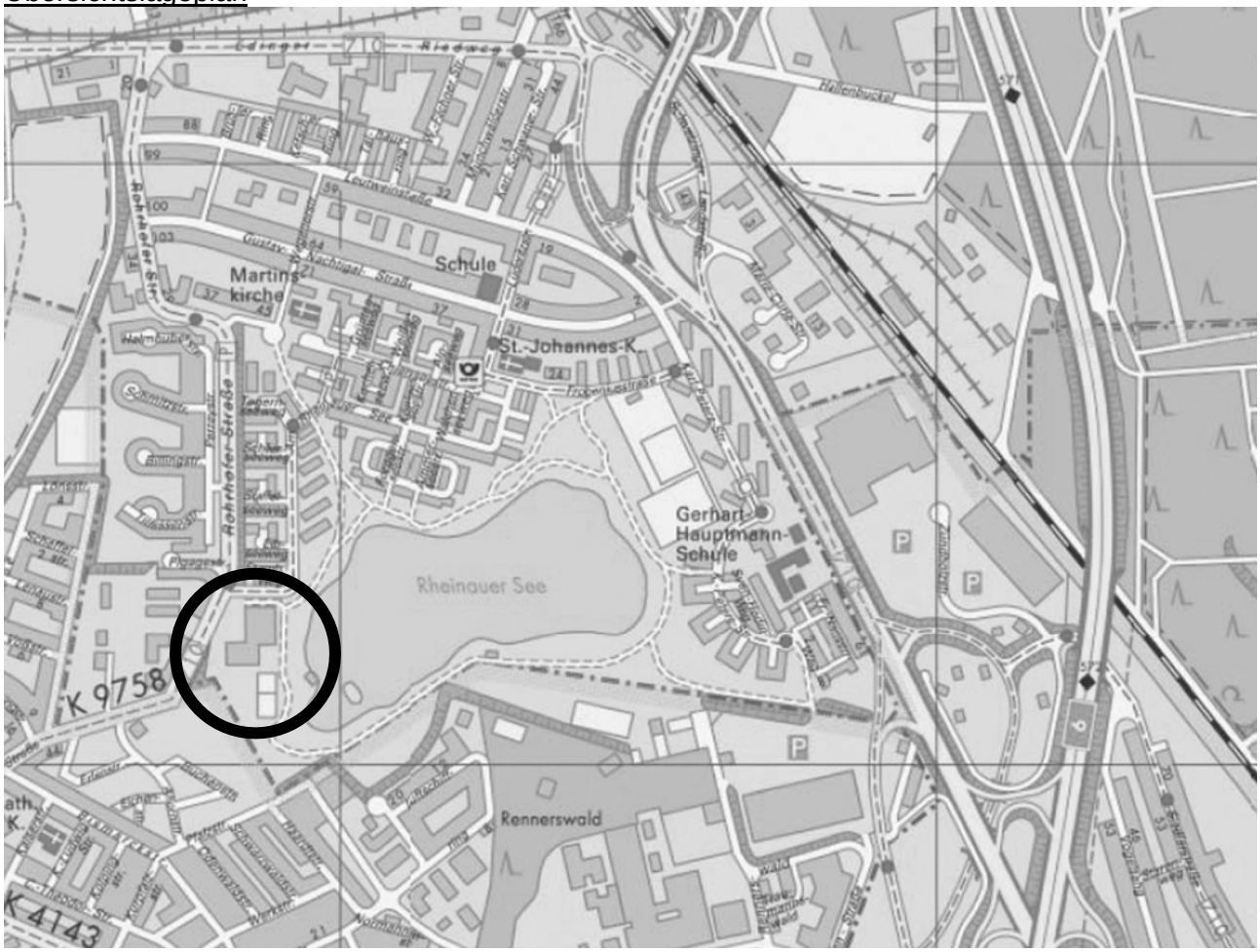
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

Widder Quast

Kurzfassung Sachverhalt und Verfahrensverlauf

Für das Plangebiet am Westufer des Rheinauer Sees (siehe Übersichtslageplan) wurde gemäß Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2005 (Beschlussvorlage Nr. 298/2005) der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ auf Initiative eines privaten Investors in Abstimmung mit der Stadt Mannheim ausgearbeitet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Straße Am Rheinauer See, im Osten weitestgehend durch den Erschließungsweg am Rheinauer See, im Süden über die nach Westen verlängerte Achse der südlichen Begrenzungen der ehemaligen Tennisanlage und im Westen durch die Rohrhofer Straße.

Übersichtslageplan



Die aus betriebswirtschaftlichen Gründen erfolgte Aufgabe der Tennisanlage eröffnet die Möglichkeit, eine integrierte Wohnanlage mit hohem Freizeit- und Erholungswert am Rheinauer See zu schaffen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage am Rheinauer See in Mannheim schaffen.

Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Mit dieser Maßnahme soll ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen entwickelt werden. Geplant sind familiengerechte Bauformen wie Einfamilien(reihen)häuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen. Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl.

Der wirksame FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar. Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 ersetzt nach seinem Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 87/15 für das Gebiet „Erholungsanlage Rheinauer See“, da dies aufgrund der städtebaulichen Konzeption und zur Schaffung einheitlicher und eindeutiger Rechtsverhältnisse erforderlich ist. Der restliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 87.15 bleibt unberührt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) hat in seiner Sitzung am 12.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB durchzuführen.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Verlauf des Geltungsbereiches im Osten verändert, indem er dem bestehenden Uferweg angepasst wurde. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst weiterhin ca. 2,5 ha.

Vom 06.02.2006 bis zum 17.02.2006 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Bedingt durch den Arbeitskampf im Frühjahr 2006 wurde die Planauslegung in der Zeit vom 24.04.2006 bis 05.05.2006 wiederholt. Mit Schreiben vom 01.02.2006 wurden die Behörden und sonstigen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Äußerung bis zum 17.03.2006 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten (siehe Beschlussanlage 1).

Der Bezirksbeirat Rheinau hat dem Vorhaben in einer öffentlichen Sitzung am 22.11.2006 grundsätzlich zugestimmt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vom Bündnis 90 / Die Grünen der Antrag Nr. 20/07 gestellt. Dieser wurde in der Beschlussanlage Nr. 1 (Beteiligungen gem. §§ 3, 4 BauGB) unter 1.1.1.3 auf Seite 118 mitbehandelt. Die Verwaltung kommt unter Abwägung aller Aspekte zu dem Ergebnis, dass dem Antrag nicht entsprochen wird.

Der Bebauungsplan-Entwurf, als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen, wurde am 27.02.2007 vom Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt, gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 01.03.2007 im Amtsblatt der Stadt Mannheim. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 08.03.2007 bis einschließlich 10.04.2007.

Mit Schreiben vom 07.03.2007 wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf gebeten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.03.2007 bis einschließlich 10.04.2007.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern wurden zum Bebauungsplan-Entwurf zu folgenden Bereichen Stellungnahmen abgegeben, aus denen sich Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplanes ergeben:

– Forderung nach ausreichenden Ersatzbegrünungen/-pflanzungen

  Der Forderung nach ausreichenden Ersatzbegrünungen/-pflanzungen wird zum einen durch die zeichnerische Festsetzung weiterer anzupflanzender Einzelbäume nachgekommen. Gegenüber der Minimalanforderung der Fällgenehmigung von 32 anzupflanzenden Einzelbäumen (StU 16/18) werden 17 weitere anzupflanzende Einzelbäume (StU 18/20) in der Planzeichnung festgesetzt, so dass nun insgesamt 49 anzupflanzende Einzelbäume (StU 18/20) zeichnerisch festgesetzt sind.

  Aufgrund der Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10.4 (Begrünung der Grundstücksflächen), sind nunmehr weitere 84 Einzelbäume (StU 16/18) verbindlich im Rahmen der jeweiligen Grundstücksbegrünung sowie mindestens zwei einheimische und standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

  Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes werden im Baugebiet WR 4 (Seevillen) zusätzliche Heckenanpflanzungen zeichnerisch festgesetzt sowie die Qualität und Quantität der anzupflanzenden Gehölze über die neu formulierte bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 10.3 (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen) festgelegt.

– Forderung nach Überprüfung der bisherigen klimaökologischen Gutachten sowie zur Höhenfestsetzung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße

  Die Überprüfung der bisherigen klimaökologischen Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) empfohlen wurde, dauerhaft ein bestimmtes Potenzial an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Rheinauer Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

  Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurden daher die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ begutachtet. Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben – wie gefordert – erhalten. Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung unmittelbar entlang des Seeuferwegs deutlich aufgelockert gestaltet ist.

  Der städtebauliche Entwurf wurde – wie 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u. a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

  Die Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Durch die stattdessen vorgesehene Auflockerung der Gebäudestellung (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m) entlang der Rohrhofer Straße wird der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

– Forderung nach Absicherung der Freiräume und Freizeitanlagen am Rheinauer See und deren ungehinderte Zugänglichkeit sowie nach Ausweisung eines 70 m breiten Uferstreifens als Freifläche

Der ungehinderte Zugang zum Rheinauer See und die uneingeschränkte Nutzung des Uferbereiches werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Dort werden die für die Freizeit- und Erholungsnutzung wertvollen Bereiche von der Planung ausgespart. Weiterhin wird der direkte Zugang zu diesen Bereichen durch die Festlegung von öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radwege) planungsrechtlich gesichert und gegenüber dem Bestand gestärkt. Dazu trägt ebenfalls die nun vorgenommene „Aufweitung“ des zentral, und mit direkter Anbindung an den Uferbereich des Rheinauer Sees gelegenen Fußweges auf 2,5 m bei. Im städtebaulichen Vertrag wird festgelegt, dass der Investor die künftigen Eigentümer u. a. im Rahmen der abzuschließenden Grundstücksverträge auf die bestehende Freizeitnutzung am Rheinauer See hinweist.

Die Forderung zur Ausweisung eines 70 m breiten Uferstreifens ist sowohl mit dem schon jetzt geltenden Planungsrecht wie auch mit der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung des Plangebietes nicht vereinbar.

Der Entwurf zur Bebauung folgt an dessen Südrand der Fortführung der Bebauungslinie der Wohngebäude an der Straße Am Rheinauer See. Der Abstand zwischen Ufer und nächstgelegener Bebauung beträgt ca. 30 m. Damit entspricht der Bebauungsplanentwurf den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Gelände der ehemaligen privat betriebenen Tennisanlage mit ihren Freiplätzen. Der Bereich war in großen Teilen eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die öffentliche Durchwegung wird durch das geplante Netz aus Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwegen im Vergleich zur bestehenden Situation deutlich verbessert. Mit dem Bebauungsplan wird nicht in das bestehende Naherholungsgebiet am Rheinauer See und den Uferstreifen eingegriffen. Die östliche Abgrenzung des Plangebietes (Grenze des Geltungsbereiches) folgt dem Verlauf des vorhandenen Uferweges.

– Wiederholt vorgebrachte Forderungen nach einer verbesserten klima-, sozial- und infrastrukturellen Planung sowie nach einer stärkeren Durchgrünung des Plangebietes

Aus klimaökologischen Gründen (verbessertes Strömungsgeschehen und damit positive Beeinflussung der lokal- und mikroklimatisch Verhältnisse) erfolgt im Bereich der seenahen Bebauung (WR 4) eine Feinjustierung der Standorte der geplanten Seevillen (Optimierung der Baugrenzen üner bauplanungsrechtliche Festsetzungen). Weiterhin wird die maximal zulässige im Baugebiet auf 10,00 m reduziert. Die zentral gelegene bebauungsinterne Strömungsleitbahn erfährt dadurch in Fortführung zum Rheinauer See eine vergrößerte Ventilationsfläche. Zum verbesserten Strömungsgeschehen trägt ebenfalls die schon erwähnte Reduzierung der Baulinien auf 20 m entlang der Rohrhofer Straße bei.

Der wiederholt vorgebrachten Forderung zur Sicherstellung eines größtmöglichen Zuganges zum Freizeit- und Erholungsbereich am Rheinauer See wird mit der Verbreiterung der, mit direkter Anbindung an den Uferbereich des Rheinauer Sees gelegenen, Fuß- und Radwege auf 2,5 m nachgekommen.

Mit der geringfügigen Änderung (Zurücknahme im Norden, Ausweitung im Süden) des in der Planzeichnung festgelegten Bereiches der TGa-Fläche wird der Sicherstellung von ausreichenden Stellplätzen innerhalb des Plangebietes nachgekommen. Die Änderung führt zu einer effektiveren Ausnutzung der Tiefgarage, wodurch ca. 2 - 5 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden können.

Der ebenfalls wiederholt vorgebrachten Forderung nach einer besseren Durchgrünung des Baugebietes wird durch die Festsetzung weiterer Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt nachgekommen. Hieraus resultiert auch die Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksflächen, wonach nun zwingend je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche ein Laubbaum und mindestens zwei Sträucher anzupflanzen sind.

Darüber hinaus erfolgt mit der zusätzlichen zeichnerischen Festsetzung einer weiteren Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordosten des Plangebietes eine weittestgehende Sicherung wertvoller Grünbestände im Plangebiet. Dazu trägt ebenfalls die Erweiterung der Fläche zum Erhalt im Südwesten des Plangebietes bei. Hierdurch ergibt sich in diesem Bereich eine optimierte Führung des Verlaufes der Privatstraße sowie geringfügige Reduzierungen bei den Flächengrößen der östlich angrenzenden Fläche zum Anpflanzen und des nördlich gelegenen Baufensters im WR 3. Im Weiteren hat dies auch die Veränderung der Lage der privaten Stellplatzfläche zur Folge, wobei diese – bei gleichbleibendem Flächenanteil – in der Breite reduziert und in der Tiefe erweitert wird.

Weiterhin ist es erforderlich, aufgrund aktualisierter Vermessungsgrundlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten geringfügig anzupassen. Das Plangebiet umfasst weiterhin eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Zur Verdeutlichung der vorgenommenen Änderungen / Ergänzungen werden diese in einem Übersichtsplan grafisch dargestellt (siehe Anlage zur Kurzfassung).

Die vorgenommenen Änderungen wirken sich insgesamt positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung aus, so dass sich nunmehr eine verbesserte und zu 100 % ausgeglichene Bilanz ergibt.

Gemäß § 4a BauGB ist vorgesehen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, sofern dieser nach den Verfahren nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, erneut auszulegen ist und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind. Sind jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Im vorliegenden Falle wird eine erneute Offenlage für nicht erforderlich gehalten, da zum einen die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sich als geringfügig erweisen sowie als Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB zu betrachten sind. Zum anderen werden dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine erneute Offenlage würde somit für die vom Gesetzgeber mit der erneuten Offenlage verfolgten Zwecke (u. a. wesentliche Planungsänderungen) keine neuen Aspekte hervorbringen, die für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens von Bedeutung sein könnten.

Die vorliegenden Unterlagen umfassen die Auswertung der Anregungen aus den durchgeführten Beteiligungen nach §§ 3, 4 BauGB und haben den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes zum Ergebnis.

Der nun vorliegende Bebauungsplan mit Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung inkl. Umweltbericht und den zugehörigen Anlagen soll als Satzung beschlossen werden.

Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss AUT (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)	Di. 12.07.2005
Öffentliche Bekanntmachung	Do. 02.02.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) Wiederholte Planauslegung	Mo. 06.02. – Fr. 17.02.2006 Mo. 24.04. – Fr. 05.05.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	Mo. 06.02. – Fr. 17.03.2006
ggf. Information Bezirksbeirat, Bürgerversammlung	Mi. 22.11.2006
Billigungs- und Auslegungsbeschluss AUT	Di. 27.02.2007
Öffentliche Bekanntmachung	Do. 01.03.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	Do. 08.03. – Di. 10.04.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	Do. 08.03. – Di. 10.04.2007

Übersicht über die Beschlussanlagen

1. Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

2. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1
„Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ – Stand 31.05.2007

3. Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB

4. Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“
(Verkleinerung der Planzeichnung) – Stand 29.05.2007

5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO – Stand 29.05.2007

6. Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. LBO – Stand 29.05.2007

7. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“
– Stand 29.05.2007

8. Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB als Auszug der Begründung – Stand 29.05.2007

9. Auszüge aus den Gutachten (jeweils Deckblatt, Inhaltsverzeichnis, Zusammenfassung)

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

Übersicht über die Anhänge zu den Beschlussanlagen

A1 Verzeichnis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“

A2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A2.1 Öffentlichkeit
A2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
A2.3 Antrag Nr. 20/07 Bündnis 90 / Die Grünen

A3 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

A3.1 Öffentlichkeit
A3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

A4 Gutachten

A4.1 ÖKOPLANA, Mannheim:

A4.1.1 Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“ der Stadt Mannheim, September 2006
A4.1.2 Ergänzung, Dezember 2006

A4.2 FIRU mbH, Kaiserslautern:

A4.2.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 “Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“ Mannheim, Dezember 2006

A4.3 WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim:

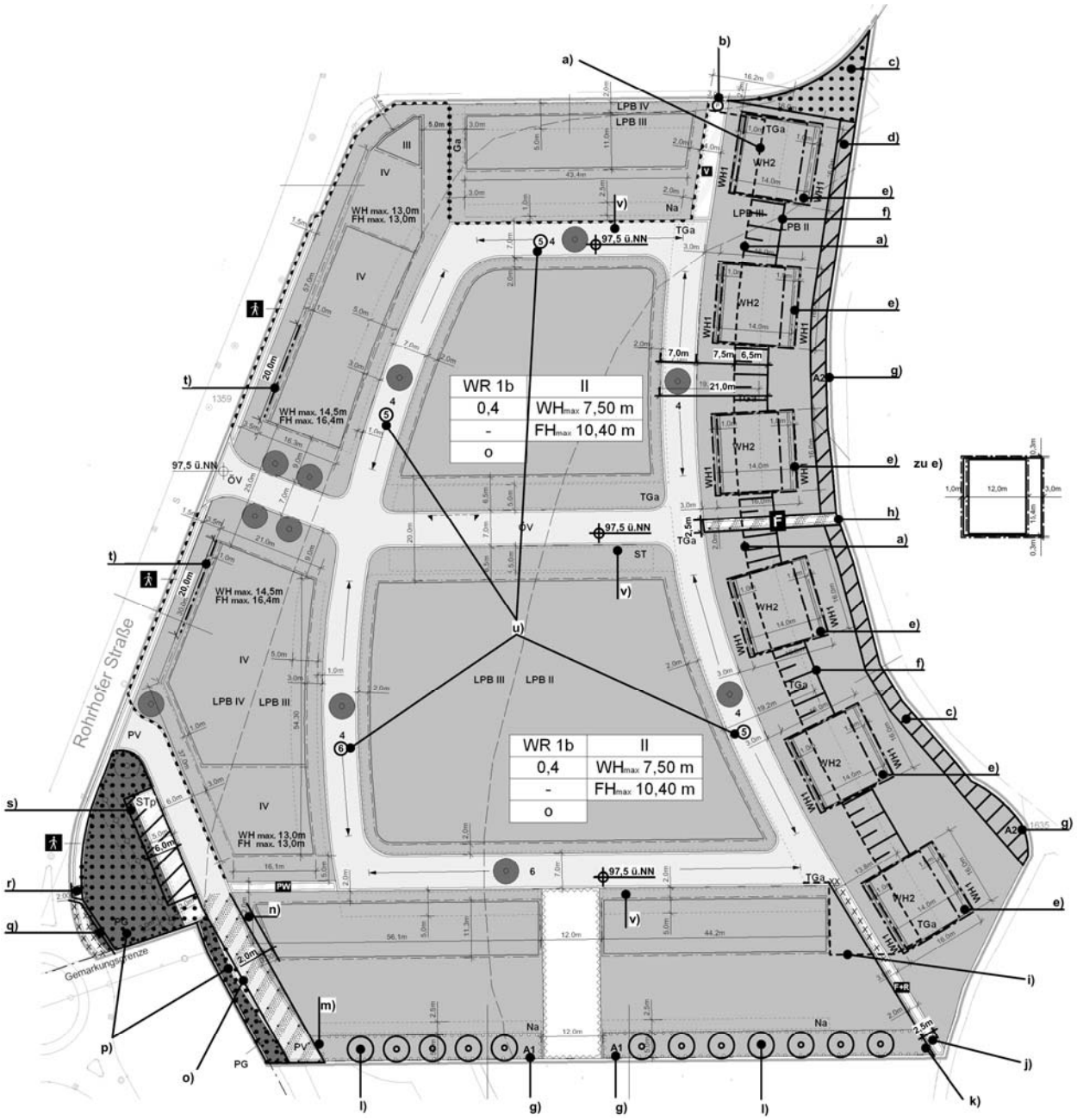
A4.3.1 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, September 2006
A4.3.2 Geotechnische Stellungnahme Nr. 2, Dezember 2006

A4.4 Stadtbauplan GmbH, Darmstadt:

A4.4.1 Fachbeitrag Grünordnung (mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung), Mai 2007

Die oben genannten Gutachten A4.1 bis A4.4 werden den Geschäftstellen der Fraktionen und Gruppierungen zur Verfügung gestellt.

Darstellung der Änderungen nach der Offenlage gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB



Anlage zur Kurzfassung – Textliche Erläuterung

a) Zurücknahme der Einbindetiefe TGa-Fläche auf 7,5 m aufgrund fortgeschrittener Planungen zur Tiefgaragengestaltung
- dadurch keine negativen Auswirkungen

b) Aufnahme eines Pollers in die Planzeichnung als Verdeutlichung der planerischen Absicht zur Vermeidung von Schleichverkehr
- dadurch keine negativen Auswirkungen
- redaktionelle Klarstellung

c) zusätzliche Fläche zum Erhalt zur Eingriffsminimierung nach Überarbeitung der E/A - Bilanzierung
- dadurch geringfügige Verbesserung der E/A - Bilanz
- dadurch keine negativen Auswirkungen

d) zusätzliche Fläche zum Anpflanzen zur Eingriffsminimierung nach Überarbeitung der E/A - Bilanzierung
- dadurch geringfügige Verbesserung der E/A – Bilanz
- dadurch keine negativen Auswirkungen

e) Zurücknahme der zulässigen Firsthöhe auf 10,00 m und Zurücknahme des Baufensters im obersten Geschoss (Wandhöhe 2) im WR 4 zur Optimierung der klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet
- dadurch geringfügige Verbesserung der klimaökologischen Verhältnisse

f) Errichtung einer Böschung zur Verbesserung der Einbindung der Vorhaben im WR 4 in das Orts-/Landschaftsbild
- dadurch keine negativen Auswirkungen

g) ergänzende Bezeichnung der Heckenanpflanzungen zur Unterscheidung der unterschiedlichen Pflanzqualitäten nach Überarbeitung der E/A - Bilanzierung
- dadurch keine negativen Auswirkungen
- redaktionelle Klarstellung

h) Verbreiterung des direkten Zuganges zum Rheinauer See auf 2,5 m zur Schaffung eines verbesserten Zuganges zum Rheinauer See; Anbindung zukünftig nur noch als Fußweg
- dadurch geringfügige Verschlechterung der E/A-Bilanz
- dadurch keine erheblichen Auswirkungen

i) geringfügige Erweiterung der TGa-Fläche zur Schaffung ausreichender Stellplätze im Plangebiet aufgrund fortgeschrittener Planungen zur Tiefgaragengestaltung
- dadurch keine negativen Auswirkungen

j) Verbreiterung des direkten Zuganges zum Rheinauer See auf 2,5 m zur Schaffung eines verbesserten Zuganges zum Rheinauer See
- dadurch geringfügige Verschlechterung der E/A-Bilanz
- dadurch keine erheblichen Auswirkungen

k) geringfügige Verkleinerung der Fläche zum Anpflanzen aufgrund der Verbreiterung des angrenzenden Fuß- und Radweges
- dadurch geringfügige Verschlechterung der E/A-Bilanz
- dadurch keine erheblichen Auswirkungen

l) zusätzliche Baumanpflanzungen zur Eingriffsminimierung nach Überarbeitung der E/A - Bilanzierung
- dadurch geringfügige Verbesserung der E/A - Bilanz
- dadurch keine negativen Auswirkungen

m) geringfügige Verkleinerung der Fläche zum Anpflanzen aufgrund der Veränderung der angrenzenden privaten Verkehrsfläche
- dadurch geringfügige Verschlechterung der E/A-Bilanz
- dadurch keine erheblichen Auswirkungen

n) geringfügige Verschiebung des Baufensters und des Abstandes zur privaten Verkehrsfläche aufgrund der Veränderung der angrenzenden privaten Verkehrsfläche
- dadurch keine negativen Auswirkungen

o) geringfügige Veränderung der Lage der privaten Verkehrsfläche aufgrund der Eingriffsminimierung hinsichtlich der westlich angrenzenden Böschung nach Überarbeitung der E/A-Bilanzierung
- dadurch keine negativen Auswirkungen

p) geringfügige Erweiterung der Fläche zum Erhalt aufgrund der Eingriffsminimierung in wertvolle Gehölzbestände nach Überarbeitung der E/A-Bilanzierung
- dadurch geringfügige Verbesserung der E/A - Bilanz
- dadurch keine negativen Auswirkungen

q) geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereiches aufgrund fortgeschrittener Planungen zum Kreisel
- dadurch keine negativen Auswirkungen

r) geringfügige Verkleinerung des in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen Gehwegbereiches aufgrund fortgeschrittener Planungen zum Kreisel
- dadurch keine negativen Auswirkungen

s) geringfügige Veränderung der Lage der privaten Stellplatzfläche aufgrund der Eingriffsminimierung in wertvolle Gehölzbestände nach Überarbeitung der E/A-Bilanzierung sowie Klarstellung der Bezeichnung als private Stellplätze
- dadurch keine negativen Auswirkungen

t) Begrenzung der Baulinie auf 20 m zur Optimierung der klimaökologischen Bedingungen im Plangebiet und zur Verbesserung des Orts-/Landschaftsbildes (Vermeidung eines zwingend zu errichtenden, durchgängigen Baukörpers)
- dadurch keine negativen Auswirkungen

u) zusätzliche Baumanpflanzungen zur Eingriffsminimierung nach Überarbeitung der E/A-Bilanzierung
- dadurch geringfügige Verbesserung der E/A-Bilanz
- dadurch keine negativen Auswirkungen

v) Anpassung der Bezugshöhe "Verkehrsfläche" aufgrund fortgeschrittener Planungen zu den Baukörpern
- dadurch keine negativen Auswirkungen
- redaktionelle Änderung

1. Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB Seite

1.1 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 1

1.1.1 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 1

1.1.1.1 Bürger 1 2
1.1.1.2 Bürger 2 3
1.1.1.3 Bürger 3 4
1.1.1.4 Bürger 4 20
1.1.1.5 Bürger 5 29
1.1.1.6 Bürger 6 37
1.1.1.7 Bürger 7 51
1.1.1.8 Bürger 8 58
1.1.1.9 Bürger 9 64

1.1.2 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 83

Keine Äußerung eingegangen 84

Eingegangene Äußerungen ohne Anregungen 85

Eingegangene Äußerungen mit Anregungen 86

1.1.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 88
1.1.2.2 Verband Region Rhein-Neckar 92
1.1.2.3 Polizeipräsidium 98
1.1.2.4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25, Denkmalpflege 101
1.1.2.5 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg 102
1.1.2.6 Bundesnetzagentur Referat 226 (Richtfunk) 103
1.1.2.7 MVV Energie AG (Abteilung TE.R, Rohrnetze und Anlagen) 104
1.1.2.8 MVV Energie AG (Abteilung TE.L, Leitungsnetze und Anlagen) 107
1.1.2.9 MVV Energie AG (Abteilung TN.G Geo- Informations- Service) 108
1.1.2.10 Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) 109
1.1.2.11 Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Geschäftstelle Mannheim 110
1.1.2.12 Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband 111
1.1.2.13 Gemeinde Brühl 113

1.1.3 Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahmen 118

1.1.3.1 Antrag Nr. 20/07 Bündnis 90 / Die Grüne 118

1.2 Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB 120

1.2.1 Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) 120

1.2.1.1 Bürger 1 121

1.2.1.2 Bürger 2 123

1.2.1.3 Bürger 3 126

1.2.1.4 Bürger 4 130

1.2.1.5 Bürger 5 141

1.2.1.6 Bürger 6 152

1.2.1.7 Bürger 7 154

1.2.1.8 Bürger 8 156

1.2.1.9 Bürger 9 167

1.2.1.10 Bürger 10 175

1.2.2 Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 178

Keine Stellungnahmen eingegangen 179

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen 180

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen 181

1.2.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 182

1.2.2.2 Verband Region Rhein-Neckar 183

1.2.2.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst 192

1.2.2.4 MVV Energie AG (Abt. TE.R) 193

1.2.2.5 MVV Energie AG (Abt. TE.L) 197

1.2.2.6 Deutsche Telekom AG, T-Com 199

1.2.2.7 Umweltforum, Mannheimer Agenda 21 200

1.2.2.8 Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband 205

1.2.2.9 Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club (ADFC) 208

1.2.2.10 Gemeinde Brühl 210

1.1 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.02.2006 bis 17.02.2006 sowie in einer wiederholten Beteiligung vom 24.04.2006 bis 05.05.2006 für jedermann zur Einsicht aus.

Mit Schreiben vom 01.02.2006 wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage Rheinauer See“ sowie die Begründung zum Vorentwurf zugestellt.

Über die eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird empfohlen, wie folgt zu entscheiden:

1.1.1 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit gingen die, im Folgenden aufgeführten, Äußerungen ein:

Öffentlichkeit	**Schreiben vom**	**s. Ziffer**	**s. Anlage**	**s. Seite**
Bürger 1	16.02.2006	**1.1.1.1**	**A2.1.1**	**2**
Bürger 2	20.02.2006	**1.1.1.2**	**A2.1.2**	**3**
Bürger 3	14.03.2006	**1.1.1.3**	**A2.1.3**	**4**
Bürger 4	22.02.2006	**1.1.1.4**	**A2.1.4**	**20**
Bürger 5.1	16.02.2006	**1.1.1.5**	**A2.1.5.1**	**29**
Bürger 5.2	26.02.2006	**1.1.1.5**	**A2.1.5.2**	**31**
Bürger 6	16.02.2006	**1.1.1.6**	**A2.1.6**	**37**

Im Rahmen der wiederholten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 24.04.2006 bis 05.05.2006 gingen die im Folgenden aufgeführten Äußerungen ein:

Öffentlichkeit	**Schreiben vom**	**s. Ziffer**	**s. Anlage**	**s. Seite**
Bürger 7	ohne Datum Eingang: 09.05.2006	**1.1.1.7**	**A2.1.7**	**51**
Bürger 8	04.05.2006	**1.1.1.8**	**A2.1.8**	**58**
Bürger 9	04.05.2006	**1.1.1.9**	**A2.1.9**	**67**

1.1.1.1 Bürger 1

mit Schreiben vom 16.02.2006

Kurzfassung:

Auf der Freifläche etwa in der Mitte des Baugebietes bei den Reihenhäusern sollte ein Spielplatz für kleine Kinder bis ca. 8 Jahre eingerichtet werden.

In der Coplan-Siedlung fehlte zunächst auch ein Spielplatz. Die Anlieger errichteten später in Eigeninitiative einen Spielplatz in der Chiemseestraße.

Abwägung:

Nordöstlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m befindet sich, über den Uferweg zugänglich, ein Kleinkinderspielplatz. Ein Kinderspielplatz befindet sich, ebenfalls über den Uferweg fußläufig zu erreichen, in ca. 450 m Entfernung. Ein weiterer Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz befinden sich in nördlicher Richtung, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche, in ca. 450 m Entfernung. Weiterhin stellen die Uferwiesen rund um den Rheinauer See ein großzügiges Betätigungsfeld für Sport und Freizeit dar.

In Rheinau besteht ein vielfältiges Sportangebot der ansässigen Sportvereine. In der Nähe des Plangebietes befinden sich u. a. die Vereinssportplätze des Fußballclubs SC Rot-Weiss Rheinau (Ostseite des Rheinauer Sees), die Wasser-Skianlage, die vom Wasserski-Club Rheinau-See genutzt wird sowie die Anlage des SV Rohrhof 1921 e.V. auf Brühler Gemarkung.

Auch auf den künftigen Grundstücken selbst sind, aufgrund den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung des Plangebietes (u. a. familiengerechte Wohnformen), ausreichend Möglichkeiten gegeben, den Anforderungen von Kinder bis ca. 8 Jahre gerecht zu werden.

Darüber hinaus wird auf die Regelung zur Errichtung von Kinderspielplätzen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) verwiesen. Es besteht keine Notwendigkeit zur gesonderten Ausweisung/Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes.

Durch die vorhandenen Anlagen für Spiel- und Freizeit in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets und durch die Lage am See ist der Bedarf an solchen Einrichtrungen ausreichend abgedeckt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.1.2 Bürger 2

mit Schreiben vom 20.02.2006

Kurzfassung:

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Arbeitskampfes der Bürgerdienst Rheinau, als eine der Auslagestellen, in der Zeit vom 13.02. – 17.0.2.2006 geschlossen war. Daher waren eine Einsicht und etwaige Anregungen zur Planung innerhalb der gesetzten Frist nicht möglich.

Es wird darum gebeten, den Zeitrahmen der erforderlichen Nachfrist mitzuteilen.

Abwägung:

Da die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vollständig durchgeführt wurden konnte, wurde diese in der Zeit vom 24.04.2006 bis 05.05.2006 wiederholt.

Die erneute Beteiligung wurde am 20.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der erneuten Bekanntmachung wurden den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 3 Abs. 1 BauGB) zur Beteiligung der Öffentlichkeit entsprochen. Eine persönliche Benachrichtigung aller Betroffenen (der Öffentlichkeit) ist demnach nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.1.3 Bürger 3

mit Schreiben vom 14.03.2006

a) Bzgl. der Umweltverträglichkeit werden aus folgenden Gründen Einwände gegen diesen Bebauungsplanentwurf erhoben:

a1) **Kurzfassung:**

Der wertvolle Baumbestand wurde bereits vernichtet, obwohl dieser hätte nicht ohne Zustimmung gefällt werden dürfen.

a1) **Abwägung:**

Für den im Plangebiet beseitigten Baumbestand liegt eine ordnungsgemäße Fällgenehmigung (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) seitens der Stadt Mannheim (Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen) vor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes waren jedoch einige von der Krone her absterbende Bäume (insgesamt min. 6 Bäume) umgehend zu beseitigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82 %, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

Die festgestellte Abweichung wird als geringfügig eingestuft. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (Gründächer) und Versickerung, sowie durch die Verbesserung des Schutzgut Bodens durch Geländeauffüllungen, stellen in diesem Sinne weitere Kompensationsmaßnahmen dar, die den Forderungen des § 11 Abs. 2 NatSchG genügen.

Durch die genannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass den Belangen Umwelt, Natur und Landschaft Rechnung getragen wird und die Eingriffe ausgeglichen sind.

a1) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a2) **Kurzfassung:**
Die Frischluftzirkulation wird wesentlich beeinträchtigt, wenn der letzte Durchgang Richtung Westen im Wesentlichen durch den Riegel der Hausbebauungen eingeengt wird.

Hier ist entweder mit starker Reduzierung der Zirkulation zu rechnen, oder aber mit starken Winden zwischen den Häusern bzw. auf der Straße.

Die Auswirkungen können in bestimmten Wettersituationen stark sein.

a2) **Abwägung:**
Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breite Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

a2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a3) **Kurzfassung:**
Die unterirdischen Wasserwege können durch Bebauungsriegel mit Kellern/Tiefgaragen stark beeinträchtigt werden, was eindeutig zu einer Verschlechterung der Wasserqualität führen wird.

Dazu könnte eine Forderung nach Absenkung des Wasserspiegels/der Grundwasserhöhe kommen, da dies den Bau stark beeinträchtigen würde (siehe z. B. die Erfahrungen beim Bau des Tunnels unter dem Neckarauer Übergang).

Eine Wasserabsenkung hätte nicht absehbare Folgen für die gesamte Vegetation und Gärten der Anwohner.

a3) **Abwägung:**
Grundsätzlich kann durch unterirdische Bauteile wie Keller oder Tiefgaragen eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes (Fließrichtung) hervorgerufen werden. Bei einer im Plangebiet durchgeführten geotechnischen Untersuchung wurde ein Grundwasserniveau im Bereich von 91,61 m ü. NN bis 92,15 m ü. NN festgestellt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, dass Gelände im Plangebiet auf ca. 97,0 m ü. NN aufzufüllen. Hieraus ergibt sich ein Grundwasserabstand von mindestens 4,8 m. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher, auch bei der Errichtung von eingeschossigen Tiefgaragen mit entsprechender Erdüberdeckung, nicht zu erwarten. Auch wurden von den, im Rahmen der Umweltprüfung, beteiligten Fachbehörden keine, entsprechend der o.g. Äußerungen, Bedenken vorgetragen. Eine Verschlechterung der Wasserqualität ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass eine Grundwasserabsenkung zur Umsetzung der Planung nicht vorgesehen ist. Kurzfristige Grundwasserabsenkungen (z. B. zur Errichtung der baulichen Anlagen) wären im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Hieraus möglicherweise entstehende Folgen für die Vegetation und Gärten der Anwohner sind jedoch, aufgrund der relativ kurzen Dauer und einer mit Nebenbestimmungen versehenen Genehmigung (z. B. zur Sicherstellung einer Nichtgefährdung der Vegetation und der Gärten), nicht zu befürchten.

a3) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a4) **Kurzfassung:**
Durch die Bebauung, insbesondere bis hin zum Ufer, wird die Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt erheblich einschränken. Immerhin kommen hier noch recht seltene Tierarten vor, deren letzter Verbindungsweg zwischen den Rheinauen und dem Rheinauer See stark beeinträchtigt wird.

a4) **Abwägung:**
Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme (Mai 2005) näher untersucht. Bei der durchgeführten Begehung wurden keine bedeutenden, seltenen oder schützenswerten Pflanzen- und Tierarten (u. a. im Hinblick auf die Umsetzung des Europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 im Mannheimer Stadtgebiet sowie der 1998 durchgeführten Brutvogelkartierung im Bereich des Rheinauer Sees) festgestellt.

Darüber hinaus wurde von den, im Rahmen der Umweltprüfung, beteiligten Fachbehörden mitgeteilt, dass weder in bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch in geschützte Biotope nach § 32 des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg oder in gemeldete FFH-Gebiete (FFH = Fauna-Flora-Habitat) eingegriffen wird.

Bzgl. der im Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs) vorhandenen Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass eine Pflanzen- und Tierwelt vorherrscht, die stark von menschlichen Einflüssen geprägt ist. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes (Sport- und Tennisanlage) findet sich im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine für solche Flächennutzungen typische, nicht als hochwertig einzustufende Vielfalt, die gegenüber Störeinflüssen von außen unanfällig ist (d. h. die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt siedelt sich im Allgemeinen sehr gut auf Ersatzflächen wieder an).

Die höherwertigen Bereiche (vor allem im Südwesten), bei denen auch eine größere Artenvielfalt zu verzeichnen ist, werden – durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf – erhalten und dauerhaft gesichert.

Die wertvollen Uferbereiche deren Betrachtung der Äußerung mutmaßlich zugrunde lagen, liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs. Da die Geltungsbereichsgrenze dem Verlauf des vorhandenen Uferweges folgt, wird mit der Bebauung der Seevillen ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

a4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a5) **Kurzfassung:**
Die Durchgrünung der Bebauung sei stark anzuzweifeln, wenn viele nicht versiegelte Bereiche als Stellplatzflächen geplant seien.

a5) **Abwägung:**
Für den Bebauungsplanentwurf wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Thema Grün erstellt. Weiterhin wurden die Ziele der Grünordnung in einem für das Plangebiet erstellten grünordnerischen Fachbeitrag aufgezeigt und festgelegt. Mit den daraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen und den Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke mittels der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ = bauliche Ausnutzung der Grundstücke in Prozent) ist eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Im ungünstigsten Fall ergibt sich eine versiegelte Fläche von maximal 63 %. Dabei entfallen ca. 48 % auf voll versiegelte Flächen (ca. 30 % auf Gebäudeflächen, wobei davon 85 % extensiv begrünt werden und ca. 18 % auf Straßenverkehrsflächen), weitere ca. 15 % stellen teilversiegelte Flächen (Erschließung, Stellplätze, begrünte Tiefgarage) dar. Mindestens 37 % des Plangebietes stellen unversiegelte, begrünte Flächen dar.

Durch die vorgeschriebenen Dachbegrünungen wird darüber hinaus ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenwasserrückhaltung geleistet.

a5) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a6) **Kurzfassung:**
Gemäß Klimaschutzuntersuchungen sei bei größeren Wasserflächen, wie dem Rheinauer See, die Bebauung in Ufernähe zu vermeiden.

a6) **Abwägung:**
Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20 m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breite Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

a6) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a7) **Kurzfassung:**
Die vom Investor vermeintlich gegebene Bestandsgarantie der Wasserskianlage, diese für viele Jahre aufrecht zu erhalten, könne die Wasserqualität bei den benannten Beeinträchtigungen nicht alleine Abfangen.

a7) **Abwägung:**
Die Wasserskianlage trägt zwar zu einer Verbesserung der Wasserqualität des Rheinauer Sees bei. Dies erstreckt sich allerdings nur auf die oberflächennahen Wasserschichten.

Der Investor hat die Absicht die Wasserskianlage an der heutigen Stelle abzusichern. Dazu wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Freizeitlärmeinwirkungen die durch das Baden und den Betrieb der Wasserskianlage im See ermittelt wurden. Ergebnis ist:
Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei lediglich dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen und den Südfassaden der geplanten Bebauung im WR 3.

Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist.

Für das gesamte Plangebiet wurden auch Lärmuntersuchungen zu den Lärmarten Verkehr und Gewerbe durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung führten dazu, dass das Plangebiet in 3 Lärmpegelbereiche unterteilt wurde, in denen unterschiedliche Anforderungen an den Schallschutz der geplanten Gebäude bestehen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen minimieren auch die Geräusche der Wasserskianlage und vom Badebetrieb soweit, dass von gesunden Wohnverhältnissen in den Gebäuden ausgegangen werden kann.

Die bestehende Lärmproblematik ist im städtebaulichen Vertrag aufgezeigt und wird in den Kaufverträgen der Grundstücke eingehend thematisiert werden, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch denen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere hinsichtlich des Freizeitlärmes, klar zu erkennen ist.

a7) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a8) **Kurzfassung:**
Es wird vermutet, dass mit der Idee geliebäugelt wird, den See irgendwann später, wenn er nicht mehr die Wasserqualität hat, zuzuschütten, um damit erneut gewinnorientiert Bauland auszuweisen, aber die Umwelt gänzlich zu zerstören.

a8) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.
Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplanentwurf soll planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

a8) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b) Bzgl. der Thematik „Soziale Komplikationen“ werden aus folgenden Gründen Einwände gegen diesen Bebauungsplanentwurf erhoben:

b1) **Kurzfassung:**
Der Bebauungsplanentwurf besagt, dass die Häuser zur Straße als Lärmschutz für die zum See hin liegenden Grundstücke dienen sollen. Da hier aber gerade ältere Leute untergebracht werden sollen, stelle sich die Frage, ob hier eine „Randgruppe“, die sich schlecht wehren kann, missbraucht würde.

Der tatsächliche Bedarf an altengerechtem Wohnen möge zwar existieren, aber gerade auf Brühler Seite seien in der Nähe bereits zwei Alterswohnheime vorhanden.

b1) **Abwägung:**
Aufgrund der fortschreitenden demografischen Entwicklung besteht, wie hier zutreffend festgestellt wurde, ein Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung (u.a. Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen) trägt eine gesunde Durchmischung der Alterstruktur der Wohnbevölkerung bei. Diese dient letztendlich auch der sozialen Kontrolle. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Bereitstellung von seniorengerechten Wohneinrichtungen, die Senioren nicht aus ihrem sozialen Umfeld gerissen werden, so dass es Zielsetzung sein muss in jedem Stadtteil solche Wohnformen anzubieten.

Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen. Barrierefreie (Senioren-)Wohnungen können auch an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen werden. Auf Grunde der Nähe zur Bushaltestelle ist die Bebauung an der Rohrhofer Straße jedoch ein geeigneter Standort. Seniorengerechte, barrierefreie Wohngebäude werden aufgrund ihrer Grundrissstruktur gerne mit einer Laubengangerschließung kombiniert (vgl. Projekt Ahornstraße auf Brühler Gemarkung). Durch die Ausrichtung der Appartements zur Seeseite könnte die bekannte Lärmproblematik gelöst werden. Die endgültige Gestaltung der Baukörper und die Zuordnung der einzelnen Wohnbereiche obligt jedoch der Bauplanung.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtes des Büros FIRU, Kaiserslautern, wurden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche festgelegt. Die Lage der Lärmpegelbereiche wurde für den Zustand der freien Schallausbreitung ermittelt. Innerhalb der Lärmzonen sind bestimmte Anforderunen an den Schallschutz festgelegt. Die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind im Kapitel: textliche Festsetzungen (Beschlussanlage Nr. 5) unter Hinweise: D: Punkt 8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt Mit diesen Maßnahmen ist gewährleistet, dass in jedem Gebäude gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Jedes neue hergestellte Gebäude wird die Lärmsituation im Gebiet durch seine schallabschirmende Wirkung auf die dahinterliegenden Wohngebäude zusätzlich verbessern.

b1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b2) **Kurzfassung:**
Der Freizeitwert des Umfeldes sei bereits stark gesunken, durch die großen Blöcke in der Rohrhofer Straße, denen die Reitsporthalle weichen musste. Dies lasse sich nur mit Gewinnsucht einiger weniger Mitmenschen erklären.

b2) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

b2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b3) **Kurzfassung:**
Die Tennishalle wäre absichtlich nur zu Wucherpreisen zur Vermietung angeboten worden, damit sich kein Pächter findet. Das, was eigentlich hier in dem Stadtteil fehle sei da, wenn es nicht geschlossen gehalten würde: eine allwettertaugliche Sportbetätigung.

b3) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurf ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

b3) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b4) **Kurzfassung:**
Falls dieses o. g. Angebot aber tatsächlich bei fairen Preisen nicht angenommen würde, könne hier der bereits entstandene soziale Sprengstoff bei den Jugendlichen dadurch reduziert werden, wenn hier ein Jugendzentrum entstehen könne. Es wird ein christlich geführtes Jugendzentrum empfohlen, da in und um christliche Jugendzentren die Gewalt deutlich niedriger sei, als bei anderen. Dabei wäre teilweise auch Jugend-Discobetrieb möglich.

b4) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.
Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplanentwurf soll planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

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, wurden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

b4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b5) **Kurzfassung:**
Es bräuchte weitere Integrationsmöglichkeiten der verschiedenen Bevölkerungsgruppen in Rheinau-Süd.

Rheinau-Süd dürfe keine Satellitenstadt mit zu wenig Infrastruktur und Geschäften werden. Dies zeichne sich bereits heute ab.

b5) **Abwägung:**
Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung sowohl in Rheinau-Süd (Lebensmittelmarkt Rohrhofer Straße und Ladengeschäfte im Zentrum Rheinau-Süd) sowie im Brühler Ortsteil Rohrhof (Lebensmittelmärkte Mannheimer Landstraße und Rheinauer Straße, sowie im Zentrum des Ortsteils Rohrhof) vorhanden. Die Grundversorgung mit kirchlichen und städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grund- und Hauptschule, sozialen und kirchlichen Einrichtungen im Bereich Rheinau-Süd ist gewährleistet. Ein zusätzlicher Bedarf wird nicht gesehen. Deshalb wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Entwicklung von Freizeiteinrichtungen ist nicht Zielsetzung dieses Bebauungsplanentwurfes.

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, wu8rden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

b5) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c) Aus folgenden formalen Gründen werden Einwände gegen diesen Bebauungsplanentwurf erhoben:

c1) **Kurzfassung:**
Die Öffentlichkeit sei nicht frühzeitig informiert worden. Die Information hätte es erst gegeben, als eine fertiggestellte Planung ohne Beteiligung der Bürger vorlag.

c1) **Abwägung:**
Die formalen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eingehalten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf, keinesfalls eine abschließende Planung) in der Zeit vom 06.02.2006 bis 10.02.2006 sowie durch wiederholte Auslegung in der Zeit vom 24.04.2006 bis 05.05.2006. Die jeweiligen Auslegungszeiten wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem Billigungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) eine 4-wöchige Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Hier sind die Entwürfe der Bauleitplanung mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen.

c1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c2) **Kurzfassung:**
Die einmonatige Auslegungsfrist sei nicht eingehalten worden.

Zusätzlich seien vor Beginn des Verfahrens weder exakte umweltbezogene Informationen verfügbar, noch gäbe es diese zur Sozialverträglichkeit. Augenscheinlich seien bereits Fakten geschaffen bzw. Vorentscheidungen gefällt worden, bevor eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung stattgefunden hätte.

c2) **Abwägung:**
Die angesprochenen Möglichkeit, der einmonatigen Einsichtnahme der Unterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB – Offenlage), ist nach dem jetzt durchgeführten Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung) vorgesehen.

Detaillierte, vorhabenbezogene und aktuelle Umweltinformationen stehen nur in wenigen Fällen vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens bzw. vor der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung. Die Informationen werden gerade im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die zumeist zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wird, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung durch die Behörden zur Verfügung gestellt (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB). Diese werden dann im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend dem Stand des Verfahrens berücksichtigt. Hierfür sind in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltauswirkungen zu beschreiben. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist, dargelegt.

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, wurden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet. Auch hier stehen detaillierte, vorhabenbezogene Informationen nur in wenigen Fällen vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens bzw. vor der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung, da eine entsprechende Planung erst ausgearbeitet wird.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass § 3 Abs. 1 BauGB lediglich vorsieht „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu unterrichten“. Eine Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

c2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

d) **Kurzfassung:**
Es wird dringend von einer Freigabe des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs abgeraten.

Vielmehr solle eine Entwicklung des Stadtteiles in Zusammenarbeit mit den Bürgern und der benachbarten Gemeinde Brühl erfolgen. Dies könne aufgrund der bereits in die Wege geleiteten Bebauung im Bereich der ehemaligen Reithalle dazu führen, dass im Bereich des „Sport-Inn“ keine Veränderung/Neubebauung zugelassen werden dürfe.

d) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.
Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplanentwurf soll planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

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, wurden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

Die Gemeinde Brühl hat der Planung grundsätzlich zugestimmt. Die klimaökologischen Bedenken bzgl. einer negativen Beeinträchtigung der Brühler Gemarkung konnten durch das Klimatologische Gutachten (Ökoplana, September 2006) ausgeräumt werden.

d) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.1.4 Bürger 4

mit Schreiben vom 22.02.2006

a) Die Anwohner des Geländes „Tennisanlage – Rheinauer See“ machen aus folgenden Gründen Einwendungen gegen das Bauvorhaben geltend:

a1) **Kurzfassung:**

Das Haus sei in der Gewissheit erworben worden in einem Wohngebiet leben zu können, in dem gesamtökologische Zusammenhänge, ein nachteiliger Flächenverbrauch und Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt konzeptionell in der städtebaulichen Planung festgeschrieben sind.

a1) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurf ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006, Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan GmbH, Januar 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bestandssituation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

a1) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a2) **Kurzfassung:**

Nachdem das Wohngebiet der betroffenen Anwohner bebaut und alle Wohneinheiten verkauft waren, wäre der ehemalige Grundstückseigentümer in den neunziger Jahren dazu über gegangen, eine Reithalle mit Freiflächen, also eine Freizeiteinrichtung, für eine mehrgeschossige Bebauung westlich der Rohrhofer Straße zu opfern. Diesem gravierenden Einschnitt in die ökologischen und naturschützerischen Lebensbedingungen solle nun ein weiterer folgen.

a2) **Abwägung:**

Der Wohnwert des Stadtteils Rheinau-Süd kann aufgrund der Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Rheinauer See als hoch eingestuft werden. Durch die geplante Bebauung wird sich dieser Zustand im Bezug auf die angrenzenden Bereiche nicht grundsätzlich verschlechtern.

Die Bewertung der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit der Aufgabe privater Sporteinrichtungen, wie die der bereits vor einigen Jahren aufgegebenen Reitsporthalle, ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Aus gesamtstädtischer Sicht wird jedoch die Umwandlung geeigneter innerstädtisch untergenutzte Flächen für Wohnzwecke angestrebt, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Das Baugesetzbuch und das Naturschutzrecht schreiben vor, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen in die Umwelt soweit wie möglich zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Deshalb wurden die Ziele der Grünordnung in einem für das Plangebiet erstellten grünordnerischen Beitrag formuliert und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sind in den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. Im Besonderen sind zu nennen:

- Regenwasserrückhaltung und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Festsetzung von Dachbegrünungen
- Minderung der Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch Festsetzung durch Festsetzung zur der Niederschlagswasserversickerung
- Mindestanforderung zur quantitativen und qualitativen Grünausstattung der Hausgärten
- Erhaltung von wertvollem Grünbestand durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von Heckenanpflanzungen
- Pflanzung von min. 32 Einzelbäumen in den öffentlichen Erschließungsstraßen

Diese u.a. Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die klimatischen Verhältnisse, der lufthygienischen Situation, dem Stadtbild, dem Wohnumfeld und der Gesundheit des Menschen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten. Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82%, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

a2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a3) **Kurzfassung:**
Zerstörung von Naherholungsflächen bedeute Verlust an Lebensqualität von Mensch, Tier und Pflanzenwelt. Sie widerspräche einem nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauch, wie er in der Agenda 21 festgehalten sei.
Die Ausdehnung des Bauvorhabens über die Fläche der bereits bestehenden Tennishallen und des Wohngebäudes hinaus werde deshalb abgelehnt und man wende sich somit gleichzeitig gegen eine gravierende Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans.

a3) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

a3) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a4) **Kurzfassung:**
Das Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ sei von großer Bedeutung für alle Bürger der Metropolregion und müsse daher geschützt werden.

Die Abwägung zwischen Gemeinwohl (Anwohner und Bürger der Region) und den Interessen des privaten Grundeigentümers bzw. Investors sei daher in höchstem Maße unausgewogen, zumal der Leerstand und die Verwahrlosung des bisher bestehenden Gebäudes und Grundstücks in dessen Verantwortung läge und er diese billigend in Kauf nimmt, um sein Bauvorhaben durchzusetzen.

a4) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurf ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September/Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Gelände der ehemaligen privat betriebenen Tennisanlage mit ihren Freiplätzen. Der Bereich war in großen Teilen eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die öffentliche Durchwegung wird durch das geplante Netz aus Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwege im Vergleich zur bestehenden Situation deutlich verbessert. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird nicht in das bestehende Naherholungsgebiet am Rheinauer See und den Uferstreifen eingegriffen. Die östliche Abgrenzung des Plangebietes (Grenze des Geltungsbereichs) folgt dem Verlauf des vorhandenen Uferweges.

a4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a5) **Kurzfassung:**

Es werden Einwände gegen die Höhe der geplanten Wohngebäude geäußert, welche der Höhe der Bebauung an der gegenüberliegenden westlichen Seite der Rohrhofer Straße entspräche. Es handele sich hier um eine viergeschossige Bebauung plus Dachnutzung.

Der daraus zu schließende Sachverhalt, dass eine solche Bauhöhe bereits in unmittelbarer Nachbarschaft existiere und somit einer Neubebauung in der gleichen Höhe nichts entgegen stünde, werde als nicht schlüssig angesehen, da eine Bausünde nicht die nächste nach sich ziehen müsse.

Zumal durch das Heranrücken der Wohnbebauung der Gemeinde Brühl der noch verbleibende notwendige Freiraum für Luftzirkulation und Luftaustausch bereits in bedeutendem Maße eingeschränkt sei.

Eine in diesem Maße geplante Häuserschlucht an der Rohrhofer Straße wäre daher aus gesamtökologischen Gesichtspunkten ein Desaster.

a5) **Abwägung:**

Durch die Aufnahme der Gebäudetypologien und Bauhöhen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, wird die harmonische Einfügung in das städtebauliche Umfeld erreicht.

Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.

Bei der geplanten Bebauung entlang der Rohrhofer Straße wird durch die Staffelung des Dachgeschosses und das Zurücksetzen am nord- und südwestlichen Ende wird der Übergang zu den angrenzenden Gebäuden hergestellt. Aufgrund der geplanten Geländehöhen ist diese Bebbauung im Vergleich zur gegenüberliegenden Bebauung niedriger und wirkt weniger massiv.. Es ist zutreffend dass die Höhenentwicklung sich in diesem Bereich an der Anzahl der Geschosse der vorhandenen Bebauung westlich der Rohrhofer Straße orientiert. Allerdings sind aufgrund der Höhenlage des Geländes sowie der Ausbildung der Dachgeschosse die Traufhöhen der vorhandenen Bebauung mindestens um einen Meter, die Firsthöhe um mehr als drei Meter niedriger. Zudem sind in der Fortschreibung der Planung an den nördlichen und südlichen Gebäudeenden Dachgeschosse ausgeschlossen worden, um eine Höhenstaffelung zu den angrenzenden Baufeldern zu erzeugen, was eine weitere Höhenreduzierung bedeutet.

Es kann im vorhinein nicht davon ausgegangen werden, dass die Festlegung einer bestimmten Bauhöhe eine Bausünde nach sich zieht. Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohn- und Bauformen. Die endgültige Gestaltung der Baukörper obliegt jedoch (der Qualität) der Architektenplanung.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September/Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der vorgebrachte Sachverhalt zur Luftzirkulation bzw. -austausch wurde im Rahmen des Klimagutachtens (Ökoplana September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Das Klimagutachten kommt im Ergebnis zu der Auffassung, dass die zur Beurteilung der Planung durchgeführten Untersuchungen keine negativen Auswirkungen erwarten lassen, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen.

a5) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a6) **Kurzfassung:**
Die Verkehrsinfrastruktur wäre einem Zuwachs an Kraftfahrzeugen in geplantem Ausmaß kaum gewachsen. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden und neu geplanten Parkplätze würde bei weitem nicht ausreichen. Bereits zum heutigen Zeitpunkt komme es in den Sommermonaten durch die benachbarte Wasserskianlage zu großen Engpässen und verbotswidrigem Parkverhalten.

Da bereits heute die Tempo-30-Zone des bestehenden Wohngebietes Rheinau-Süd vom Durchgangsverkehr der Rohrhofer Straße vorgezogen würde, führe dies ebenfalls zu einer erhöhten Belastung der Anwohner.

a6) **Abwägung:**
Von einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs ist auszugehen. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, ist gegenüber der bestehenden Situation jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Um die Belastungen für die umliegenden Anwohner zu minimieren, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhoferstraße und ist als innere Ringerschließung geplant. Die Anbindung an die Straße ‚Am Rheinauer See’ ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden.

Die angesprochenen Engpässe bei den zur Verfügung stehenden Stellplätzen sind, wie zutreffend dargestellt, vor allem dem Freizeitangebot (Wasserski, Bademöglichkeit) am Rheinauer See zuzuschreiben. Um die Konflikte zu minimieren die durch Besucher der Wasserskianlage entstehen könnten, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserskiparkplatz angelegt. Somit ist weitgehend sichergestellt, dass sich nur der Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt.

Eine klare und eindeutige Trennung zwischen privaten und öffentlichen Stellplätzen ist vorgesehen. Sämtliche, baurechtlich notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) sind im Plangebiet und grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen als Stellplätze, Carports oder Garagen, sowie in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau Rohrhofer Strasse, Seevillen) nachzuweisen. In der Straßenverkehrsfläche sind darüber hinaus öffentliche (Besucher-) Stellplätze vorgesehen.

a6) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a7) **Kurzfassung:**
Der öffentliche Weg am See und die Wasserskianlage mit Bademöglichkeit solle laut Bekundung des Investors erhalten bleiben. Doch geltendes Recht würde im Falle einer Anwohnerklage gegen diese Freizeiteinrichtung voraussichtlich deren Aufgabe bedeuten. Eine Sportart, die einmalig und mit großem Erfolg in Mannheim und Umgebung betrieben wird, würde vor dem Aus stehen.

a7) **Abwägung:**
Der öffentliche Weg am See liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Er wird so erhalten bleiben.
Die Wasserskianlage soll an der heutigen Stelle abgesichert werden. Dieses wurde mehrfach öffentlich sowohl vom Grundstückeigentümer als auch vom potentiellen Investor erklärt.
Mit einem Lärmgutachten, wurden die Freizeitlärmeinwirkungen die durch das Baden und den Betrieb der Wasserskianlage im See entstehen können ermittelt. Ergebnis ist, dass die Überschreitung des Immissionsrichtwertes der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete bei lediglich dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen und den Südfassaden der geplanten Bebauung im WR 3 bei bis zu 5 dB(A) liegt.

Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See. Somit ist für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen.

Für das gesamte Plangebiet wurden auch Lärmuntersuchungen zu den Lärmarten Verkehr und Gewerbe durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung führten dazu, dass das Plangebiet in 3 Lärmpegelbereiche unterteilt wurde, in denen unterschiedliche Anforderungen an den Schallschutz der geplanten Gebäude bestehen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen minimieren auch die die Geräusche der Wasserskianlage und vom Badebetrieb soweit, dass von gesunden Wohnverhältnissen in den Gebäuden ausgegangen werden kann.

Die bestehende Lärmproblematik ist im städtebaulichen Vertrag aufgezeigt und wird in den Kaufverträgen der Grundstücke eingehend thematisiert werden, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch denen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere hinsichtlich des Freizeitlärmes, klar zu erkennen ist.

a7) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Es wird darum gebeten, unter Berücksichtigung der genannten Einwände und im Sinne des ethischen Grundsatzes „Eigentum verpflichtet“ über dieses Bauvorhaben zu entscheiden und einer Änderung der Flächennutzung in diesem Ausmaß nicht zuzustimmen.

b) **Abwägung:**
Aus gesamtstädtischer Sicht wird die Umwandlung geeigneter innerstädtisch untergenutzte Flächen für Wohnzwecke angestrebt, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Aus gesamtstädtischer Sicht wird die Umwandlung geeigneter innerstädtisch untergenutzte Flächen für Wohnzwecke angestrebt, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.1.5 Bürger 5

mit Schreiben vom 16.02.2006
und Schreiben vom 26.02.2006

Bürger 5.1

Schreiben vom 16.02.2006

a) **Kurzfassung:**

Es wird darauf hingewiesen, dass streikbedingt der Bürgerdienst Mannheim-Rheinau geschlossen ist. Es wird die Frage geäußert, ob die Auslegungsfrist verlängert oder neu festgesetzt wird.

a) **Abwägung:**

Da die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vollständig durchgeführt wurden konnte, wurde diese in der Zeit vom 24.04.2006 bis 05.05.2006 wiederholt.

Die wiederholte Beteiligung wurde im Amtsblatt der Stadt Mannheim am 20.04.2006 öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung wurde am 20.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der erneuten Bekanntmachung wurden den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 3 Abs. 1 BauGB) zur Beteiligung der Öffentlichkeit entsprochen. Eine persönliche Benachrichtigung aller Betroffenen (der Öffentlichkeit) ist demnach nicht vorgesehen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Vorsorglich wird Einspruch gegen die Bebauung der ehemaligen Tennisanlage erhoben. Die Begründung oder Rücknahme wird erfolgen, sobald der Bebauungsplanentwurf eingesehen werden kann.

b) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurf ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem Billigungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) eine 4-wöchige Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Hier sind die Entwürfe der Bauleitplanung mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

Bürger 5.2
Schreiben vom 26.02.2006

a) **Aus folgenden Gründen werden Einwendungen gegen das Bauvorhaben geltend gemacht:**

a1) **Kurzfassung:**
Das Haus sei in der Gewissheit erworben worden in einem Wohngebiet leben zu können, in dem gesamtökologische Zusammenhänge, ein nachteiliger Flächenverbrauch und Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt konzeptionell in der städtebaulichen Planung festgeschrieben sind.

a1) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/ Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006, Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan GmbH, Januar 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bestandssituation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

a1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a2) **Kurzfassung:**
Die mehrgeschossige Bebauung westlich der Rohrhofer Straße habe in den 90er Jahren einen gravierenden Einschnitt in die Lebensbedingungen bedeutet.

Die Höhe der geplanten Wohngebäude entlang der Rohrhofer Straße würde den verbleibenden Freiraum für Luftzirkulation- und Austausch nochmals erheblich einschränken und sei nicht zu vertreten.

Es wird auf beiliegendes Gutachten (Dr. Seitz – Ökoplana vom 16.08.1993) verwiesen.

a2) **Abwägung:**
Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (Ökoplana September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breiten Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

a2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a3) **Kurzfassung:**
Die Ausdehnung des Bauvorhabens widerspräche einem nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauch wie er in der Agenda 21 festgehalten sei.

a3) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück, aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur, gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

a3) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a4) **Kurzfassung:**
Der städtische Grünstreifen zur Straße ‚Am Rheinauer See’ solle auf jeden Fall Bestandschutz genießen.

a4) **Abwägung:**
Das Baugesetzbuch und das Naturschutzrecht schreiben vor, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen in die Umwelt soweit wie möglich zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Deshalb wurden die Ziele der Grünordnung in einem für das Plangebiet erstellten grünordnerischen Beitrag formuliert und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sind in den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. Im Besonderen sind zu nennen:

- Regenwasserrückhaltung und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Festsetzung von Dachbegrünungen
- Minderung der Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch Festsetzung durch Festsetzung zur der Niederschlagswasserversickerung
- Mindestanforderung zur quantitativen und qualitativen Grünausstattung der Hausgärten
- Erhaltung von wertvollem Grünbestand durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von Heckenanpflanzungen
- Pflanzung von min. 32 Einzelbäumen in den öffentlichen Erschließungsstraßen

Diese u.a. Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die klimatischen Verhältnisse, der lufthygienischen Situation, dem Stadtbild, dem Wohnumfeld und der Gesundheit des Menschen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten. Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82%, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

a4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a5) **Kurzfassung:**
Die Verkehrsinfrastruktur sei dem Zuwachs an Kraftfahrzeugen nicht gewachsen. Darüber hinaus stünde kein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung. Bereits jetzt käme es insbesondere in den Sommermonaten zu erheblichen Beeinträchtigungen. Daher sei die Bebauungsdichte wesentlich zu reduzieren und entsprechende Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen.

a5) **Abwägung:**
Von einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs ist auszugehen. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, ist gegenüber der bestehenden Situation jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Um die Belastungen für die umliegenden Anwohner zu minimieren, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhofer Straße und ist als innere Ringerschließung geplant. Die Anbindung an die Straße ‚Am Rheinauer See’ ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung wird als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt.

Die angesprochenen Engpässe, vor allem in den Sommermonaten, bei den zur Verfügung stehenden Stellplätzen sind, wie zutreffend dargestellt, vor allem dem Freizeitangebot (Wasserski, Bademöglichkeit) am Rheinauer See zuzuschreiben. Um die Konflikte zu minimieren die durch Besucher der Wasserskianlage entstehen könnten, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserskiparkplatz angelegt. Somit sind die Vorraussetzungen geschaffen, dass sich nur der Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt. Die Kontrolle von verbotswidrigen Parkverhalten ist nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens.

Eine klare und eindeutige Trennung zwischen privaten und öffentlichen Stellplätzen ist vorgesehen. Sämtliche, baurechtlich notwendigen Stellplätze (ein Stellplatz pro Wohneinheit), sind im Plangebiet und grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen als Stellplätze, Carports oder Garagen, sowie in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau Rohrhofer Strasse, Seevillen) nachzuweisen. In der Straßenverkehrsfläche sind darüber hinaus öffentliche (Besucher-) Stellplätze vorgesehen.

Die Forderung zur Reduzierung der Bebauungsdichte widerspricht der Zielsetzung eines nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

a5) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Es wird darum gebeten, unter Berücksichtigung der genannten Einwände über dieses Bauvorhaben zu entscheiden und einer Änderung der Flächennutzung in diesem Ausmaß nicht zuzustimmen.

b) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Er ist wirksam geworden durch die Veröffentlichung am 15.07.2006. Im Flächennutzungsplan 2015/2020 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.1.6 Bürger 6

mit Schreiben vom 16.02.2006

a) Aus formalen Gründen werden folgende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplanentwurf erhoben:

a1) **Kurzfassung:**

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren. Vorliegend hätte eine Information nebenbei bei einer öffentlichen Fraktionssitzung der SPD über die bereits fertiggestellte Planung stattgefunden.

a1) **Abwägung:**

Die formalen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eingehalten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen (Vorentwurf, keinesfalls eine abschließende Planung) in der Zeit vom 06.02.2006 bis 10.02.2006 sowie durch erneute Auslegung in der Zeit vom 24.04.2006 bis 05.05.2006. Die jeweiligen Auslegungszeiten wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass § 3 Abs. 1 BauGB lediglich vorsieht „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu unterrichten“. Eine Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt nach dem Billigungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) eine 4-wöchige Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Hier sind die Entwürfe der Bauleitplanung mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen.

Bei der angesprochenen Veranstaltung der SPD Fraktion handelte es sich um eine Informationsveranstaltung außerhalb des offiziellen Beteiligungsverfahrens.

a1) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a2) **Kurzfassung:**

§ 3 Abs. 2 BauGB sähe eine einmonatige Auslegungsfrist für Bebauungspläne vor. Der vorliegende Plan wurde von 06. – 17.02.2006 ausgelegt, wobei er wegen des Streiks im öffentlichen Dienst im Bürgerdienst Mannheim mehrere Tage nicht einsehbar gewesen sei.

Außerdem sollten bei der Begründung Angaben enthalten sein, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar seien. Es wäre lediglich darauf hingewiesen worden, dass derartige Überprüfungen im Laufe des Verfahrens erfolgen werden. Dasselbe sei hinsichtlich der Sozialverträglichkeit ausgeführt.

So könne eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung nicht erfolgen, wenn zuerst Fakten geschaffen würden und die erforderliche Abwägung erst später erfolge.

a2) **Abwägung:**

Die angesprochenen Möglichkeit, der einmonatige Einsichtnahme der Unterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB – Offenlage), ist nach dem jetzt durchgeführten Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung) vorgesehen.

Detaillierte, vorhabensbezogene und aktuelle Umweltinformationen stehen nur in wenigen Fällen vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens bzw. vor der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung. Die Informationen werden gerade im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die zumeist zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wird, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung durch die Behörden zur Verfügung gestellt (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB). Diese werden dann im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend dem Stand des Verfahrens berücksichtigt. Hierfür sind in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltauswirkungen zu beschreiben. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist, dargelegt.

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, wurden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet. Auch hier stehen detaillierte, vorhabensbezogene Informationen nur in wenigen Fällen vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens bzw. vor der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung, da eine entsprechende Planung erst ausgearbeitet wird.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass § 3 Abs. 1 BauGB lediglich vorsieht „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu unterrichten“. Eine Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen. Der angesprochene Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 2 BauGB – Offenlage) folgt nach dem jetzt durchgeführten Verfahrensschritt (§ 3 Abs. 1 BauGB – Frühzeitige Beteiligung). Dort werden die Planunterlagen für die Dauer eines Monates öffentlich ausgelegt.

Detaillierte, vorhabenbezogene und aktuelle Umweltinformationen stehen nur in wenigen Fällen vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens bzw. vor der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung. Die Informationen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, die zumeist zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wird, im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung durch die Behörden zur Verfügung gestellt (vgl. § 4 Abs. 1 BauGB).

Diese werden dann im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend dem Stand des Verfahrens berücksichtigt. Hierfür werden in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltauswirkungen beschrieben. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist, dargelegt.

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 einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung, untersucht und bewertet. Auch hier stehen detaillierte, vorhabenbezogene Informationen nur in wenigen Fällen vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens bzw. vor der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung, da eine entsprechende Planung erst ausgearbeitet wird.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

Darüber hinaus sei angemerkt, dass § 3 Abs. 1 BauGB lediglich vorsieht „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu unterrichten“. Eine Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach dem Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

a2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b) Inhaltliche Einwendungen werden bzgl. der Umweltverträglichkeit aus folgenden Gründen vorgebracht:

b1) **Kurzfassung:**
Die Frischluftzufuhr vom Naturschutzgebiet her sei schon durch die Bebauung an der Rohrhofer Straße unterbrochen. Es sei nicht geklärt, inwieweit dies durch die weitere Bebauung verschärft würde. Nach der Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sollen Luftleitbahnen erhalten bleiben.

b1) **Abwägung:**
Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (Ökoplana September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn (Luftleitbahn) zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breiten Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Fortschreibung der Planung berücksichtigt.

b1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b2) **Kurzfassung:**
Die viergeschossigen Häuser sollen als Lärmschutz für die übrige Bebauung dienen. Es wird die Frage geäußert, wie das mit dem Plan, dass gerade diese Wohnungen altengerechtes Wohnen ermöglichen sollen, in Einklang zu bringen sei und ob die älteren Menschen als Lärmschutzmauer dienen sollten.

b2) **Abwägung:**
Aufgrund der fortschreitenden demografischen Entwicklung besteht, wie hier zutreffend festgestellt wurde, ein Bedarf an seniorengerechten Wohnungen. Zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung (u. a. Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen) trägt eine gesunde Durchmischung der Alterstruktur der Wohnbevölkerung bei. Diese dient letztendlich auch der sozialen Kontrolle. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Bereitstellung von seniorengerechten Wohneinrichtungen, die Senioren nicht aus ihrem sozialen Umfeld gerissen werden, so dass es Zielsetzung sein muss in jedem Stadtteil solche Wohnformen anzubieten.

Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen. Barrierefreie (Senioren-)Wohnungen können auch an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen werden. Auf Grunde der Nähe zur Bushaltestelle ist die Bebauung an der Rohrhofer Straße jedoch ein geeigneter Standort. Seniorengerechte, barrierefreie Wohngebäude werden aufgrund ihrer Grundrissstruktur gerne mit einer Laubengangerschließung kombiniert (vgl. Projekt Ahornstraße auf Brühler Gemarkung). Durch die Ausrichtung der Appartements zur Seeseite könnte die bekannte Lärmproblematik gelöst werden. Die endgültige Gestaltung der Baukörper und die Zuordnung der einzelnen Wohnbereiche obligt jedoch der Architektenplanung.

Auf Grundlage des Schallgutachtes des Büros FIRU, Kaiserslautern, wurden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche festgelegt. Die Lage der Lärmpegelbereiche wurde für den Zustand der freien Schallausbreitung ermittelt. Innerhalb der Lärmzonen sind bestimmte Anforderunen an den Schallschutz festgelegt. Die jeweils erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind im Kapitel: textliche Festsetzungen (Beschlussanlage Nr. 5) unter Hinweise: D: Punkt 8, Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt Mit diesen Maßnahmen ist gewährleistet, dass in jedem Gebäude gesunde Wohnverhältnisse herrschen. Jedes neue hergestellte Gebäude wird die Lärmsituation im Gebiet durch seine schallabschirmende Wirkung auf die dahinterliegenden Wohngebäude zusätzlich verbessern.

b2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b3) **Kurzfassung:**
Wertvoller Baumbestand sei bereits vernichtet, obwohl es in Ziff. 9.1.9 des Bebauungsplanentwurfes den Anschein hat, als solle dieser erhalten bleiben. Mindestens sechs Bäume, die nach Baumschutzverordnung nicht gefällt werden durften, seien teilweise bei Nacht schon gefällt worden.

b3) **Abwägung:**
Für den im Plangebiet beseitigten Baumbestand liegt eine ordnungsgemäße Fällgenehmigung (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) seitens der Stadt Mannheim (Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen) vor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes waren jedoch einige von der Krone her absterbenden Bäume (insgesamt min. 6 Bäume) umgehend zu beseitigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82%, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

Die festgestellte Abweichung wird als geringfügig eingestuft. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (Gründächer) und Versickerung, sowie durch die Verbesserung des Schutzgut Bodens durch Geländeauffüllungen, stellen in diesem Sinne weitere Kompensationsmaßnahmen dar, die den Forderungen des § 11 Abs. 2 NatSchG genügen.

Durch die genannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass den Belangen Umwelt, Natur und Landschaft Rechnung getragen wird und die Eingriffe ausgeglichen sind.

b3) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b4) **Kurzfassung:**
Da es eine Verbindung des Sees zum Rhein hin geben soll, wird die Frage geäußert, in wieweit die Wasserversorgung des Sees durch die geplanten Keller und Tiefgaragen gefährdet sei.

b4) **Abwägung:**
Grundsätzlich kann durch unterirdische Bauteile wie Keller oder Tiefgaragen eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes (Fließrichtung) hervorgerufen werden. Bei einer im Plangebiet durchgeführten geotechnischen Untersuchung wurde ein Grundwasserniveau im Bereich von 91,61 mNN bis 92,15 mNN festgestellt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, dass Gelände im Plangebiet auf ca. 97,00 m NN aufzufüllen. Hieraus ergibt sich ein Grundwasserabstand von mindestens 4,8 m. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher, auch bei der Errichtung von eingeschossigen Tiefgaragen mit entsprechender Erdüberdeckung, nicht zu erwarten. Auch wurden von den, im Rahmen der Umweltprüfung, beteiligten Fachbehörden keine, entsprechend der o. g. Äußerungen, Bedenken vorgetragen. Eine Verschlechterung der Wasserqualität ist nicht zu erwarten.

b4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b5) **Kurzfassung:**
Die „Durchgrünung“ der Bebauung erscheine als Augenwischerei, wenn allein die grün eingezeichneten Flächen für Stellplätze abgezogen würden.

b5) **Abwägung:**
Für den Bebauungsplanentwurf wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Thema Grün erstellt. Weiterhin wurden die Ziele der Grünordnung in einem für das Plangebiet erstellten grünordnerischen Beitrag aufgezeigt und festgelegt. Mit den daraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen und den Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke mittels der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ = bauliche Ausnutzung der Grundstücke in Prozent) ist eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Im ungünstigsten Fall ergibt sich eine versiegelte Fläche von maximal 63 %. Dabei entfallen ca. 48 % auf voll versiegelte Flächen (ca. 30 % auf Gebäudeflächen, wobei davon 85 % extensiv begrünt werden und ca. 18 % auf Straßenverkehrsflächen), weitere ca. 15 % stellen teilversiegelte Flächen (Erschließung, Stellplätze, begrünte Tiefgarage) dar. Mindestens 37 % des Plangebietes stellen unversiegelte, begrünte Flächen dar.

Durch die vorgeschriebenen Dachbegrünungen wird darüber hinaus ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenwasserrückhaltung geleistet.

b5) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b6) **Kurzfassung:**

Auch wenn der Investor eine Bestandsgarantie für die Wasserskianlage, soweit es seine Kompetenz betrifft, gäbe, sei nicht auszuschließen, dass sich diese letzte Freizeitanlage nicht mehr mit dem Wohngebiet vertrage.

Die Konsequenz ihrer Einstellung sei neben der weiteren Verringerung des Freizeitwerts der Gegend auch, dass der See umkippe. Er könne ja dann aufgefüllt und bebaut werden.

b6) **Abwägung:**

Die Wasserskianlage trägt zwar zu einer Verbesserung der Wasserqualität des Rheinauer Sees bei. Dies erstreckt sich allerdings nur auf die oberflächennahen Wasserschichten.
Der Investor hat die Absicht die Wasserskianlage an der heutigen Stelle abzusichern. Dazu wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Freizeitlärmeinwirkungen die durch das Baden und den Betrieb der Wasserskianlage im See ermittelt wurden. Ergebnis ist:
Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei lediglich dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen und den Südfassaden der geplanten Bebauung im WR 3.

Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist.

Für das gesamte Plangebiet wurden auch Lärmuntersuchungen zu den Lärmarten Verkehr und Gewerbe durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung führten dazu, dass das Plangebiet in 3 Lärmpegelbereiche unterteilt wurde, in denen unterschiedliche Anforderungen an den Schallschutz der geplanten Gebäude bestehen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen minimieren auch die die Geräusche der Wasserskianlage und vom Badebetrieb soweit, dass von gesunden Wohnverhältnissen in den Gebäuden ausgegangen werden kann.

Die bestehende Lärmproblematik ist im städtebaulichen Vertrag aufgezeigt und wird in den Kaufverträgen der Grundstücke eingehend thematisiert werden, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch denen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere hinsichtlich des Freizeitlärmes, klar zu erkennen ist.

b6) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b7) **Kurzfassung:**
In der Klimaschutzuntersuchung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim würde auf die Notwendigkeit hingewiesen, bei Wasserflächen von mehr als 1 ha in den Übergangszonen zum Gewässer Bebauung zu vermeiden.

b7) **Abwägung:**
Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September/Dezember 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn (Luftleitbahn) zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breiten Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

b7) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c) Aus folgenden Gründen werden inhaltliche Einwendungen bzgl. der Sozialverträglichkeit vorgebracht:

c1) **Kurzfassung:**
In den beigefügten Plänen von 1983 ist zu erkennen, wie die Planung einst ausgesehen hat. Von den Freizeitbereichen ist schon jetzt entgegen dem noch geltenden Bebauungsplanentwurf wenig übrig geblieben. Im Hinblick auf die Bevölkerungsdichte sind jedoch Erholungsgebiete notwendig. Mit weiteren 170 Wohneinheiten sind diese weder für die derzeitigen noch für die künftigen Anwohner mehr vorhanden.

c1) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurf ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

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, wurden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

Die Entwicklung von Freizeit- oder Erholungsflächen ist nicht Zielsetzung dieses Bebauungsplanentwurfes. Gegenstand dieses Bebauungsplanentwurfes ist es innerstädtisch untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

c1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c2) **Kurzfassung:**

In Spekulantenmanier wurde zuerst die Reitanlage geschlossen, der Bebauungsplanentwurf geändert und eine sehr dichte Bebauung durchgeführt. Dann wurde die Tennisanlage mit überhöhten Nutzungsentgelten in den Ruin getrieben, um sie danach vergammeln zu lassen, bis jetzt schließlich eine lukrative Lösung auch für dieses Grundstück nach Änderung des Bebauungsplanentwurfs gefunden werden soll. Eigentum verpflichtet. In anderen Städten sind Investoren verpflichtet, einen Teil der Infrastruktur für das Investitionsgebiet zur Verfügung zu stellen. In Rheinau-Süd bekommen Investoren scheibchenweise neue Bebauungsgebiete, die zuvor als Erholungsgebiete ausgewiesen waren und dürfen bauen, während die Belange der dann Angesiedelten auf der Strecke beleiben.

c2) **Abwägung:**

Das Plangebiet war im rechtsgültigen Bebauungsplanentwurf als Sport- und Freizeitfläche festgesetzt. Das Plangebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Fläche der privat betriebenen Tennisanlage. Das Gelände war bisher nur eingeschränkt für die Öffentlichkeit begehbar (Privatgelände). Die Bewertung der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit der Aufgabe der Tennisanlage ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung sowohl in Rheinau-Süd (Lebensmittelmarkt Rohrhofer Straße und Ladengeschäfte im Zentrum Rheinau Süd) sowie im Brühler Ortsteil Rohrhof (Lebensmittelmärkte Mannheimer Landstraße und Rheinauer Straße, sowie im Zentrum des Ortsteils Rohrhof) vorhanden. Die Grundversorgung mit kirchlichen und städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grund- und Hauptschule, sozialen und kirchlichen Einrichtungen im Bereich Rheinau-Süd ist gewährleistet. Ein zusätzlicher Bedarf wird nicht gesehen. Deshalb wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die Entwicklung von Freizeiteinrichtungen ist nicht Zielsetzung dieses Bebauungsplanentwurfes.

c2) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c3) **Kurzfassung:**

Inzwischen hat sich ein Pulverfass verschiedener (Jugend-)Gruppen gebildet, von denen sich der eine Teil auf dem Marktplatz, der andere am See trifft und von denen man hofft, dass sie sich nicht begegnen. Freizeiteinrichtungen wären hier dringend nötig. Statt Dessen soll das letzte noch vorhanden Grundstück mit dieser Nutzungswidmung einer geänderten Planung zugeführt werden, weil sich nach Darstellung des Investors eine Freizeitanlage nicht rentiert. Denkbar wären durchaus andere Freizeitanlagen, wenn denn Tennissport nicht mehr so gefragt sein sollte.

Es möge dringend geprüft werden, was zur Integration der schon in Rheinau-Süd lebenden Bevölkerungsgruppen getan werden muss, bevor weitere Menschen hier angesiedelt werden.

c3) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.
Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplanentwurf soll planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

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, wurden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet.

Als Ergebnis der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

c3) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c4) **Kurzfassung:**
Inwieweit ein Bedarf an altengerechtem Wohnen besteht, kann aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht nachvollzogen werden. Noch weniger ist erkennbar, wie dies aussehen soll. Nach den Erläuterungen des Investors soll dies in den viergeschossigen Häusern durch Einbau eines Aufzugs sichergestellt werden.

c4) **Abwägung:**
Aufgrund der fortschreitenden demografischen Entwicklung der Bevölkerung wird zukünftig von einem weiter steigenden Bedarf an seniorengerechten Wohnungen auszugehen sein. Zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung (u. a. Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen) trägt eine gesunde Durchmischung der Alterstruktur der Wohnbevölkerung bei. Diese dient letztendlich auch der sozialen Kontrolle. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Bereitstellung von seniorengerechten Wohneinrichtungen, die Senioren nicht aus ihrem sozialen Umfeld gerissen werden, so dass es Zielsetzung sein muss in jedem Stadtteil solche Wohnformen anzubieten.

Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen. Barrierefreie (Senioren-)Wohnungen können auch an anderer Stelle im Plangebiet vorgesehen werden. Auf Grunde der Nähe zur Bushaltestelle ist die Bebauung an der Rohrhofer Straße jedoch ein geeigneter Standort. Seniorengerechte Wohngebäude werden aufgrund ihrer Grundrissstruktur gerne mit einer Laubengangerschließung kombiniert (vgl. Projekt Ahornstraße auf Brühler Gemarkung). Durch die Ausrichtung der Appartements zur Seeseite könnte auch die bekannte Lärmproblematik gelöst werden. Die endgültige Gestaltung der Baukörper und die Zuordnung der einzelnen Wohnbereiche obligt jedoch der Bauplanung.

c4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.1.7 Bürger 7
ohne Datum

Es werden folgende Einwendungen geltend gemacht:

a) **Kurzfassung:**
Das Haus sei in der Gewissheit erworben worden in einem Wohngebiet leben zu können, in dem gesamtökologische Zusammenhänge, ein nachteiliger Flächenverbrauch und Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt konzeptionell in der städtebaulichen Planung festgeschrieben sind.

a) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b) **Kurzfassung:**

Die mehrgeschossige Bebauung westlich der Rohrhofer Straße habe in den 90er Jahren einen gravierenden Einschnitt in die Lebensbedingungen bedeutet. Die Höhe der geplanten Wohngebäude entlang der Rohrhofer Straße würde den verbleibenden Freiraum für Luftzirkulation- und Austausch nochmals erheblich einschränken und sei nicht zu vertreten. Es wird auf beiliegendes Gutachten (Dr. Seitz – Ökoplana vom 16.08.1993) verwiesen.

b) **Abwägung:**

Es ist zutreffend dass die Höhenentwicklung sich in diesem Bereich an der Anzahl der Geschosse der vorhandenen Bebauung westlich der Rohrhofer Straße orientiert. Allerdings wird aufgrund der Höhenlage des Geländes, sowie der Ausbildung der Dachgeschosse, die Traufhöhe der vorhandenen Bebauung um mehr als einen Meter, die Firsthöhe um mehr als drei Meter unterschritte. Zudem sind in der Fortschreibung der Planung an den nördlichen und südlichen Gebäudeenden Dachgeschosse ausgeschlossen worden, um eine Höhenstaffelung zu den angrenzenden Baufeldern zu erzeugen, was eine weitere Höhenreduzierung bedeutet.

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September/Dezember 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn (Luftleitbahn) zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breiten Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c) **Kurzfassung:**
Die Ausdehnung des Bauvorhabens widerspräche einem nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauch wie er in der Agenda 21 festgehalten sei.

c) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

d) **Kurzfassung:**

Der städtische Grünstreifen zur Straße Am Rheinauer See sollte Bestandsschutz genießen.

d) **Abwägung:**

Das Baugesetzbuch und das Naturschutzrecht schreiben vor, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen in die Umwelt soweit wie möglich zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Deshalb wurden die Ziele der Grünordnung in einem für das Plangebiet erstellten grünordnerischen Beitrag formuliert und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sind in den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. Im Besonderen sind zu nennen:

- Regenwasserrückhaltung und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Festsetzung von Dachbegrünungen
- Minderung der Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch Festsetzung durch Festsetzung zur der Niederschlagswasserversickerung
- Mindestanforderung zur quantitativen und qualitativen Grünausstattung der Hausgärten
- Erhaltung von wertvollem Grünbestand durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von Heckenanpflanzungen
- Pflanzung von min. 32 Einzelbäumen in den öffentlichen Erschließungsstraßen

Diese u.a. Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die klimatischen Verhältnisse, der lufthygienischen Situation, dem Stadtbild, dem Wohnumfeld und der Gesundheit des Menschen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten. Für den im Plangebiet beseitigten Baumbestand liegt eine ordnungsgemäße Fällgenehmigung (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) seitens der Stadt Mannheim (Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen) vor.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82%, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

Die festgestellte Abweichung wird als geringfügig eingestuft. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (Gründächer) und Versickerung, sowie durch die Verbesserung des Schutzgut Bodens durch Geländeauffüllungen, stellen in diesem Sinne weitere Kompensationsmaßnahmen dar, die den Forderungen des § 11 Abs. 2 NatSchG genügen.

Durch die genannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass den Belangen Umwelt, Natur und Landschaft Rechnung getragen wird und die Eingriffe ausgeglichen sind.

d) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

e) **Kurzfassung:**
Die Verkehrsinfrastruktur sei dem Zuwachs an Kraftfahrzeugen nicht gewachsen. Darüber hinaus stünde kein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung. Bereits jetzt käme es insbesondere in den Sommermonaten zu erheblichen Beeinträchtigungen. Daher sei die Bebauungsdichte wesentlich zu reduzieren und entsprechende Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen.

e) **Abwägung:**
Von einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs ist auszugehen. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, ist gegenüber der bestehenden Situation jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Um die Belastungen für die umliegenden Anwohner zu minimieren, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhoferstraße und ist als innere Ringerschließung geplant. Die Anbindung an die Straße ‚Am Rheinauer See’ ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung wird als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt.

Die angesprochenen Engpässe, vor allem in den Sommermonaten, bei den zur Verfügung stehenden Stellplätzen sind, wie zutreffend dargestellt, vor allem dem Freizeitangebot (Wasserski, Bademöglichkeit) am Rheinauer See zuzuschreiben. Um die Konflikte zu minimieren die durch Besucher der Wasserskianlage entstehen könnten, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserskiparkplatz angelegt. Somit sind die Vorraussetzungen geschaffen, dass sich nur der Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt. Die Kontrolle von verbotswidrigen Parkverhalten ist nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens.

Eine klare und eindeutige Trennung zwischen privaten und öffentlichen Stellplätzen ist vorgesehen. Sämtliche, baurechtlich notwendigen Stellplätze (ein Stellplatz pro Wohneinheit) sind im Plangebiet und grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen als Stellplätze, Carports oder Garagen, sowie in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau Rohrhofer Strasse, Seevillen) nachzuweisen. In der Straßenverkehrsfläche sind darüber hinaus öffentliche (Besucher-) Stellplätze vorgesehen.

Die Forderung zur Reduzierung der Bebauungsdichte widerspricht der Zielsetzung eines nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

e) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

f) **Kurzfassung:**
Es sei unter Berücksichtigung der vorgebrachten Einwände der Planung in dem vorgesehenen Ausmaß nicht zu zustimmen.

f) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

f) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.1.8 Bürger 8

mit Schreiben vom 04.05.2006

Aus den nachfolgenden Gründen wird Einspruch gegen die Planung eingelegt:

a) **Beschlussvorschlag:**

Da eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sowie eine Umweltprüfung fehle, könne eine Beurteilung erst dann erfolgen, wenn diese vorlägen.

a) **Abwägung:**

Das Baugesetzbuch und das Naturschutzrecht schreiben vor, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen in die Umwelt soweit wie möglich zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Deshalb wurden die Ziele der Grünordnung in einem für das Plangebiet erstellten grünordnerischen Beitrag formuliert und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sind in den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. Im Besonderen sind zu nennen:

- Regenwasserrückhaltung und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Festsetzung von Dachbegrünungen
- Minderung der Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch Festsetzung durch Festsetzung zur der Niederschlagswasserversickerung
- Mindestanforderung zur quantitativen und qualitativen Grünausstattung der Hausgärten
- Erhaltung von wertvollem Grünbestand durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von Heckenanpflanzungen
- Pflanzung von min. 32 Einzelbäumen in den öffentlichen Erschließungsstraßen

Diese u.a. Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die klimatischen Verhältnisse, der lufthygienischen Situation, dem Stadtbild, dem Wohnumfeld und der Gesundheit des Menschen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten. Für den im Plangebiet beseitigten Baumbestand liegt eine ordnungsgemäße Fällgenehmigung (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) seitens der Stadt Mannheim (Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen) vor.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82%, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

Die festgestellte Abweichung wird als geringfügig eingestuft. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (Gründächer) und Versickerung, sowie durch die Verbesserung des Schutzgut Bodens durch Geländeauffüllungen, stellen in diesem Sinne weitere Kompensationsmaßnahmen dar, die den Forderungen des § 11 Abs. 2 NatSchG genügen.

Durch die genannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass den Belangen Umwelt, Natur und Landschaft Rechnung getragen wird und die Eingriffe ausgeglichen sind.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Die geplante Bebauung integriere sich nicht in den Gesamtkomplex „Rheinauer See“. Sie schränke den hohen Freizeit- und Erholungswert erheblich ein.

b) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c) **Kurzfassung:**
Es sei eine stark verdichtete Bebauung auf engstem Raum geplant.

c) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Die Festlegungen zur GRZ (Grundflächenzahl) orientieren sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Demnach ist für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 zulässig. Dass heißt, dass das einzelne Grundstück zu 40% überbaut werden kann. Betrachtet man die durchschnittliche GRZ für das gesamte Plangebiet, so ergibt sich hier eine GRZ von ca. 0,30.

Die vorgesehene Verdichtung wird im Bezug auf das städtebauliche Umfeld als angemessen betrachtet.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

d) **Kurzfassung:**
Der bestehende Flächennutzungsplan sehe eine Sportfläche innerhalb einer Grünanlage vor. Eine Änderung sei bis heute nicht erfolgt.

d) **Abwägung:**
Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

d) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

e) **Kurzfassung:**
Die Überbauung des Plangebietes lasse keine großzügig begrünten Bereiche mehr erkennen. Die Planung von teilweise 4 Vollgeschossen korrespondiere mit dem gegenüberliegenden Bestand westlich der Rohrhofer Straße. Sie decke sich nicht mit der überwiegenden Reihenhausbebauung des bestehenden Wohngebietes Rheinau-Süd.

e) **Abwägung:**
Für den Bebauungsplanentwurf wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Thema Grün erstellt. Weiterhin wurden die Ziele der Grünordnung in einem für das Plangebiet erstellten grünordnerischen Beitrag aufgezeigt und festgelegt. Mit den daraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen und den Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke mittels der Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ = bauliche Ausnutzung der Grundstücke in Prozent) ist eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Im ungünstigsten Fall ergibt sich eine versiegelte Fläche von maximal 63 %. Dabei entfallen ca. 48 % auf voll versiegelte Flächen (ca. 30 % auf Gebäudeflächen, wobei davon 85 % extensiv begrünt werden und ca. 18 % auf Straßenverkehrsflächen), weitere ca. 15 % stellen teilversiegelte Flächen (Erschließung, Stellplätze, begrünte Tiefgarage) dar. Mindestens 37 % des Plangebietes stellen unversiegelte, begrünte Flächen dar.

Durch die vorgeschriebenen Dachbegrünungen wird darüber hinaus ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenwasserrückhaltung geleistet.

e) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

f) **Kurzfassung:**
Schon jetzt sei die Verkehrsbelastung im gesamten Wohngebiet sehr hoch. Es sei aus den Planunterlagen nicht erkennbar, dass für die geplante Bebauung Stellplätze vorhanden seien. Die Verkehrslage würde sich daher noch verschlechtern.

f) **Abwägung:**
Von einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs ist auszugehen. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, ist gegenüber der bestehenden Situation jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Um die Belastungen für die umliegenden Anwohner zu minimieren, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhoferstraße und ist als innere Ringerschließung geplant. Die Anbindung an die Straße ‚Am Rheinauer See’ ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden.

Die Engpässe bei den zur Verfügung stehenden Stellplätzen sind vor allem in den Sommermonaten dem Freizeitangebot (Wasserski, Bademöglichkeit) am Rheinauer See zuzuschreiben. Um die Konflikte zu minimieren die durch Besucher der Wasserskianlage entstehen könnten, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserskiparkplatz angelegt. Somit ist weitgehend sichergestellt, dass sich nur der Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt. Die Kontrolle von verbotswidrigen Parkverhalten ist nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens.

Eine klare und eindeutige Trennung zwischen privaten und öffentlichen Stellplätzen ist vorgesehen. Sämtliche, baurechtlich notwendigen Stellplätze (gemäß § 37 (1) Landesbauordnung, ein geeigneter Stellplatz pro Wohneinheit) ist im Plangebiet und grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen als Stellplätze, Carports oder Garagen, sowie in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau Rohrhofer Strasse, Seevillen) nachzuweisen. In der Straßenverkehrsfläche sind darüber hinaus öffentliche (Besucher-) Stellplätze vorgesehen.

f) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

g) **Kurzfassung:**
Ein Erhaltungsgebot zur Sicherung des vorhandenen wertvollen Grünbestandes sei nicht erkennbar.

g) **Abwägung:**
Durch die Abgrenzung des Plangebietes wird sichergestellt, dass nicht in die ökologisch hochwertige Uferzone eingegriffen wird. Da die Geltungsbereichsgrenze dem Verlauf des vorhandenen Uferweges folgt, wird mit der Bebauung der Seevillen ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme (Mai 2005) näher untersucht. Bei der durchgeführten Begehung konnten keine bedeutenden, seltenen oder schützenswerten Pflanzen- und Tierarten (u. a. im Hinblick auf die Umsetzung des Europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 im Mannheimer Stadtgebiet sowie der 1998 durchgeführten Brutvogelkartierung im Bereich des Rheinauer Sees) festgestellt werden.

Darüber hinaus wurde von den, im Rahmen der Umweltprüfung, beteiligten Fachbehörden mitgeteilt, dass weder in bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch in geschützte Biotope nach § 32 des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg oder gemeldete FFH-Gebiete (FFH = Fauna-Flora-Habitat) eingegriffen wird.

Bzgl. der im Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs) vorhandenen Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass eine Pflanzen- und Tierwelt vorherrscht, die stark von menschlichen Einflüssen geprägt ist. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes (Sport- und Tennisanlage) findet sich im überwiegenden Bereich des Plangebietes eine für solche Flächennutzungen typische, nicht als hochwertig einzustufende Vielfalt, die gegenüber Störeinflüssen von außen unanfällig ist (d. h. die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt siedeln sich im Allgemeinen sehr gut auf Ersatzflächen wieder an).

Die höherwertigen Bereiche (vor allem im Südwesten), bei denen auch eine größere Artenvielfalt zu verzeichnen ist, werden – durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf – erhalten und dauerhaft gesichert.

In der Planzeichnung wurden die entsprechenden Flächen gekennzeichnet (Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Darüber hinaus sind die entsprechenden Gebote und zulässigen Handlungen in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

g) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.1.9 Bürger 9

mit Schreiben vom 04.05.2006

Aus den nachfolgenden Gründen wird Einspruch gegen die Planung eingelegt:

a) **Kurzfassung:**
Die Begründung enthalte keine Termininformationen zum Verfahrensablauf. Es sei nicht zu erkennen, in welchem Stadium der Diskussion oder Beschlussfassung sich der Bebauungsplanentwurf befinde. Es wird um Information bzgl. des Verfahrensstandes und der weiteren Zeitplanung gebeten.

a) **Abwägung:**
Die Daten der frühzeitigen Beteiligung waren der Planzeichnung zu entnehmen.

Aussagen zum weiteren Verfahrensablauf (Zeitplanung) können erfahrungsgemäß für ein Bauleitplanverfahren nicht verbindlich getroffen werden.

Es ist jedoch geplant die Billigungsbeschluss im AUT (Ausschuss für Umwelt und Technik) am 27.02.2007 gefasst wird. Die Offenlage soll nach vorheriger Veröffentlichung des Billigungsbeschlusses nach §§3,4 (2) BauGB voraussichtlich vom 08.032007 bis zum 10.04.2007 erfolgen. Der Satzungsbeschluss soll bis zur Jahresmitte 2007 gefasst werden.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) Zu Nr. 1.2.1 der Begründung (Anlass der Planung):

b1) **Kurzfassung:**
Die betriebswirtschaftlichen Gründe zur Aufgabe der Tennisanlage seien keine Gründe, die eine Umwidmung von Freizeitnutzung in Wohnbebauung rechtfertigen würden. Schon die Betrachtung der Situation zeige, dass Freizeitanlagen in der näheren Umgebung florieren.

b1) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

b1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b2) **Kurzfassung:**
Das betriebwirtschaftliche Argument sei bei der Frage der Umwidmung nicht von Bedeutung, da es in der Begründung aber erwähnt wurde, sei zu entgegnen, dass die Vermutung nicht fern läge, dass die Aufgabe der Tennisanlage mit der Absicht erfolgte, eine Umwidmung des Geländes zu erlangen.

b2) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

b2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b3) **Kurzfassung:**

Der geplanten Wohnanlage werde ein hoher Freizeit- und Erholungswert zugesprochen. Dem sei entgegenzuhalten, dass der Freizeit- und Erholungswert um den Rheinauer See in den letzten 15 Jahren durch neu errichtete Wohngebiete, mit zum Teil hoher Verdichtung, und durch den Neubau der Kreisstraße (Rohrhofer Straße) wesentlich reduziert wurde. Eine weitere Wohnbebauung würde nicht die Abrundung des vorhandenen Wohngebiets bedeuten, sondern würde, den insbesondere im Sommer hochfrequentierten Freizeitbereich um ein wesentliches Element reduzieren.

b3) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Da das Plangebiet sich bisher in Privatbesitz befand war das Gelände dementsprechend nur eingeschränkt (als privat betriebene Tennisanlage) für die Öffentlichkeit nutzbar. Durch die Anlage von öffentlich zugänglichen Straßen und Wegen wird die Durchquerung und die Erreichbarkeit der Uferzone nachhaltig verbessert. Der angeführte hohe Freizeit- und Erholungswert wird somit, wenn überhaupt, nur unwesentlich eingeschränkt.

b3) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c) Zu Nr. 1.2.2 der Begründung (Ziele und Zwecke der Planung):

c1) **Kurzfassung:**
Das Gelände sei im geltenden Flächenutzungsplan der Freizeitnutzung vorbehalten. Gerade im städtischen Verdichtungsbereich sei es planerisch unerlässlich, eine der unmittelbaren Wohnbevölkerung ebenso wie der überörtlichen Nutzung angemessene Relation von bebauter Fläche und Freiraum zu wahren. Wenn im Bereich der Tennisanlage von einer „untergenutzten“ Fläche gesprochen werde, könne dies nur deshalb geschehen, weil die Fläche ihrem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Zweck absichtlich vorenthalten werde.

c1) **Abwägung:**
Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.“.

c1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c2) **Kurzfassung:**
Das Argument zur Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft sei ebenfalls nicht tragend. Gerade hier sei die Landschaft soweit zersiedelt worden und in einer offenbar unkoordinierten Planung zwischen Brühl, Mannheim und der Kreisverwaltung so sehr Wohn- und Verkehrszwecken geopfert worden, dass die unmittelbar seeangrenzenden Freiflächen unbedingt größtenteils als Freizeitflächen erhalten werden müssten, um ausreichend Puffer zwischen gewerblicher Nutzung, Wohngebieten, Verkehrswegen und verbliebener Freizeitnutzung zu haben.

c2) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

c2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

d) Zu Nr. 2.3.1 der Begründung (Modell Räumlicher Ordnung):

Kurzfassung:

Das Modell Räumlicher Ordnung fände mit Sicherheit nicht die Innenbereichsflächen mit Handlungsfeldpotential in den der Freizeitnutzung vorbehaltenen Flächen. An dieser Stelle werde ein Argument, das für Industriebrachen und Wohngebiete mit nicht erhaltungswürdigem Baubestand gelte, genutzt, um eine Freizeitgelände umzuwidmen.

d) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

d) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

e) Zu Nr. 2.3.2 der Begründung (Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung):

Kurzfassung:
Dieser Punkt sei doch vor einer ernsthaften Stellungnahme zu erarbeiten. Diese Prüfung müsse erfolgen, bevor Stellung genommen werden kann.

e) **Abwägung:**
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 einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet.

Hier stehen detaillierte, vorhabenbezogene Informationen nur in wenigen Fällen vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens bzw. vor der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung, da eine entsprechende Planung erst ausgearbeitet wird.

Zur Durchführung der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung wurden 13 Stellen um eine Stellungnahme gebeten. Zusätzlich haben noch Einzelpersonen und Anwohner- und Interessengruppen Äußerungen eingereicht.

Die privaten Einsprüche tragen zum tieferen Verständnis zu den Auswirkungen des Planungsvorhabens bei, nämlich hauptsächlich zum Verständnis über die künftigen Verluste der Freizeit- Sport- und Erholungsqualitäten für die Menschen, die bereits in Quartier „Wohngebiet am Rheinauer See“ leben und Ihre damaligen Investitionen mit dem Angebot des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 und der Bebauungsplanung der näheren Umgebung begründen.

Diese Verluste sind durchaus erheblich. Angesichts dessen, dass die Tennisanlage nicht mehr weiterbetrieben werden kann und deshalb das Gelände durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 87.15.1 als Reines Wohngebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, sind Vermutungen, ob etwa alternative Nutzungs- und Verpachtungsstrategien dem Erhalt der Tennisanlage hätte verhelfen können für eine planungsrechtliche Prüfung nicht heran zu ziehen. Die Gemeinde kann nur Rahmenbedingungen für die Nutzung des Stadtgebietes schaffen, nicht aber in wirtschaftliche Prozesse eingreifen.

Neben der Anregung, dass der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen steigen werden, wird auch angeregt insbesondere die Anbindung des ÖPNV, konkret die Haltestelle „Sport Inn“ behindertengerecht zu gestalten. So sind die Höhenbarrieren zu berücksichtigen sowie die Aufgestaltung der Haltestelle für sehbehinderte Menschen zu gestalten.

Es wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können. Anregungen, die nicht unmittelbar festgesetzt werden können und außerhalb des Planungsgebiets liegen sollten informell für die Planrealisierung als Ziel des Bebauungsplanentwurfes in die Begründung aufgenommen werden.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen zwischen den Spiel- Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanentwurfebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können.

Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteils befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

e) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

f) Zu Nr. 3.2.1 der Begründung (Motorisierter Individualverkehr):

Kurzfassung:
Der motorisierte Individualverkehr nutze nicht nur die Rohrhofer Straße, sondern auch die Straße Am Rheinauer See. Hier sei eine Zunahme des Individualverkehrs in einer verkehrsberuhigten Zone unausweichlich, wenn der Bebauungsplanentwurf entsprechend der Planung geändert wird.

f) **Abwägung:**
Von einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Rohrhofer Straße ist auszugehen. Die zusätzliche Belastung welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, ist gegenüber der bestehenden Situation jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Um die Belastungen für die umliegenden Anwohner zu minimieren, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhoferstraße und ist als innere Ringerschließung geplant. Die Anbindung an die Straße ‚Am Rheinauer See’ ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden.

f) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

g) Zu Nr. 4.1 der Begründung (Bebauung und Nutzung):

Kurzfassung:
In diesem Punkt werde ein gravierendes Versäumnis der Stadt Mannheim zum Argument für mehrgeschossige lärmabweisende Bauweise gemacht:

Während die Gemeinde Brühl im Zusammenhang mit der Verlegung der Kreisstraße rechtzeitig ihre neuen Baugebiete mit einem Lärmschutzwall umgeben hätte, sei die Mannheimer Seite der Kreisstraße ohne Maßnahmen geblieben. Schon durch die Kreisstraße sei der Erholungswert der Freizeitfläche beeinträchtigt, könne aber leicht durch entsprechende Maßnahmen (Wall und Bepflanzung) wieder hergestellt werden. Vor jeder weiteren Nutzungsplanung solle ein Lärmschutzwall an der Kreisstraße errichtet werden.

g) **Abwägung:**
Die Schalltechnische Untersuchung (FIRU, Dezember 2006) kommt bzgl. der Auswirkungen außerhalb des Plangebietes zu dem Ergebnis, dass die durch die Planungen induzierten Kfz-Verkehre an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden an der Rohrhofer Straße zu Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel um bis zu 1,0 dB(A) auf maximal 67 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht führen werden.

Nach den Kriterien unter § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse außerhalb des Plangebiets damit als nicht wesentlich anzusehen, weil sich der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall (keine Verwirklichung der Planung) weder um mindestens 3 dB(A) noch auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöhen wird.

Städtebauliches Ziel war es sich gegenüber der vorhandenen Bebauung nicht durch einen Lärmschutzwall abzugrenzen, sondern eine städtebauliche Anbindung an die vorhandenen Baustrukturen zu erreichen. (Der nördlich des Plangebietes entlang der Rohrhoferstraße vorhandene Lärmschutzwand ist zu einer Zeit entstanden als auf dem gegenüberliegenden Mohr + Federhoffgelände noch eine Gewerbenutzung vorhanden war). Die Bebauung an der Rohrhofer Straße hat stadträumliche Funktion und auch eine lärmabschirmende Wirkung zu den dahinterliegenden Reihenhausbaufeldern.

Durch die schalltechnische Untersuchung des Büros FIRU, wurde nachgewiesen, dass eine Bebauung des Plangebietes unter gewissen Randbedingungen auch ohne Lärmschutzwall möglich ist. Auf Grundlage des Schallgutachtens wurden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche festgelegt. Durch entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen werden die notwendigen bauliche Maßnahmen beschrieben (vgl. Hinweise: D, Punkt 8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Es wird somit sichergestellt, dass in jedem Gebäude gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

g) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

h) Zu Nr. 4.2 der Begründung (Erschließung und Verkehr):

h1) **Kurzfassung:**
Eine Abpollerung werde (den Verkehr) nicht daran hindern, die Straße Am Rheinauer See als Durchgangsstraße zu nutzen.

h1) **Abwägung:**
Die Abpollerung des Erschließungsstiches im Nordosten des Plangebietes stellt eine dauerhafte Einrichtung dar, die, wie in der Begründung dargelegt, als Not-aus-/zufahrt für den Fall dient, dass die Hauptzufahrt an der Rohrhofer Straße nicht zur Verfügung steht. Eine Beschilderung als Feuerwehrzufahrt ist vorgesehen.

Das der Verkehr die Straße Am Rheinauer See als Durchgangsstraße nutzt ist unabhängig von der Entwicklung des neuen Baugebietes zu betrachten. Um die Belastungen für die umliegenden Anwohner zu minimieren, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhoferstraße und ist als innere Ringerschließung geplant. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich einzustufen.

h1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

h2) **Kurzfassung:**
Tiefgaragen an dieser Stelle erfordern, insbesondere wegen der Wasserzu- und -abflüsse des Sees, eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

h2) **Abwägung:**
Bei der im Plangebiet durch das Büro WPW GEOCONSULT, Mannheim, durchgeführten geotechnischen Untersuchung wurde ein Grundwasserniveau im Bereich von 91,61 mNN bis 92,15 mNN ermittelt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, dass Gelände im Plangebiet auf ca. 97,00 m NN aufzufüllen. Hieraus ergibt sich ein Grundwasserabstand von mindestens 4,8 m. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist daher, auch bei der Errichtung von eingeschossigen Tiefgaragen mit entsprechender Erdüberdeckung, nicht zu erwarten. Auch wurden von den, im Rahmen der Umweltprüfung, beteiligten Fachbehörden keine, entsprechend der o. g. Äußerungen, Bedenken vorgetragen.

Darüber hinaus unterliegen die geplanten Tiefgaragen aufgrund ihrer Größe nicht den Anforderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

h2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

i) Zu Nr. 5.1.9 der Begründung (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen):

Kurzfassung:
Mit Zustimmung des städtischen Baumschutzbeauftragten seien schon 37 Bäume zur Fällung freigegeben worden. Das Erhaltungsgebot betreffe keinen Baum mehr, da an dieser Stelle keine mehr vorhanden seien.

i) **Abwägung:**
Für den im Plangebiet beseitigten Baumbestand liegt eine ordnungsgemäße Fällgenehmigung (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) seitens der Stadt Mannheim (Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen) vor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes waren jedoch einige von der Krone her absterbende Bäume (insgesamt min. 6 Bäume) umgehend zu beseitigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82%, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

Die festgestellte Abweichung wird als geringfügig eingestuft. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (Gründächer) und Versickerung, sowie durch die Verbesserung des Schutzgut Bodens durch Geländeauffüllungen, stellen in diesem Sinne weitere Kompensationsmaßnahmen dar, die den Forderungen des § 11 Abs. 2 NatSchG genügen.

Durch die genannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass den Belangen Umwelt, Natur und Landschaft Rechnung getragen wird und die Eingriffe ausgeglichen sind.

i) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

j) **Kurzfassung:**
Von einer Reduzierung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Freizeitbereiches sei abzusehen.

j) **Abwägung:**
Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

j) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

k) **Kurzfassung:**
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung läge noch nicht vor.

k) **Abwägung:**
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes erfolgt jedoch eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dort sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Auswirkungen zu beschreiben. Die ermittelten und bewerteten Belange sind im Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist, dargelegt.

k) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

l) **Kurzfassung:**
Eine Sozialplanung für das Gesamtgebiet Rheinau-Süd läge nicht vor.

l) **Abwägung:**
Die vorliegende Planung begründet keine „Sozialplanung“ für das Gesamtgebiet Rheinau Süd.

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 einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht und bewertet.

Das Ergebnis der der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung festzuhalten, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich eingeschätzt wird.

l) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

m) **Kurzfassung:**
Die Verkehrsbelastung der bestehenden Wohngebiete werde unterschätzt und sei für eine Planung (auch von Freizeitnutzung) sachgerecht zu erheben. Verkehrsberuhigende Maßnahmen seien vorzusehen.

m) **Abwägung:**
Mit einer geringfügigen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wird gerechnet. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, wird jedoch ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich eingestuft.

Damit sichergestellt wird, dass sich nur Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhoferstraße und ist als innere Ringerschließung geplant. Zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit der Bewohner sollen die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden in denen den Fußgängern grundsätzlich Vorrang gewährt wird. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg soll vermieden werden. Dies wird u.a. erreicht durch niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Einengungen des Straßenraums durch Baumscheiben und Ausweisung von Parkierungszonen. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt.

Die Anbindung an die Straße ‚Am Rheinauer See’ ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden.

Um Konflikte mit der Freizeitnutzung (Besucher der Wasserskianlage oder des Seebades) zu verhindern, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserskiparkplatz angelegt.

Der vorgebrachte Sachverhalt wird im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend berücksichtigt. Hierfür sind in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB u. a. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu beschreiben. Die ermittelten und bewerteten Belange sind im Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist, dargelegt.

m) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

n) **Kurzfassung:**

Die geplante Bebauung zeuge nicht von der Bereitschaft, den Freizeitcharakter des Gesamtgeländes am Rheinauer See zu berücksichtigen, sondern sei auf maximale Flächennutzung ausgelegt. Dies beeinträchtige die Freizeitnutzung und führe durch die starke Nutzung der verbleibenden Bereiche schon jetzt zu Lärm-, Hygiene, Sicherheits- und Verkehrsproblemen.

n) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurf ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Durch die geplante Bebauung, insbesondere der Seevillen entlang des vorhandenen Uferweges ist eine Bebauung vorgesehen, die in besonderer Weise auf die örtliche Situation reagiert und zudem eine hohe klimaökologisch wirksame Durchlässigkeit zur dahinterliegenden Reihenhausbebauung gewährleistet.

Die bestehende Freizeitnutzung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Dies wird u. a. dadurch deutlich, dass die Planung in keinem Fall den jetzigen Ufer- und Grünbereich und seine Nutzung einschränkt. Die Zufahrt zum Parkplatz der Wasserskianlage wird als separate Privatstraße ausgebildet um Konflikte mit dem Anliegerverkehr auszuschließen.

n) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

o) **Kurzfassung:**
Die geplante Wohnbebauung sei durch die Festsetzung der viergeschossigen Bauwiese zur Gestaltung der urbanen Landschaft unangemessen. Sie beeinträchtige das gesamte Wohngebiet und die Freizeitnutzung am Rheinauer See und führe zu einer weiteren Verdichtung der Wohnbevölkerung.

o) **Abwägung:**
Durch die Aufnahme der Gebäudetypologien und Bauhöhen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, wird die harmonische Einfügung in das städtebauliche Umfeld erreicht.

Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.

Bei der geplanten Bebauung entlang der Rohrhofer Straße wird durch die Staffelung des Dachgeschosses und das Zurücksetzen am nord- und südwestlichen Ende wird der Übergang zu den angrenzenden Gebäuden hergestellt. Aufgrund der geplanten Geländehöhen ist diese Bebbauung im Vergleich zur gegenüberliegenden Bebauung niedriger und wirkt weniger massiv.. Es ist zutreffend dass die Höhenentwicklung sich in diesem Bereich an der Anzahl der Geschosse der vorhandenen Bebauung westlich der Rohrhofer Straße orientiert. Allerdings sind aufgrund der Höhenlage des Geländes sowie der Ausbildung der Dachgeschosse die Traufhöhen der vorhandenen Bebauung mindestens um einen Meter, die Firsthöhe um mehr als drei Meter niedriger. Zudem sind in der Fortschreibung der Planung an den nördlichen und südlichen Gebäudeenden Dachgeschosse ausgeschlossen worden, um eine Höhenstaffelung zu den angrenzenden Baufeldern zu erzeugen, was eine weitere Höhenreduzierung bedeutet.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, Ökoplana September/Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

o) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

p) **Kurzfassung:**
Schon vor der Erörterung sei wertvoller Grünbestand zerstört worden. Ein Wille zur Bewahrung des Charakters des Gebietes am Rheinauer See sei mit der vorgelegten Planung nicht erkennbar.

p) **Abwägung:**
Für den im Plangebiet beseitigten Baumbestand liegt eine ordnungsgemäße Fällgenehmigung (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) seitens der Stadt Mannheim (Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen) vor. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes waren jedoch einige von der Krone her absterbende Bäume (insgesamt min. 6 Bäume) umgehend zu beseitigen.

Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits min. 6 Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein vorläufiges Ausgleichsdefizit von 2,82%, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von 8.357 Wertpunkten.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplanentwurf getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt nahezu ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

Die festgestellte Abweichung wird als geringfügig eingestuft. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (Gründächer) und Versickerung, sowie durch die Verbesserung des Schutzgut Bodens durch Geländeauffüllungen, stellen in diesem Sinne weitere Kompensationsmaßnahmen dar, die den Forderungen des § 11 Abs. 2 NatSchG genügen.

Durch die genannten Maßnahmen ist sichergestellt, dass den Belangen Umwelt, Natur und Landschaft Rechnung getragen wird und die Eingriffe ausgeglichen sind.

p) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.2 Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden die im beigefügten Verzeichnis (siehe Anhang A1) aufgeführten Dienststellen, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Stellen. Die Äußerungen sollten bis zum 17.03.2006 abgegeben werden.

Keine Äußerung eingegangen

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben sich bis heute nicht geäußert. Es sollte daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die von diesen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu vertretenen Belange von dem Bebauungsplanentwurf nicht berührt werden. Sollten bis zur Sitzung noch Äußerungen der aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehen, werden diese in der Sitzung vorgelegt.

- Stadt Mannheim, FB 63 Baurecht und Umweltschutz,
  63.1 Untere Baurechtsbehörde (Nr. 2.4)
- Stadt Mannheim, FB 63 Baurecht und Umweltschutz,
  63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht (Nr. 2.5)
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 1, Referat 15,
  Planfeststellungen und Recht (Nr. 2.11)
- MVV RHE AG (MVV Utility Services, Wassergewinnung) (Nr. 3.3)
- MVV Verkehr AG (MVV 7.14) (Nr. 3.6)
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar VRN (Nr. 3.1.1)
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (Nr. 4.1)
- Umweltforum Mannheim (Nr. 4.2)
- Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz (Nr. 4.3)
- VCD Kreisverband Rhein-Neckar (Nr. 4.5)
- Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e. V. (Nr. 4.10)
- Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. V.,
  Begegnungsstätte westliche Unterstadt (Nr. 4.11)
- Stadtjugendring Mannheim e. V. (Nr. 4.12)
- Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim (Nr. 4.17)
- Verein zur Förderung Sehbehinderter (Nr. 4.22)

Beschlussvorschlag:

Soweit von den beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen Äußerungen nicht abgegeben wurden, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass die von diesen Träger zu vertretenen Belange von dem Bebauungsplanentwurf nicht berührt werden. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Eingegangene Äußerungen 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:

- Kreisforstamt Rheintal-Bergstraße
- MVV Energie AG (MVV TN.N Netzwirtschaft)
- MVV Energie AG (MVV TB.P Produktion)
- Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG
- Katholischer Gesamtstiftungsrat, hier: Katholische Gemeinde St. Antonius
- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)
- Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV, Hr. Direktor J. Bauer

Über die vorstehend aufgeführten Äußerungen ist keine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich.

Eingegangene Äußerungen mit Anregungen

Nr.	Behörden und sonstige Stellen	Schreiben vom	s. Ziffer	s. Seite	s. Anlage
2.1	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim *(vorab informiert mit Schreiben vom 02.09.2005)*	29.09.2005	**1.1.2.1**	**88**	**A2.2.1.1**
		26.05.2006	**1.1.2.1**		**A2.2.1.2**
2.2	Verband Region Rhein-Neckar	13.02.2006	**1.1.2.2**	**92**	**A2.2.2**
2.6	Polizeipräsidium	14.03.2006	**1.1.2.3**	**98**	**A2.2.3**
2.12	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25, Denkmalpflege	14.03.2005	**1.1.2.4**	**101**	**A2.2.4**
2.16	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg *(bereits vorab informiert mit Schreiben vom 24.08.2005)*	06.10.2005	**1.1.2.5**	**102**	**A2.2.5**
(2.18) 2.1.22	Bundesnetzagentur Referat 226 (Richtfunk)	08.02.2006	**1.1.2.6**	**103**	**A2.2.6**
3.1	MVV Energie AG (Abteilung TE.R, Rohrnetze und Anlagen)	21.03.2006	**1.1.2.7**	**104**	**A2.2.7**
3.2	MVV Energie AG (Abteilung TE.L, Leitungsnetze und Anlagen)	14.02.2006	**1.1.2.8**	**107**	**A2.2.8**
3.5	MVV Energie AG (Abteilung TN.G Geo- Informations- Service)	07.02.2005 (Email)	**1.1.2.9**	**108**	**A2.2.9**

Nr.	Behörden und sonstige Stellen	Schreiben vom	s. Ziffer	s. Seite	s. Anlage
3.12	Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)		**1.1.2.10**	**109**	
	EnBW Regional AG, Stuttgart; *zuständigkeitshalber weitergeleitet an*:	10.02.2006	**1.1.2.10**		**A2.2.10.1**
	EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nord, Ettlingen	13.02.2006	**1.1.2.10**		**A2.2.10.2**
4.21	Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Geschäftstelle Mannheim	08.02.2006	**1.1.2.11**	**110**	**A2.2.11**
4.23	Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband	17.03.2006	**1.1.2.12**	**111**	**A2.2.12**
5.5	Gemeinde Brühl	19.01.2006 (Vorabstimmung)	**1.1.2.13**	**113**	**A2.2.13.1**
		14.03.2006	**1.1.2.13**		**A2.2.13.2**

1.1.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
mit Schreiben vom 29.09.2005 (vorab informiert mit Schreiben vom 02.09.2005)
mit Schreiben vom 26.05.2006

Schreiben vom 29.09.2005

a) **Kurzfassung:**
Der Entwurf zum Flächennutzungsplan 2015/20 ist fertig gestellt und wurde in der 38. Kalenderwoche zur Anhörung der Behörden verschickt. Eine Genehmigung des Flächennutzungsplans 2015/20 bis Mitte Juli 2006 wird angestrebt.

a) **Abwägung:**
Der Flächennutzungsplan 2015/20 wurde wirksam durch Veröffentlichung am 15.07.2006.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wurde gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Bis zur Genehmigung bzw. Planreife des neuen Flächennutzungsplans 2015/20 kann ein Bebauungsplan entweder auf der Grundlage des Flächennutzungsplans 1982 oder im Parallelverfahren erstellt werden. Aufgrund der dargestellten Zeitangaben kann nun eingeschätzt werden, ob ein Parallelverfahren eingeleitet werden sollte.

b) **Abwägung:**
Entsprechend dem Hinweis wurde ein Parallelverfahren durchgeführt. Der neue Flächennutzungsplan 2015/20 wurde am 15.07.2006 wirksam. In diesem Plan ist das Plangebiet als Wohngebietsfläche dargestellt.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wurde gefolgt.

c) **Kurzfassung:**
Aus der bisherigen Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan kann das Planungsziel „Wohngebiet“ nicht entwickelt werden. Das Rechtsinstrument „vorzeitiger Bebauungsplan“ kann nach Einschätzung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim in diesem Fall nicht angewendet werden.

c) **Abwägung:**
Die Sachlage zur Darstellung der Fläche im alten Flächennutzungsplan war bekannt. Gerade aus den obengenannten Gründen wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert, so dass die Zielsetzungen des Bebauungsplanentwurfs mit denen des Flächennutzungsplans in Übereinstimmung gebracht wurden.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wurde gefolgt.

Schreiben vom 26.05.2006

a) **Kurzfassung:**
Die Wohnbebauung des Gebietes „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ kann aus dem neuen Flächennutzungsplan 2015/20 entwickelt werden.

a) **Abwägung:**
Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Der neue Flächennutzungsplan 2015/20 wurde am 03.05.2006 durch die Verbandsversammlung als Plan zur Steuerung der räumlichen Entwicklung festgestellt.

b) **Abwägung:**
Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

b) **Beschlussvorschlag:*/**
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

c) **Kurzfassung:**

Laut Konfliktplan des Landschaftsplanes ist das geplante Baugebiet Teil einer innerörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur.

In der weiteren Planung wird darum gebeten, der Funktion dieses Gebietes in bezug auf das Stadtklima, als erholungswirksame Grünverbindung und der Funktion im Biotopverbund besondere Bedeutung zukommen zu lassen.

c) **Abwägung:**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan unter der Kategorie „Siedlung“ als „Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 dargestellt. Im Konfliktplan ist das Plangebiet mir der Nr. 12.18 dargestellt, zu der jedoch keine weiteren Informationen hinterlegt sind.

Nach der Kategorie „Landschaftsplanerische Hauptaussagen zur Freiraumsicherung“ liegt das Plangebiet im Bereich einer „innerörtlich / örtlich bedeutsame Freiraumzäsur“ mit den Forderungen zur „Erhaltung der lokalen Funktionen (Kaltluftentstehung / Durchlüftung)“ und „Gestaltung als erholungswirksame Grünverbindungen, Biotopverbund“.

Im Textteil des Landschaftsplans heißt es unter den „Nutzungsregeln und Maßnahmen“ zu „Siedlung – Bauflächen und öffentliche Grünflächen“ unter „Bauflächen“: „Bei großflächiger Ausweisung von Baugebieten in bedeutsamen Grünzäsuren kommt der Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten besondere Bedeutung zu. U. u. ist die Erstellung eines Klimagutachtens zu empfehlen“.
Den Empfehlungen des Landschaftsplans wurde gefolgt. Aus Sicht der Klimagutachter waren für das Plangebiet u.a. folgende Faktoren von Bedeutung:

- Berücksichtigung von Luftklimatischen Austauschbeziehungen sowohl in sowohl in Nord- Süd, als auch in West-Ost-Richtung
- Aufnahme der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße
- Offene räumliche Verzahnung des Plangebiets mit dem vegetationsbedeckten Uferbereich

Bei der städtebaulichen Planung wurde die westlich der Rohrhoferstraße Strömungsleitbahn aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt. Sie verjüngt sich in Richtung des Sees. Durch das Klimagutachten (Ökoplana, September 2006) wurde festgestellt, dass der vorgelegte Planentwurf die Forderungen der Klimaökologie in bezug auf die Ventilationsbahn bereits berücksichtigt hatte.

In Bezug auf die südliche Baugrenze wurde durch das Klimagutachten festgestellt, dass durch das zukünftige Wohngebiet zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umweltbedingungen zu erwarten sind, dass negative Folgeerscheinungen auch auf das Gebiet der Nachbargemeinde Brühl jedoch nahezu ausgeschlossen werden.

In der Fortschreibung der Planung wurde hier der Empfehlung des Klimagutachtens gefolgt und der Abstand zwischen den Stadthauszeilen von 6,0 auf 12,0m vergrößert. Dadurch wird eine möglichst intensive Belüftung der Inneren Wohnbauflächen erreicht. Im Bebauungsplanentwurf wurde festgesetzt, dass diese Fläche dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist.

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete gemäß der Vorgaben der FFH-Richtlinie gemeldet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs greift darüber hinaus nicht in den vegetationsbedeckten Uferbereich ein. Durch die geplante punktförmige Bebauung entlang des vorhandenen Uferweges wird die im Klimagutachten angesprochene offene räumliche Verzahnung erreicht.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.2.2 Verband Region Rhein-Neckar
mit Schreiben vom 13.02.2006

a) Es wird darauf hingewiesen, dass der damalige Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (Rechtsnachfolger ist seit dem 01.01.2006 der Verband Region Rhein-Neckar) mit Schreiben vom 08.11.2005 im Rahmen der Abstimmung der Planungsvorhaben der Träger öffentlicher Belange mit der Entwicklungskonzeption des Nachbarschaftsverbandes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015/20 für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim Stellung genommen hatte.

Die in dem vorgenannten FNP-Entwurf enthaltene Wohnbaufläche Nr. 12.18, welche die vorbereitende Planungsgrundlage für den vorgelegten Bebauungsplanentwurf „ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau darstellt, wurde in der o.g. Stellungnahme deutlich kritisch beurteilt.

Folgende Punkte wurden in der Stellungnahme vom 08.11.2005 dazu aufgeführt:

a1) **Kurzfassung:**
Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche war in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten wiederholt von dem dortigen Investor bzw. Grundeigentümer thematisiert worden. Die hier zu verzeichnenden gesamtökologischen Gegebenheiten und naturschützerischen Belange, aber auch der notwendige Schutz des Naherholungsgebietes „Rheinauer See“ standen einem solchen Ansinnen entgegen.

a1) **Abwägung:**
Das Plangebiet ist im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan unter der Kategorie „Siedlung“ als „Entwicklungsfläche aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 dargestellt. Im Konfliktplan ist das Plangebiet mir der Nr. 12.18 dargestellt, zu der jedoch keine weiteren Informationen hinterlegt sind.

Nach der Kategorie „Landschaftsplanerische Hauptaussagen zur Freiraumsicherung“ liegt das Plangebiet im Bereich einer „innerörtlich / örtlich bedeutsame Freiraumzäsur“ mit den Forderungen zur „Erhaltung der lokalen Funktionen (Kaltluftentstehung / Durchlüftung)“ und „Gestaltung als erholungswirksame Grünverbindungen, Biotopverbund“.

Im Textteil des Landschaftsplans heißt es unter den „Nutzungsregeln und Maßnahmen“ zu „Siedlung – Bauflächen und öffentliche Grünflächen“ unter „Bauflächen“: „Bei großflächiger Ausweisung von Baugebieten in bedeutsamen Grünzäsuren kommt der Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten besondere Bedeutung zu. U. u. ist die Erstellung eines Klimagutachtens zu empfehlen“.

Den Empfehlungen des Landschaftsplans wurde gefolgt. Aus Sicht der Klimagutachter waren für das Plangebiet u.a. folgende Faktoren von Bedeutung:

- Berücksichtigung von Luftklimatischen Austauschbeziehungen sowohl in sowohl in Nord- Süd, als auch in West-Ost-Richtung
- Aufnahme der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße
- Offene räumliche Verzahnung des Plangebiets mit dem vegetationsbedeckten Uferbereich

Bei der städtebaulichen Planung wurde die westlich der Rohrhoferstraße Strömungsleitbahn aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt. Sie verjüngt sich in Richtung des Sees. Durch das Klimagutachten (Ökoplana, September 2006) wurde festgestellt, dass der vorgelegte Planentwurf die Forderungen der Klimaökologie in bezug auf die Ventilationsbahn bereits berücksichtigt hatte.

Im Bezug auf die südliche Baugrenze wurde durch das Klimagutachten festgestellt, dass durch das zukünftige Wohngebiet zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umweltbedingungen zu erwarten sind, dass negative Folgeerscheinungen auch auf das Gebiet der Nachbargemeinde Brühl jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

In der Fortschreibung der Planung wurde hier der Empfehlung des Klimagutachtens gefolgt und der Abstand zwischen den Stadthauszeilen von 6,0 auf 12,0m vergrößert. Dadurch wird eine möglichst intensive Belüftung der Inneren Wohnbauflächen erreicht. Im Bebauungsplanentwurf wurde festgesetzt, dass diese Fläche dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist.

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete gemäß der Vorgaben der FFH-Richtlinie gemeldet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs greift darüber hinaus nicht in den vegetationsbedeckten Uferbereich ein. Durch die geplante punktförmige Bebauung entlang des vorhandenen Uferweges wird die im Klimagutachten angesprochene offene räumliche Verzahnung erreicht.

a1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a2) **Kurzfassung:**
Bereits die Realisierung der mehrgeschossigen Bebauung westlich der Rohrhofer Straße (und direkt anschließend an das o. g. Vorhaben) in den frühen neunziger Jahren, die im übrigen vom gleichen Investor betrieben wurde, war unter den o. g. Aspekten gleichfalls sehr kritisch zu sehen und wenig nachvollziehbar.

So wurde das dort kartierte letzte Vorkommen des Zwerggrases Mibora Minima in Baden-Württemberg unwiederbringlich vernichtet.

a2) **Abwägung:**
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine bedeutenden, seltenen oder schützenswerte Pflanzen- und Tierarten festgestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt durch die Planung ist nicht zu verzeichnen.

a2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a3) **Kurzfassung:**
Auch die Gemeinde Brühl hat durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Rheinauer See insgesamt den noch verbliebenen Freiraum dieses auch als Naherholungsgebiet genutzten Areals deutlich eingeschränkt.

Das neue Vorhaben zur Bebauung der o. g. Fläche würde den Pufferbereich zur unmittelbar benachbarten FFH-Fläche auf Brühler Gemarkung überdies deutlich verringern.

a3) **Abwägung:**
Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimagutachtens zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen auf Grundlage der vorhandenen baulichen Situation erneut untersucht (Gutachten des Büros Ökoplana (Dr. Seitz), September 2006).

Es wurde grundsätzlich festgestellt, dass das zukünftige Wohngebiet zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umweltbedingungen zu erwarten sind, dass negative Folgeerscheinungen weitgehend minimiert werden. Dies gilt damit auch für die Auswirkungen auf die Gemarkung Brühl.

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Fortschreibung der Planung berücksichtigt.

Von den beteiligten Behörden (u. a. die für Naturschutz zuständigen Stellen) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass weder in bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch in geschützte Biotope nach § 32 NatSchG B-W oder gemeldete FFH-Gebiete eingegriffen wird.

a3) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a4) **Kurzfassung:**
Vor dem aufgezeigten Hintergrund kann dem Vorhaben in seiner geplanten Ausdehnung nicht zugestimmt werden.

a4) **Abwägung:**
Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September/Dezember 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn (Luftleitbahn) zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breiten Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

a4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

a5) **Kurzfassung:**
Die Überbauung der beiden bestehenden Tennishallen und des Wohn- bzw. Bürogebäudes müsste losgelöst von dem Gesamtvorhaben erörtert werden.

a5) **Abwägung:**
Das Plangebiet deckt sich weitgehend mit den Fläche der ehemaligen Tennisanlage mit Besucherparkplätzen, Sporthallen, Servicegebäuden und Freiplätzen. Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan 87.15, wären weitere Freizeitsportanlagen auch südlich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanentwurfs 87.25.1 möglich gewesen. Durch eine Baulast – Übernahmeerklärung bis zum Satzungsbeschluss wird sichergestellt, dass der Grundstückseigentümer dauerhaft auf dieses Nutzungsrecht verzichtet.

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurf ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

a5) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b) **Kurzfassung:**

Es wird angemerkt, dass die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bebauung, die aufgrund ihrer Massivität, insbesondere aber wegen ihrer räumlichen Ausdehnung im südlichen Geltungsbereich (die Baugrenze der hier geplanten Stadthäuser reicht annähernd 40 m über die bestehende Tennishalle hinaus) nicht mit der zuvor geschilderten Haltung, an der weiterhin festgehalten wird, in Einklang gebracht werden kann.

b) **Abwägung:**

Die Festlegung der südlichen Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild. Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan 87.15, wären weitere Freizeitsportanlagen auch südlich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans 87.25.1 möglich gewesen.

Die südliche Baugrenze stellt somit eine unter den o. g. Aspekten ausgewogene Festlegung dar, bei der der städtebaulichen Entwicklung der benachbarten Gemeinde Brühl entsprechend Rechnung getragen wurde.
Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

b) **Beschlussvorschlag:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.2.3 Polizeipräsidium
mit Schreiben vom 14.03.2006

a) **Kurzfassung:**
Bezüglich der Planung der Verkehrsflächen als sog. Mischflächen (keine Gehwege, alle Verkehrsteilnehmer teilen sich den Straßenraum) wird darauf hingewiesen, dass es ohne ordnende Aufteilung, insbesondere in 30er-Zonen, wie hier anscheinend vorgesehen, immer wieder zu Konflikten zwischen dem motorisierten Verkehrsteilnehmer und den sog. schwächeren Verkehrsteilnehmern (Fußgängern und Radfahrern) kommt.

a) **Abwägung:**
Eine Tempo 30 Zone ist nicht vorgesehen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung ausschließlich von der Rohrhoferstraße. Die (private) Zufahrt zum Parkplatz der Wasserskianlage erfolgt über eine separate Erschließungsstraße. Somit ist gesichert dass sich nur der Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt.
Zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit der Anwohner sollen die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden in denen Fußgängern grundsätzlich Vorrang gewährt wird. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg soll vermieden werden. Dies wird u.a. erreicht durch niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Einengungen des Straßenraums durch Baumscheiben und Ausweisung von Parkierungszonen. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b1) **Kurzfassung:**
Es wird angemerkt, dass insbesondere Kinder als die schwächsten Verkehrsteilnehmer in solchen Verkehrsräumen oft überfordert und besonders gefährdet sind. Gehwege bieten Kindern auch die Gelegenheit zum gefahrlosen Verweilen oder auch zum Spielen.

b1) **Abwägung:**
Durch die Führung der Erschließungsstraße ist sichergestellt, dass sich nur Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt und durch die Ausbildung des Straßenraums unterstützt. In den verkehrsberuhigten Bereichen genießen Fußgänger und Kinder Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Verweilen und Spielen ist überall erlaubt. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg soll explizit vermieden werden. Durch die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen ist das Plangebiet zudem auf kurzem Wege mit dem öffentlich zugänglichen und autofreien Uferbereich mit vielfältigen Spiel- und Bewegungsflächen verbunden.

b1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

b2) **Kurzfassung:**
Da auch im Plangebiet kein Spielplatz oder eine hierzu nutzbare Grünanlage ist, fällt die K-Prüfung negativ aus.

b2) **Abwägung:**
Nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 200m, direkt über den vorhandenen Uferweg zugänglich, befindet sich ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz. In einer Entfernung von 450m eine weitere Einrichtung. In vergleichbarer Entfernung, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche befindet sich ein weiterer Spielplatz, sowie ein Bolzplatz. Zudem sind die Uferwiesen des Rheinauer Sees selbst ein großzügiges Angebot an Spiel- und Bewegungsflächen. Die Versorgung mit geeigneten Spielflächen kann somit als ausreichend bezeichnet werden.

Darüber hinaus wird auf die Regelung zur Errichtung von Kinderspielplätzen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO) verwiesen.

b2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c) **Kurzfassung:**
Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs gab es in bekannten vergleichbaren Gebieten im Nachhinein immer neuen Regelungsbedarf: Hier ist auf eine klare und eindeutige Aufteilung zu achten.

c) **Abwägung:**
Eine klare und eindeutige Trennung zwischen privaten und öffentlichen Stellplätzen ist vorgesehen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen als Stellplätze, Carports oder Garagen, sowie in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau Rohrhofer Strasse, Seevillen) nachzuweisen. Im vorgesehenen Straßenprofil von 7,00m Breite ist eine öffentliche Parkierungszone zwischen den Baumscheiben vorgesehen. Da im Bebauungsplanentwurf die Bebauung der Grundstücke und die Lage der Zufahrten zu den privaten Stellplätzen nicht exakt festgelegt werden kann, wird es als sinnvoll erachtet die Ausbaudetails erst mit der Ausbauplanung festzulegen.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

d) **Kurzfassung:**
Denkbar wäre auch, durchgehend einen verkehrsberuhigten Bereich einzurichten und ihn nach den einschlägigen Erfahrungen auszubauen.

d) **Abwägung:**
Zur Steigerung der Wohnqualität für die Anwohner sollen die Verkehrsflächen durchgängig als ‚verkehrsberuhigte Bereiche’ ausgewiesen werden. Das bedeutet dass der Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Geh und Radweg nicht vorherrschen soll. Dies wird erreicht durch einen niveaugleichen Ausbau (Pflasterung) und punktuelle Einengungen durch Straßenbäume, Poller und Beleuchtungskörper. Durchgängig ist Breite von 7,00m vorgesehen wie sie sich in anderen Neubaugebieten bewährt hat. Da im Bebauungsplanentwurf die Bebauung der Grundstücke und die Lage der Zufahrten zu den privaten Stellplätzen nicht exakt festgelegt werden kann, wird es als sinnvoll erachtet die Ausbaudetails erst mit der Ausbauplanung festzulegen.

d) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.2.4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25, Denkmalpflege
mit Schreiben vom 14.03.2006

a) **Kurzfassung:**
Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da im Plangebiet nach Stand der Akten keine archäologischen Denkmäler bekannt sind.

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wird (§ 20 DSchG).

a) **Abwägung:**
In die Textlichen Festsetzungen wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen III Hinweise, 4. Archäologische Bodenfunde).

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Die Planunterlagen wurden an die Bau- und Kunstdenkmalpflege weitergereicht. Von dort wird ggf. eine eigene Stellungnahme eingehen.

b) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) **Beschlussvorschlag:**
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.1.2.5 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg
mit Schreiben vom 06.10.2005 (bereits vorab informiert mit Schreiben vom 24.08.2005)

a) **Kurzfassung:**
Es wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt wurde (Luftbild Karte: 6517.25). Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Betrachtung der Luftbilder lässt vermuten, dass das Untersuchungsgebiet während des 2. WK als Truppenübungsgelände genutzt worden ist. Kampfmittelverdacht besteht für das gesamte beantragte Gebiet. Artillerieblindgänger und weitere Kampfmittel können nicht ausgeschlossen werden.

a) **Abwägung:**
In die Textlichen Festsetzungen wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 3. Kampfmittel).

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ab 01.01.2003 auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial beschränken.

b) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) **Beschlussvorschlag:**
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c) **Kurzfassung:**
Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Firmen beauftragt werden.

c) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) **Beschlussvorschlag:**
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.1.2.6 Bundesnetzagentur Referat 226 (Richtfunk)
mit Schreiben vom 08.02.2006

a) **Kurzfassung:**
Gem. § 55 Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 teilt die BNetzA die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z. B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

a) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**
Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b) **Kurzfassung:**
Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m sind allgemein nicht sehr wahrscheinlich. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden.

b) **Abwägung:**
Die maximale Bauhöhe (Firsthöhe) im Plangebiet beträgt 16,20m. Auf entsprechende Untersuchungen kann deshalb verzichtet werden.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

c) **Kurzfassung:**
Eine weitere Beteiligung der BNetzA am Aufstellungsverfahren ist nur erforderlich bei einer beabsichtigten Bauhöhe über 20m.

c) **Abwägung:**
Die maximale Bauhöhe (Firsthöhe) im Plangebiet beträgt 16,20m.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.2.7 MVV Energie AG (Abteilung TE.R, Rohrnetze und Anlagen)
mit Schreiben vom 21.03.2006

a) **Kurzfassung:**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 87.15.1 sind folgende Versorgungsleitungen des Unternehmens verlegt:

1 x Gashausanschlussleitung DN 100
1 x Wasserhausanschlussleitung DN 80
1 x Gasniederdruckleitung DN 250
1 x Gashochdruckleitung DN 100

Zur Orientierung sind drei DIN-A 4 Bestandsplanausschnitte der v. g. Versorgungsleitungen in den betreffenden Bereichen beigelegt (s. Anhang A2)

a) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Hausanschlussleitungen folgendes zu berücksichtigen ist:**

b1) **Kurzfassung:**
Vor Abriss der vorhandenen Gebäude muss sichergestellt sein, dass die Gashausanschlussleitung DN 100 und die Wasserhausanschlussleitung DN 80 stillgelegt werden bzw. getrennt sind.

Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich an die Abteilung MVV TB.V zu wenden (Tel. 0621 – 290-2019).

b1) **Abwägung:**
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerungen wird gefolgt.

b2) **Kurzfassung:**
Wie den beigefügten Bestandsplanausschnitten entnommen werden kann ist die bestehende Gasniederdruckleitung DN 250 und die bestehende Gashochdruckleitung DN 100 im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs, parallel zueinander verlegt und kreuzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs in Richtung Rohrhofer Straße.

b2) **Abwägung:**
Die Lage der Gasdruckleitungen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

b2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

c) **Bezüglich der Gashochdruckleitung DN 100 wird folgendes angemerkt:**

c1) **Kurzfassung:**
Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann (maximal 10,0 m).

Bei der Gashochdruckleitung DN 100 im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 87.15.1 beträgt die Schutzstreifenbreite 4,00 m (2,00 m links und 2,00 m rechts der Leitungsachse).

c1) **Abwägung:**
In die Textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen). Die Schutzbreite (2,00 m links und 2,00 m rechts der Leitungsachse) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

c1) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

c2) **Kurzfassung:**
Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden.

c2) **Abwägung:**
In die Textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen).

c2) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

c3) **Kurzfassung:**
Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

c3) **Abwägung:**
In die Textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen).

c3) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

c4) **Kurzfassung:**
Im Geltungsbereich im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumpflanzungen unzulässig.

c4) **Abwägung:**
In die Textlichen Festsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen).

c4) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

d) **Kurzfassung:**
Wie dem Städtebaulichen Vorentwurf entnommen werden konnte können die Gasniederdruckleitung und die Gashochdruckleitung in der jetzigen Lage verbleiben und müssen nicht umgelegt werden.

d) **Abwägung:**
Die Gasniederdruckleitung und die Gashochdruckleitung in der jetzigen Lage verbleiben und müssen nicht umgelegt werden.

d) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.2.8 MVV Energie AG (Abteilung TE.L, Leitungsnetze und Anlagen)
mit Schreiben vom 14.02.2006

a) **Kurzfassung:**
Nach der vorliegenden Planung fallen voraussichtlich keine Kosten für Kabelschutz bzw. Kabelumlegarbeiten an.

Die beigelegten Pläne (s. Anhang A2) enthalten den derzeitigen Bestand sowie die angedachte Planung der zukünftigen Stromversorgung.

a) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden als Grundlage für die Herstellungsplanung verwendet.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Die Fa. Schweikert ist bezüglich der Stromversorgung der Wasserskianlage mit der MVV Energie AG in Kontakt getreten.

Es ist geplant, an der südlichen Grundstücksgrenze, ausgehend von der Einspeisung in der Rohrhofer Straße, einen Freileitungsanschluss zu erstellen. Eine Beauftragung steht noch aus.

b) **Abwägung:**
Die genaue Lage der Trassenführung ist noch nicht festgelegt und wird mit der Herstellungsplanung Ver- und Entsorgung für das Plangebiet und in Abstimmung mit der MVV festgelegt werden. Die vorgeschlagene Leitungsführung soll nicht im Bereich des für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen 5,0m Streifen liegen.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

c) **Kurzfassung:**
Die notwendigen Verhaltensweisen bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen der MVV-E sind beigelegtem Merkblatt (s. Anhang A2) zu entnehmen.

c) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Merkblatt wird als Grundlage für die Herstellungsplanung verwendet.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.2.9 MVV Energie AG (Abteilung TN.G Geo- Informations- Service)
mit Email vom 07.02.2006

a) **Kurzfassung:**
Als Anlage zur Äußerung werden Auszüge aus dem Bestandsplanwerk in digitaler Form als dxf-Daten übersandt (s. Anhang A2). Es wird darauf hingewiesen, dass die Pläne nur für Planungszwecke zu verwenden sind.
Sollten Unklarheiten über die Lage oder das Vorhandensein von Leitungen oder Bemassungen bestehen, so ist aus Sicherheitsgründen Rücksprache unter folgender Telefonnummer erforderlich: 0621-290-3700.
Des Weiteren wird angemerkt, dass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Garantie übernommen werden kann, da nach der Planfertigstellung sich noch Änderungen ergeben können.
Es wird darauf hingewiesen, dass die überlassenen digitalen Daten nach Beendigung der Planungsmaßnahme zu vernichten sind. Des Weiteren ist eine Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

a) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden als Grundlage für die Herstellungsplanung verwendet.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Nach Vorliegen der Planunterlagen zum Bauvorhaben wird es als unbedingt notwendig erachtet, die Planunterlagen an die Abt. TE.R.1 zur Stellungnahme einzureichen.

b) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie der Verteilerliste entnommen werden kann, wurde die genannte Abteilung beteiligt. Die Planunterlagen der Herstellungsplanung werden nach Erstellung an die Abt. TE.R.1 zur Stellungnahme eingereicht.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

c) Folgende Informationen werden bzgl. der Übermittlung digitaler Daten mitgeteilt:

Kurzfassung:
Die digitale Grundkarte ist Eigentum der Vermessungsverwaltung und darf nur zur "Leitungsdokumentation für die MVV" verwendet werden (VermG § 5b).

Die Grundkarte ist beim Fachbereich Geoinformation und Vermessung der Stadt Mannheim erhältlich:

c) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.2.10 Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)

a) **EnBW Regional AG, Stuttgart**
mit Schreiben vom 10.02.2006, zuständigkeitshalber weitergeleitet an:

b) **EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nord, Ettlingen**
mit Schreiben vom 13.02.2006

Schreiben vom 10.02.2006:

a) **Kurzfassung:**
Im Bereich des Vorhabens werden keine Hoch- und Höchstspannungsleitungen unterhalten bzw. geplant.

Zuständigkeitshalber wurden die Unterlagen an folgende Stelle weitergeleitet:

Regionalzentrum Nordbaden (NBD)
Herrn Kämpfe
Zeppelinstraße 15 – 19
76275 Ettlingen
Tel.: 07243 – 180 375

a) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

Schreiben vom 13.02.2006:

b) **Kurzfassung:**
Es wird mitgeteilt, dass der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Planbereich nicht im Versorgungsbereich der ENBW AG (RZ Nordbaden) liegt. Es sind dort keine Versorgungsanlagen der ENBW AG vorhanden.

Zuständig für die Energieversorgung in diesem Bereich ist die MVV-Energie AG Mannheim.

b) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.2.11 Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Geschäftstelle Mannheim
mit Schreiben vom 08.02.2006

a) **Kurzfassung:**
Es wird auf die Notwendigkeit verwiesen, dass die Belange blinder und sehbehinderter Menschen angemessen berücksichtigt werden.

Insbesondere sollte dies beim Anschluss des Neubaugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt werden.

a) **Abwägung:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

b) **Kurzfassung:**
Es wird angemerkt, dass es bei der Errichtung von Bushaltestellen notwendig erscheint, dass die Beschriftungen mit großen Schriften und kontrastreich zu gestalten sind, um den besonderen Belangen sehbehinderter Mitbürger gerecht zu werden.

Die Beschriftung ist, wo notwendig auch in Punkt- und Pyramidenschrift vorzunehmen.

Haltestellen müssen über Auffangstreifen und ein Leitsystem erreichbar sein.

b) **Abwägung:**
Eine Bushaltestelle ist vorhanden und befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes nördlich des Kreuzungsbereich Rohrhofer Straße, ‚Am Rheinauer See’. Die Errichtung einer neuen Haltestelle ist nicht vorgesehen. Die Gestaltung der Beschriftung sowie die Ausbildung eines Auffangstreifens und eines Leitsystems ist wünschenswert obliegt jedoch dem Verkehrsverbund Rhein Neckar. Die bauliche Umgestaltung ist jedoch nicht Teil der Bauleitplanung.

b) **Beschlussvorschlag:**
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

c) **Kurzfassung:**
Für Fragen der Detailplanung stehe man im weiteren Verfahren gerne zur Verfügung steht.

c) **Abwägung:**
Es wird empfohlen den Badische Blinden- und Sehbehindertenverein bei Herstellungsplanung der Erschließungsstraßen einzubeziehen.

c) **Beschlussvorschlag:**
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

1.1.2.12 Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband
mit Schreiben vom 17.03.2006

a) **Kurzfassung:**
Bei der Anbindung des Wohngebiets an den öffentlichen Personennahverkehr über die Rohrhofer Straße sollte die Haltestelle „Sport Inn“ der Buslinie 710 barrierefrei gestaltet werden.

a) **Abwägung:**
Die Bushaltestelle ist bereits vorhanden und befindet sich außerhalb des Plangebietes nördlich des Kreuzungsbereich Rohrhofer Straße / ‚Am Rheinauer See’. Die bauliche Umgestaltung obligt dem Fachbereich Städtebau. Die Anregung wurde an die zuständige Abteilung weiter geleitet.

a) **Beschlussvorschlag:**
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

b) **Kurzfassung:**
Man geht davon aus, dass alle Straßenüberquerungen abgeflacht verwirklicht und wo vorhanden, ampelgeregelte Überwege blindengerecht ausgeführt werden.

Dies gilt auch für die Zugänge zu den alten Stadtteilen.

b) **Abwägung:**
Zur Steigerung der Wohnqualität für die Anwohner sollen die Verkehrsflächen durchgängig als ‚verkehrsberuhigte Bereiche’ ausgewiesen werden. Das bedeutet dass der Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Geh und Radweg nicht vorherrschen soll. Dies wird u.a. erreicht durch einen niveaugleichen Ausbau (Pflasterung). Dies gilt auch für den Anschluss an das vorhandene Wegenetz.

b) **Beschlussvorschlag:**
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

c) **Kurzfassung:**
Es wird angemerkt, dass alle geplanten Wohnungen barrierefrei zugänglich sein sollten.

c) **Abwägung:**
Mit der Novellierung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg im Jahre 2004, wird für Wohngebäude mit mehr als sechs Wohnungen, ab Januar 2009 für Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen, die barrierefreie Erreichbarkeit eines Geschosses vorgeschrieben. (vgl. §35, Abs. 3 LBO). Dies bedeutet, dass der gesamte Zugangsweg von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Hauseingang und bis zu den betreffenden Wohnungen stufenlos sein muss. Welche Geschossebene für die barrierefreie Zugänglichkeit ausgewählt wird, bleibt dem Bauherrn überlassen. Darüber hinaus gehende Forderungen sind wirtschaftlich nicht zumutbar.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

d) **Kurzfassung:**
Da die Entwicklung eines neuen Quartiers als Chance angesehen wird, einhundert Prozent barrierefreies Wohnumfeld zu gestalten, ist man der Meinung, dass die Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit auch zukünftig in die Planung eingebunden werden sollte.

d) **Abwägung:**
Zur Steigerung der Wohnqualität für die Anwohner sollen jedoch die Verkehrsflächen durchgängig als ‚verkehrsberuhigte Bereiche’ ausgewiesen werden. Das bedeutet dass der Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Geh und Radweg nicht vorherrschen soll. Dies wird u.a. erreicht durch einen niveaugleichen Ausbau (Pflasterung). Dies gilt auch für den Anschluss an das vorhandene Wegenetz. Für die Zugangswege von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zum Hauseingang muss entsprechend den Festlegungen der LBO §35, Abs. 3 ein stufenloser Zugang geschaffen werden, soweit es sich um Wohngebäude mit mehr als sechs Wohnungen, ab Januar 2009 vier Wohnungen, handelt.
Die Anregungen zur barrierefreien-, alten und behindertengerechten Gestaltung des städtebaulichen Umfeldes sind sicherlich wünschenswerte Maßnahmen, begründen sich jedoch nicht aus den städtebaulichen Zielen und Zwecken zum Erfordernis der Planaufstellung und der Eigenart des Plangebietes, da die Planung nicht alleine bzw. überwiegend darauf abstellt, ein Gebiet mit Wohnraum für ältere und behinderte Menschen zu entwickeln, welches der Forderung nach einem einhundert Prozent barrierefreien Erreichbarkeit Nachdruck verleihen würde.

d) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

1.1.2.13 Gemeinde Brühl
mit Schreiben vom 19.01.2006 (Vorabstimmung)
mit Schreiben vom 14.03.2006

Schreiben vom 19.01.2006

a) **Kurzfassung:**
Es wird darum gebeten, dem Gemeinderat, nachdem nun die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen wurde, in einer der nächsten Sitzungen die Planungen vorzustellen, da Brühl von dem Vorhaben unmittelbar an seiner Gemarkungsgrenze besonders betroffen ist.

a) **Abwägung:**
Die Planung wurde im Laufe des Verfahrens mehrfach Vertretern der Verwaltung der Gemeinde Brühl vorgestellt.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wurde gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Es wird darauf hingewiesen, dass u. a. die beabsichtigte Nutzung des „Niemandslandes“ südlich des Plangebietes bis zur Gemarkungsgrenze Brühl und die Vermeidung einer Verschlechterung der klimaökologischen Situation durch die Bebauung (s. Anlage: Untersuchung des Büros Dr. Seitz) von besonderem Interesse ist.

Der am 24.11.2005 vorgestellte Städtebauliche Entwurf lässt eine deutlich höhere Bebauungsdichte gegenüber der bisherigen Seebebauung vermuten.

b) **Abwägung:**
Nach gültigem Planungsrecht ist im Bereich des so bezeichneten „Niemandslandes“ im Bereich des Bebauungsplans 87.15, Freizeitnutzung als Tennisanlage festgesetzt. Durch eine Baulastübernahme durch den Grundstücksbesitzer wird ausgeschlossen werden, dass diese Nutzung zukünftig realisiert ist. Es ist das erklärte Ziel des Grundstückeigentümers und auch der Stadt Mannheim die Verhältnisse auf dem Grundstück dauerhaft zu regeln. Geplant ist die gestalterische Neugestaltung des vorhandenen Parkplatzes der Wasserskianlage. Die Gemeinde Brühl wird in die weiteren Überlegungen einbezogen.

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September/Dezember 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn (Luftleitbahn) zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breiten Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wurde gefolgt.

Schreiben vom 14.03.2006:

Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf wird in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass ein noch vorzulegendes klimaökologisches Gutachten eine negative Beeinträchtigung der Brühler Gemarkung ausschließt.

a) **Kurzfassung:**

Es wird auf das Gutachten über klimaökologische Auswirkungen einer Bebauung im Bereich Rheinau Süd/Rheinauer See hingewiesen, das bereits anlässlich der Mohr + Federhaff Bebauung durch das Büro Dr. Seitz Ökoplana (Oktober 1984/ergänzt 1993) erstellt wurde (s. Anhang A2).

Dabei wird u. a. festgestellt, dass in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung Rheinau-Süd die klimaökologischen Ausgleichsflächen Riedwiesen und Dossenwald liegen, die sowohl hinsichtlich der Belüftung als auch der thermischen Situation eine wesentliche Funktion erfüllen.

Die beiden Gutachten hatten bereits Auswirkungen auf den Brühler Bebauungsplan „Grenzhöferweg Äcker“, wonach die Bebauung von Mohr + Federhaff rd. 70 m abgesetzt wurde und im östlichen Bereich eine 35 bis 70 m breite vegetationsbestandene Freizone von der Rheinauer Straße zur Pfalzstraße erhalten wurde.

Weiterhin wird erwähnt, dass das Gutachten auch feststellt, dass eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringend geboten ist. Dies könne nur durch eine konsequente Freihaltung der seenahen Flächen u.a. um die Tennisanlagen geschehen.

Es wird daher angeregt, die Auswirkungen der nun geplanten Bebauung auf die klimaökologischen Randbedingungen insbesondere auf die Gemarkung Brühl untersuchen zu lassen.

a) **Abwägung:**

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September/Dezember 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn (Luftleitbahn) zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breiten Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens sind in der Planung berücksichtigt.

a) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

b) **Kurzfassung:**
Im Bereich der südwestlichen Zufahrt, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze, soll die vorhandene Böschung erhalten bleiben, die Zufahrt am Fuße der Böschung verlaufen, damit dort keine zu sichernde Abbruchkante entsteht.

b) **Abwägung:**
Dem Hinweis wurde in der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes entsprechend Rechnung getragen.

Die Böschung im Bereich der Gemarkungsgrenze wird im Bebauungsplanentwurf weitgehend berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Böschung als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung festgesetzt.

b) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

c) **Kurzfassung:**
Für die südwestlich an der Gemarkungsgrenze dargestellte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports soll die geplante tatsächliche bauliche Nutzung (überbaubare Fläche, Maß der Nutzung) präzisiert werden, da nur dann denkbare Konflikte beurteilt werden können.

c) **Abwägung:**
In der Fortschreibung der Planung wird die Fläche nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist nun als Fläche besonderer Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt worden. Sie ist als (private) Stellplatzfläche bezeichnet. Eine Überbauung dieser Fläche wird dadurch ausgeschlossen.

c) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

d) **Kurzfassung:**
Für die Geschosswohnbebauung entlang der Rohrhofer Straße wird wegen der vorhandenen massiven Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite angeregt, die Höhe auf drei Geschosse zu beschränken.

d) **Abwägung:**
In der Fortschreibung der Planung wurde die Bebauung reduziert. Durch die Staffelung des Dachgeschosses und das Zurücksetzen am nord- und südwestlichen Ende wird der Übergang zu den angrenzenden Gebäuden hergestellt. Aufgrund der geplanten Geländehöhen ist diese Bebbauung im Vergleich zur gegenüberliegenden Bebauung niedriger und wirkt weniger massiv.. Es ist zutreffend dass die Höhenentwicklung sich in diesem Bereich an der Anzahl der Geschosse der vorhandenen Bebauung westlich der Rohrhofer Straße orientiert. Allerdings sind aufgrund der Höhenlage des Geländes sowie der Ausbildung der Dachgeschosse die Traufhöhen der vorhandenen Bebauung mindestens um einen Meter, die Firsthöhe um mehr als drei Meter niedriger. Zudem sind in der Fortschreibung der Planung an den nördlichen und südlichen Gebäudeenden Dachgeschosse ausgeschlossen worden, um eine Höhenstaffelung zu den angrenzenden Baufeldern zu erzeugen, was eine weitere Höhenreduzierung bedeutet.

d) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird nicht gefolgt.

e) **Kurzfassung:**
Für die in Richtung Brühl angrenzende, nicht überplante Fläche, sollte ein Nutzungskonzept entwickelt werden, um dort eine geordnete Entwicklung zu erreichen. Die vom Grundstückseigentümer angedachte Kleingartenanlage wird dabei grundsätzlich positiv gesehen, wobei auch in diesem Fall die klimatologischen und ökologischen Randbedingungen zu prüfen wären. Unbedingt sicherzustellen wäre jedoch, dass sich dort dauerhaft keine Wohnnutzung entwickeln kann.

e) **Abwägung:**
Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs. Nach gültigem Planungsrecht wäre in diesem Bereich eine Freizeitnutzung (Tennisanlage) möglich. Dies stellt jedoch einen Konflikt mit der geplanten Wohnnutzung dar. Deshalb wird der Grundstückeigentümer bis zum Satzungsbeschluss eine Baulast übernehmen, in der er auf das Recht zur baulichen Anlage einer Sport- und Freizeitnutzung, auch Freiflächen, dauerhaft verzichtet.

Die Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche ist nicht vorgesehen. Die vom Grundstückseigentümer zu einem früheren Zeitpunkt angedachte Kleingartenanlage wird nicht weiterverfolgt. Es ist jedoch Ziel des Grundstückeigentümers und auch der Stadt Mannheim die Verhältnisse auf dem Grundstück dauerhaft zu regeln. Geplant ist die gestalterische Neuordnung des vorhandenen Parkplatzes der Wasserskianlage. Zur Zeit wird geprüft ob dies auf Grundlage des alten Bebauungsplanentwurfs möglich ist oder ob ein neues Bauleitplanverfahren notwendig ist. Die Gemeinde Brühl soll in die weiteren Überlegungen einbezogen werden.

e) **Beschlussvorschlag:**
Der Äußerung wird gefolgt.

1.1.3 Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangene Stellungnahmen

Nach der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vom Bündnis 90 / Die Grünen der Antrag Nr. 20/07 gestellt.

Öffentlichkeit	Schreiben vom	s. Ziffer	s. Seite	s. Anlage
Antrag Nr. 20/07 Bündnis 90 / Die Grünen	Eingang: 24.01.2007	**1.1.3.1**	**118**	**A2.3.1**

1.1.3.1 Antrag Nr. 20/07 Bündnis 90 / Die Grünen

Mit Schreiben vom 24.01.2007

Kurzfassung:

Antrag:
Der Gemeinderat beschließt:

1. Im Bereich Rheinauer See bleibt eine 70m breite Uferzone unbebaut, Die Messung der Entfernung erfolgt bei normalem Wasserstand.
2. Die lokale Klimaentwicklung im Bereich Rheinauer See wird als Gesamtkonzept im Bebauungsplan rechtlich eingebunden.

Abwägung:

Der Entwurf zur Bebauung folgt an dessen Südrand der Fortführung der Bebauungslinie der Wohngebäude an der Straße Am Rheinauer See. Der Abstand zwischen Ufer und nächstgelegener Bebauung beträgt ca. 30m. Damit entspricht der Bebauungsplanentwurf den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes 2006.
Das Plangebiet entspricht im Wesentlichen dem Gelände der ehemaligen privat betriebenen Tennisanlage mit ihren Freiplätzen. Der Bereich war in großen Teilen eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die öffentliche Durchwegung wird durch das geplante Netz aus Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwege im Vergleich zur bestehenden Situation deutlich verbessert. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird nicht in das bestehende Naherholungsgebiet am Rheinauer See und den Uferstreifen eingegriffen. Die östliche Abgrenzung des Plangebietes (Grenze des Geltungsbereichs) folgt dem Verlauf des vorhandenen Uferweges.

Im Rahmen eines klimaökologischen Gutachtens (ÖKOPLANA September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden neben anderen Belangen auch die klimaökologischen Belange untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim).

Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büro ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplanentwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20 m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breite Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplanentwurf folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplanentwurf ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Beschlussvorschlag:
Dem Antrag wird nicht gefolgt.

1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ lag im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) in der Zeit vom 08.03.2007 bis 10.04.2007 für jedermann zur Einsicht aus.

Mit Schreiben vom 07.03.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, ihre Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage Rheinauer See“ abzugeben.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird empfohlen, wie folgt zu entscheiden:

1.2.1 Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein:

Öffentlichkeit	**Schreiben vom**	**s. Seite**	**s. Ziffer**	**s. Anlage**
Bürger 1	23.02.2007	**121**	**1.2.1.1**	**A3.1.1**
Bürger 2	23.02. bzw. 22.02.2007	**123**	**1.2.1.2**	**A3.1.2**
Bürger 3	26.02.2007	**126**	**1.2.1.3**	**A3.1.3**
Bürger 4	26.03.2007	**130**	**1.2.1.4**	**A3.1.4**
Bürger 5	05.04.2007	**141**	**1.2.1.5**	**A3.1.5**
Bürger 6	08.04.2007	**152**	**1.2.1.6**	**A3.1.6**
Bürger 7	09.04.2007	**154**	**1.2.1.7**	**A3.1.7**
Bürger 8	09.04.2007	**156**	**1.2.1.8**	**A3.1.8**
Bürger 9	10.04.2007	**167**	**1.2.1.9**	**A3.1.9**
Bürger 10	30.04.2007	**175**	**1.2.1.10**	**A3.1.10**

1.2.1.1 Bürger 1

mit Schreiben vom 23.02.2007

a) **Kurzfassung:**

Es müsste eigentlich bekannt sein, dass Bäume auch in der Brutvogelperiode gefällt werden dürfen, wenn eine Baugenehmigung vorliegt (§ 29 NatSchG B-W, § 7 BaumschutzVO).

Da die Baugenehmigung erst erteilt werden kann, wenn der B-Plan verabschiedet ist, will man den Bürger vor geschaffene Tatsachen stellen.

Man hofft so auf die Zustimmung der Bürger von Rheinau-Süd, da ein neu bebautes Areal doch schöner aussieht, als ein kahl gerodetes.

a) **Abwägung:**

Anmerkung: Der oben zitierte § 29 NatSchG ist dem „alten“ Naturschutzgesetz B-W entnommen (Stand: 04.04.2005). Mittlerweile wurde mit dem „Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts und zur Änderung weiterer Vorschriften“ (vom 13.12.2005) das Naturschutzrecht B-W komplett überarbeitet, so dass sich der entsprechende Hinweis auf den § 43 „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ bezieht.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes wurden bereits im Oktober 2005 insgesamt sechs von der Krone her absterbende Bäume beseitigt. Für diesen Baumbestand liegt eine Fällerlaubnis (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) vor.

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen im Plangebiet weitere Bäume und Sträucher gefällt werden. Der Investor hat deshalb im Februar 2007 einen weiteren Baumfällantrag gestellt. Da ab März die Vegetations- und Brutvogelperiode beginnt und diese bis Ende September anhält, der Investor aber mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen (vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung) nach Feststellung der Planreife kann, hat die Stadt Mannheim auf Grundlage des Billigungsbeschlusses eine Fällerlaubnis erteilt.

Durch diese Handhabung wird verhindert, dass Nester, die während der Brutvogelperiode angelegt werden, beschädigt werden. Unabhängig davon wurde festgestellt, dass es sich bei den noch zu fällenden Bäumen auf dem Areal um keinen nennenswerten oder erhaltenswerten Baumbestand handelt.

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht jedoch eine Verpflichtung zu zeitnahen Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen, die geeignet sind einen grünordnerischen Ausgleich im Plangebiet herzustellen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b) **Kurzfassung:**

In der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes steht unter Punkt 5.1.9:

„Das Erhaltungsgebot dient der Sicherung des vorhandenen, wertvollen Grünbestandes. Es stellt einen wichtigen Bestandteil der Begrünung des Plangebietes dar und dient gleichzeitig der Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft.“

Hat sich der „wertvolle Grünbestand“ innerhalb eines Jahres in Luft aufgelöst?

b) **Abwägung:**

Der Feststellung des wertvollen Grünbestandes bezieht sich nicht auf im Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) vorhandene Einzelbäume (die zumeist keinen erhaltenswerten Baumbestand darstellen), sondern auf einen Gehölzbestand (im Südwesten des Plangebietes an der Böschung zur Rohrhofer Straße), der aufgrund seiner Zusammensetzung (Bäume, Sträucher, Unterwuchs) schützenswert ist.

Die Beschreibung als „wertvoller Grünbestand“ unterstreicht die besondere Stellung des Gehölzbestandes gegenüber den anderen, im Plangebiet vorhandenen, Grünstrukturen, für die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung (viele nicht einheimische / nicht standortgerechte Gehölze) eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft verzeichnet werden kann (vgl. hierzu die Anlage 2 zur Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung „Plan Eingriffserheblichkeit“).

Um die Bedeutung der Sicherung des vorhandenen „wertvollen Grünbestandes“ gegenüber den im Plangebniet weiterhin vorhandenen Grünstrukturen herauszustellen, wird eine zusätzliche Fläche im Nordosten des Plangebietes (Baugebiet WR 4) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Fläche im Südwesten des Plangebietes wird geringfügig vergrößert, um die vorhandene Böschung westlich der Privatstraße erhalten zu können. Die sich hieraus ergebenden Anpassungen (private Stellplatzfläche, private Straßenverkehrsfläche, Baugrenze und Anpflanzgebot im westlich angrenzenden WR 3) werden in der Planzeichnung sowie in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung entsprechend nachgeführt.

b) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass folgende Ergänzungen bzw. Änderungen vorgenommen werden:

Im Nordosten des Baugebietes WR 4 wird eine weitere „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ **zeichnerisch festgesetzt.**

Die im Südwesten des Plangebietes zeichnerisch festgesetzte „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ **wird vergrößert. Die sich hieraus ergebenden Anpassungen** bei der privaten Stellplatzfläche, der privaten Straßenverkehrs-fläche sowie bei der westlichen Baugrenze und der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Baugebiet WR 3 **werden in der Planzeichnung nachgeführt.**

Die vorgenommenen Änderungen werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung nachgeführt.

1.2.1.2 Bürger 2

mit Schreiben vom 23.02. bzw. 22.02.2007

Kurzfassung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumfällarbeiten am Rheinauer See – zumindest derzeit noch – nicht erforderlich sind. Im Rahmen einer Bebauung notwendige Fällungen müssen nicht die Vegetationsperiode berücksichtigen (§ 29 NatSchG B-W, § 7 BaumschutzVO). Es sollten hier nicht vorschnell unabänderliche Tatsachen geschaffen werden. Es muss erst ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen, bis feststeht, welche Fällungen notwendig sind.

Auch die bislang vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind mehr als dürftig.

Abwägung:

Anmerkung: Der oben zitierte § 29 NatSchG ist dem „alten“ Naturschutzgesetz B-W entnommen (Stand: 04.04.2005). Mittlerweile wurde mit dem „Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts und zur Änderung weiterer Vorschriften“ (vom 13.12.2005) das Naturschutzrecht B-W komplett überarbeitet, so dass sich der entsprechende Hinweis auf den § 43 „Allgemeiner Schutz der Pflanzen und Tiere“ bezieht.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes wurden bereits im Oktober 2005 insgesamt sechs von der Krone her absterbende Bäume beseitigt. Für diesen Baumbestand liegt eine Fällerlaubnis (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) vor.

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen im Plangebiet weitere Bäume und Sträucher gefällt werden. Der Investor hat deshalb im Februar 2007 einen weiteren Baumfällantrag gestellt. Da ab März die Vegetations- und Brutvogelperiode beginnt und diese bis Ende September anhält, der Investor aber mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen (vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung) nach Feststellung der Planreife beginnen kann, hat die Stadt Mannheim auf Grundlage des Billigungsbeschlusses eine Fällerlaubnis erteilt.

Durch diese Handhabung wird verhindert, dass Nester, die während der Brutvogelperiode angelegt werden, beschädigt werden. Unabhängig davon wurde festgestellt, dass es sich bei den noch zu fällenden Bäumen auf dem Areal um keinen nennenswerten oder erhaltenswerten Baumbestand handelt.

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht jedoch eine Verpflichtung zu zeitnahen Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Die Fällgenehmigung (Gutachten gem. Baumschutzsatzung, Februar 2007) sieht als erforderliche Ersatzpflanzungen 32 Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm vor.

Gegenüber der Minimalanforderung der Fällgenehmigung von 32 anzupflanzenden Einzelbäumen (StU 16-18 cm) sind in der Überarbeitung des Bebauungsplanes weitere 17 anzupflanzende Bäume aufgenommen worden, so dass nun insgesamt 49 anzupflanzende Einzelbäume (StU 18-20 cm) festgesetzt sind. Darüber hinaus werden weitere 84 Einzelbäume (StU 16-18 cm) im Rahmen der jeweiligen Grundstücksbegrünung gepflanzt (vgl. 10.4 der textlichen Festsetzungen).

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Hecken bzw. Strauchpflanzungen im Baugebiet WR 4, Begrünung der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen) werden in die Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes weitere 17 anzupflanzende Einzelbäume sowie zusätzliche Heckenpflanzungen im Baugebiet WR 4 festgesetzt werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Nr. 11.3.1 Heckenanpflanzung A1 WR 3:

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

- *3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm,*
- *bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm*

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

- *3 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.*

Nr. 11.3.2 Ausnahmen WR 3:

Ausnahmsweise ist eine räumliche Veränderung der Lage der festgesetzten Flächen zulässig, wenn, wie unter Nr. 3.2.2 dieser Festsetzungen beschrieben, die Baugrenzen im WR 3 seitlich zueinander überschritten werden. Dabei muss öffentlich rechtlich gesichert sein, dass eine von Bebauung freizuhaltende Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt, die der Öffnung zwischen den Baufenstern im WR 3 entspricht.

Nr. 11.3.3 Heckenanpflanzung A2 WR 4:

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

- *3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm,*
- *bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm*

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

- 2 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.

Nr. 11.4 Begrünung der Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche sind:

– *ein standortgerechter Hochstammlaubbaum II. Ordnung und mindestens*
– *zwei heimische und standortgerechte Sträucher anzupflanzen.*

Qualitäten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Die Baumpflanzungen sind gemäß Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

– *3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.*
– *3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm*

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

§ 6 Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten

Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten sind mit geeigneten Materialien, die sich für eine Begrünung eignen, zu überdecken (z. B. Rankseile). Dabei ist die lichte Höhe der jeweiligen Ab- / -zufahrt zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise ist eine pergolenartige Überdeckung zulässig.

1.2.1.3 Bürger 3

mit Schreiben vom 26.02.2007

a) Bzgl. der erteilten Fällgenehmigungen werden aus folgenden Gründen Einwände gegen diesen Bebauungsplanentwurf erhoben:

a) **Kurzfassung:**

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die noch verbliebenen Bäume jetzt schon Fällgenehmigungen erteilt werden sollen.

An der Westseite des Bebauungsgebietes wurde letztes Jahr aufgrund der Genehmigung aus dem Jahre 2005 wertvoller Baumbestand zerstört, der nach den Planungen hätte erhalten werden sollen.

Bei der Bezirksbeiratsitzung im November (2006) wurde auf Anfrage erklärt, der Baumbestand zur Straße „Am Rheinauer See“, der einen letzten geringen Sichtschutz bietet, bleibe wenigstens erhalten. Genau dieser soll jetzt beseitigt werden. Diese Maßnahme wird für nicht rechtens gehalten. Es liegt noch kein Bebauungsplan vor. Der in der derzeitigen Planung diesen Grünbereich umfassende geplante Häuserblock muss ja nicht zwingend gebaut werden.

Auch wenn es den Anschein hat, dass vieles schon klar ist, wird gehofft, dass der Gemeinderat den Diskussionsbedarf der Bevölkerung Ernst nimmt und gerade die Bebauung in diesem Bereich prüft.

Die dargestellte Ersatzbegrünung soll wohl nicht ernsthaft ausreichen, um die gefällten großen Bäume zu ersetzen?

Man solle sich mit dem Baubeginn und den dazu erforderlichen Maßnahmen gedulden, bis Bebauungsplan und Baugenehmigung vorliegen. Dann könne ja bekanntermaßen auch ohne weitere Genehmigung gerodet werden.

a) **Abwägung:**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes wurden bereits im Oktober 2005 insgesamt sechs von der Krone her absterbende Bäume beseitigt. Für diesen Baumbestand liegt eine Fällerlaubnis (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) vor.

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen im Plangebiet weitere Bäume und Sträucher gefällt werden. Der Investor hat deshalb im Februar 2007 einen weiteren Baumfällantrag gestellt. Da ab März die Vegetations- und Brutvogelperiode beginnt und diese bis Ende September anhält, der Investor aber mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen (vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung) nach Feststellung der Planreife beginnen kann, hat die Stadt Mannheim auf Grundlage des Billigungsbeschlusses eine Fällerlaubnis erteilt.

Durch diese Handhabung wird verhindert, dass Nester, die während der Brutvogelperiode angelegt werden, beschädigt werden. Unabhängig davon wurde festgestellt, dass es sich bei den noch zu fällenden Bäumen auf dem Areal um keinen nennenswerten oder erhaltenswerten Baumbestand handelt.

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht jedoch eine Verpflichtung zu zeitnahen Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Die Fällgenehmigung (Gutachten gem. Baumschutzsatzung, Februar 2007) sieht als erforderliche Ersatzpflanzungen 32 Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm vor.

Gegenüber der Minimalanforderung der Fällgenehmigung von 32 anzupflanzenden Einzelbäumen (StU 16-18 cm) sind in der Überarbeitung des Bebauungsplanes weitere 17 anzupflanzende Bäume aufgenommen worden, so dass nun insgesamt 49 anzupflanzende Einzelbäume (StU 18-20 cm) festgesetzt sind. Darüber hinaus werden weitere 84 Einzelbäume (StU 16-18 cm) im Rahmen der jeweiligen Grundstücksbegrünung gepflanzt (vgl. 10.4 der textlichen Festsetzungen).

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Hecken bzw. Strauchpflanzungen im Baugebiet WR 4, Begrünung der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen) werden in die Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufgenommen.

Bzgl. des Baumbestandes an der Straße „Am Rheinauer See“ und der angeblich in der Bezirksbeiratssitzung vom November 2006 gemachten Erklärung, dass dieser erhalten bleibe, liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Dieser Bereich ist im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan schon immer Gegenstand der Überplanung gewesen.

Dies wurde bei der Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt (u. a. bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen). So wurden u. a. durch den Eingriff in diesen Grünbestand grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um für den Verlust eine entsprechende Kompensation im Plangebiet herbeizuführen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes weitere 17 anzupflanzende Einzelbäume sowie zusätzliche Heckenpflanzungen im Baugebiet WR 4 festgesetzt werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Nr. 11.3.1 Heckenanpflanzung A1 WR 3:

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

- *3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm,*
- *bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm*

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

- *3 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.*

Nr. 11.3.2 <u>Ausnahmen</u> WR 3:

Ausnahmsweise ist eine räumliche Veränderung der Lage der festgesetzten Flächen zulässig, wenn, wie unter Nr. 3.2.2 dieser Festsetzungen beschrieben, die Baugrenzen im WR 3 seitlich zueinander überschritten werden. Dabei muss öffentlich rechtlich gesichert sein, dass eine von Bebauung freizuhaltende Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt, die der Öffnung zwischen den Baufenstern im WR 3 entspricht.

Nr. 11.3.3 <u>Heckenanpflanzung A2</u> WR 4:

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

– *3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm,*
– *bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm*

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

– 2 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.

Nr. 11.4 Begrünung der Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche sind:

– *ein standortgerechter Hochstammlaubbaum II. Ordnung und mindestens*
– *zwei heimische und standortgerechte Sträucher anzupflanzen.*

Qualitäten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Die Baumpflanzungen sind gemäß Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

–3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
–3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

§ 6 Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten

Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten sind mit geeigneten Materialien, die sich für eine Begrünung eignen, zu überdecken (z. B. Rankseile). Dabei ist die lichte Höhe der jeweiligen Ab-/-zufahrt zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise ist eine pergolenartige Überdeckung zulässig.

b) Samstagarbeit + Städtisches Fahrzeug

b) **Kurzfassung:**

Hinsichtlich der vorwiegend am Samstag stattfindenden Arbeiten und des sich dabei auf dem Baugelände befindlichen städtischen Fahrzeuges besteht Klärungsbedarf.

b) **Abwägung:**

Samstagsarbeit ist ohne weiteres zulässig. Gesetzliche Einschränkungen bestehen grundsätzlich nicht.

Die Stadt Mannheim verfügt über sehr viele Fachbereiche mit einer Vielzahl von Dienstfahrzeugen, mit denen auch am Wochenende Bereitschaftsdienste geleistet werden. Ein Einsatz eines städtischen Fahrzeuges auf dem Baugelände ist jedoch nicht bekannt.

Die Einwände sind in Bezug auf die Planungsinhalte und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Belang.

b) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c) Hinsichtlich der Plandarstellung besteht Klärungsbedarf.

c) **Kurzfassung:**

Der Plan an sich ist in Bezug auf die geplanten Baumpflanzungen nicht verständlich. Sollen die Bäume mitten auf die Straße gepflanzt werden?

c) **Abwägung:**

Die Darstellung der anzupflanzenden Bäume im Straßenraum ist eine prinzipielle Darstellung der Lage, die eine flexible Handhabung bei der Standortwahl im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. So können aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen die Baumpflanzungen entweder auf der Ostseite oder auf der Westseite des Straßenraumes angeordnet werden. Eine Prinzipdarstellung zur Gestaltung des Straßenraumes findet sich unter den Anlagen (Gestaltung der Verkehrsflächen) der Begründung.

Zur Klarstellung der Sachlage werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

c) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt bzw. geändert werden :

Nr. 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Anpflanzungen von Bäumen (...)

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Die Bäume im Bereich der Erschließungsstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Bei den Anpflanzungen von Bäumen (...)

1.2.1.4 Bürger 4

mit Schreiben vom 13.03.2007

Aus folgenden Gründen wird Einspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf erhoben:

a) Bedarfsprüfung

Es ist eine Bedarfsprüfung (Bedarf nach neuen Wohnflächen) durchzuführen.

a) **Kurzfassung:**

Laut Mannheimer Morgen (vom 04.10.2006) wurde eine Bauanfrage eines Grundstückeigentümers am Edinger Riedweg u. a. mit dem Hinweis auf mangelnden Bedarf für weitere Wohnbebauung abgelehnt: „Nach neuen Erkenntnissen hält sich der Bedarf nach neuen Wohnflächen in Grenzen. Tatsächlich stehen jetzt schon etliche Wohnungen in der Stadt leer, Neubauten, wie auf dem Gelände der Ludwig-Frank-Kaserne in der Neckarstadt, sind kaum an den Mann zu bringen“.

Antrag: Eine Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 ist davon abhängig zu machen, dass eine Bedarfsprüfung vorgelegt wird und erläutert wird, warum innerhalb von 600 m Luftlinie vollkommen unterschiedliche Bedarfslagen für ähnliche Bauvorhaben bestehen.

a) **Abwägung:**

Das angesprochene Grundstück am Edinger Riedweg ist baulich nutzbar im Rahmen der Festsetzungen des für diesen Bereich rechtkräftigen Bebauungsplanes. Die Ablehnung der Bauvoranfrage erfolgte im Wesentlichen aus der Erkenntnis, dass aufgrund der vorhandenen Immissionsbedingungen eine wohnbauliche Nutzung keine den Festsetzungen entsprechende Option darstellt und planungsrechtlich nicht einwandfrei umsetzbar wäre.

Auch und gerade im Vergleich mit anderen potentiellen Wohnbauflächen kam man damals zur Erkenntnis, dass eine Weiterverfolgung der Planungsabsichten mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauland in diesem Bereich aus übergeordneten stadtentwicklungspolitischen und -fachlichen Gründen abzulehnen ist.

Am Rheinauer See eröffnet sich dagegen die Möglichkeit, durch die Umnutzung des nach der Betriebsaufgabe freigewordenen Grundstücks der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Die Immissionsbedingungen sind hier von grundsätzlich anderer Quantität und Qualität.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.

Die Stadt Mannheim verfolgt dabei das Ziel, geeignete Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplan soll planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

Aufgrund des hohen Freizeitwertes und der Lagegunst direkt am Rheinauer See sowie der Nachfragesituation auch auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Brühl, wird aus immobilienwirtschaftlicher Betrachtung gute Entwicklungschancen gesehen. Es wurde durch den Investor eine Marktanalyse durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Preis-Leistungsverhältnis sowie das geplante wohnungstypologische Angebot in dieser Form in Mannheim noch nicht existiert. Somit steht das Plangebiet auch nicht in Konkurrenz zu anderen geplanten oder in Entwicklung befindlichen Baugebieten.

a) <u>Beschlussvorschlag:</u>

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

b) Klimaökologie

Die bisherigen widersprüchlichen klimaökologischen Gutachten sind durch ein neutrales Institut zu überprüfen.

b) **Kurzfassung:**

Zum klimaökologischen Gutachten für den Bebauungsplan 87.17 (ehemalige Reithalle) ist in einem Ergänzungsschreiben vom 16. 06. 1993 durch die beauftragte Firma Ökoplana ausdrücklich festgehalten: „(...) kann aus der Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (...) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen werden.“ Eine rechtskräftige Ausweisung als Freizone durch die Stadt Mannheim ist offenkundig unterlassen worden, diese Unterlassung macht den jetzigen Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Form erst möglich. Im Jahr 2006 hält die Firma Ökoplana eine Gesamtfreihaltung der Flächen nicht mehr für notwendig, sie hält stattdessen die Freihaltung von Ventilationswegen für ausreichend.

Antrag: Die klimaökologischen Gutachten der Firma Ökoplana lassen eine, den jeweiligen Bauvorhaben entsprechende Rücknahme von Mindestanforderungen erkennen: Was 1984 und 1993 noch unverzichtbar war, nämlich die Freilassung der Flächen südlich der ehemaligen Tennishalle, ist 2006 nicht mehr erforderlich. Da die Erkenntnisse der Klimaökologie sich wahrscheinlich nicht grundlegend gewandelt haben, ist dieser Widerspruch durch ein neutrales Gutachten zu überprüfen. Ein weiteres klimaökologisches Gutachten ist bei einer bisher nicht mit der Stadt Mannheim in Geschäftsbeziehung stehenden Firma in Auftrag zu geben. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Randbebauung zur Rohrhofer Straße in zweigeschossiger Bauweise klimaökologisch günstiger ist.

b) **Abwägung:**

Es wird angeführt, dass in früheren Gutachten des Büros ÖKOPLANA der Sicherstellung von Freizonen entlang des Rheinauer Sees hohe Bedeutung beigemessen wurde. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 würde dieser Forderung nicht Rechnung tragen.

In mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) wurde – wie richtigerweise angemerkt – empfohlen, dauerhaft ein bestimmtes Potenzial an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Rheinauer Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd vom 30.11.1993: (.....) In Anbetracht der baulichen Situation (.....) ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten. Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen.

In einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (16.08.1993) zu den Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff wurde zudem formuliert: (...) Jede weitere Flächeninanspruchnahme müsste jedoch auf Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen – beurteilt werden. Erst hierdurch lässt sich quantitativ bestimmen, welche klimaökologischen Folgen eine Flächennutzungsänderung hat.

Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurde das Büro ÖKOPLANA daher beauftragt, die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ zu begutachten.

Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben – wie gefordert – erhalten.

Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung unmittelbar entlang des Seeuferweges deutlich aufgelockert gestaltet ist.

Der städtebauliche Entwurf wurde – wie 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u. a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

Die Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Dagegen wird mit Überarbeitung des Bebauungsplanes die Auflockerung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße durch Zurücknahme der durchgehenden Baulinien planungsrechtlich ermöglicht. (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m beiderseits der Zufahrt zum Plangebiet). Dadurch werden die klimaökologischen Vorraussetzungen begünstigt, indem der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert wird. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

b) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wurde bereits insoweit gefolgt, als dass eine Überprüfung der bisherigen Gutachten erfolgt ist.

Darüber hinaus werden folgende Änderungen vorgenommen:

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird in den Baugebieten WR 2a und WR 2b die parallel zur Rohrhofer Straße verlaufende Baulinie auf jeweils 20 m (beiderseits der Anbindung an die Rohrhofer Straße) zurückgenommen.

c) Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung

Überprüfung und Erläuterung des Gutachtens.

c) **Kurzfassung:**

Die Beschlussvorlage vom 26.01.2007, S. 14 und 16 gibt Anlass zur Sorge und dementsprechend zur Nachfrage: Sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Wasserqualität zu erwarten? Zitat aus der Beschlussvorlage, Anlage 8, Seite 16: „Auf Grund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) ist das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen, sodass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist“.

Antrag: Überprüfung und erläuterte Fassung des Umweltberichtes (Anlage 8) und Mitteilung an die Antragsteller.

c) **Abwägung:**

Der Anlass zur Sorge ist unbegründet. Hier handelt es sich um eine Bestandsbeschreibung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Diese sind als Hinweise zu verstehen. Im übrigen stellen die im Plangebiet bestehenden Verhältnisse – die auch für ganz Rheinau-Süd anzunehmen sind, zumindest aber für die Bereiche um den Rheinauer See – eine ganz normale Situation dar.

Augrund der festgesetzten Dachbegrünungen, den Hinweisen zur Regenwasserversickerung und der sonstigen Begrünungsmaßnahmen wird die Situation in Bezug auf die Regenwasserrückhaltung und die Versickerung verbessert.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) Städtebauliches Konzept und Infrastruktur

Es ist ein städtebauliches Konzept für den Stadtteil Rheinau-Süd zu erarbeiten; Infrastruktureinrichtungen sind vorzusehen.

d) **Kurzfassung:**

Für die vom Bebauungsplan 87.15.1 erfasste Fläche und das umliegende Wohngebiet liegt offenbar kein städtebauliches Konzept vor. Ein städtebauliches Leitbild fehlt, deutlich auch moniert in Beschlussanlage 7 zum Bebauungsplanentwurf 87.15.1, Seite 44: „Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.“ Die Wohnbebauung ist zudem - ohne sozialplanerische Komponenten zu beachten - in mehreren Phasen entstanden, dementsprechend sind keine Infrastrukturmaßnahmen geplant oder durchgeführt worden. Z. B. gibt es für die große Zahl Jugendlicher in Rheinau-Süd keine kommunale Maßnahme der Jugendarbeit.

Antrag: Die Verwaltung muss ein städtebauliches und sozialplanerisches Konzept für das gesamte Wohngebiet Rheinau-Süd vorlegen, bevor weitere Baugebiete ausgewiesen und weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Insbesondere ist eine architektonische Leitlinie zu entwickeln, die die erkannten Bausünden der Vergangenheit berücksichtigt. Kommunale Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen. Die Bevölkerung ist in die Entwicklung dieses Konzeptes einzubeziehen.

d) **Abwägung:**

Nordöstlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m, befindet sich, über den Uferweg zugänglich, ein Kleinkinderspielplatz. Ein Kinderspielplatz ist in der Fortführung des Uferweges in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig zu erreichen. In ebenfalls ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche ein weiterer Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz. Diese sind, über eine vom Uferweg in nordwestliche Richtung abzweigende Fußwegverbindung, autofrei zu erreichen. Darüber hinaus stellen die Uferwiesen rund um den Rheinauer See ein großzügiges Betätigungsfeld für Sport und Freizeit dar.

In Rheinau besteht ein vielfältiges Sportangebot der ansässigen Sportvereine. In der Nähe des Plangebietes befinden sich u. a. die Vereinssportplätze des Fußballclubs SC Rot-Weiss Rheinau (Ostseite des Rheinauer Sees), die Wasserski-Anlage, die vom Wasserski-Club Rheinau-See genutzt wird sowie die Anlage des SV Rohrhof 1921 e.V. auf Brühler Gemarkung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, beispielweise in Aussicht gestellte Partizipationsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, wurden im Rahmen einer Kinder- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen zwischen Spiel-, Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können.

Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteils befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch zu einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers.

d) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

e) Verkehrsinfrastruktur

Durchgangsverkehr durch bestehende Wohngebiete ist wirkungsvoll und dauerhaft zu unterbinden.

e) **Kurzfassung:**

In einer Beschlussvorlage zu Bebauungsplan 87.15.1 (Az. 60.14.0-87.15.1 vom 07. 06. 2005) war als Verkehrserschließung die Straße „Am Rheinauer See“ vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf soll das vorgeschlagene Wohngebiet über die Kreisstraße zugänglich sein. Der gegenwärtige beobachtbare Verkehrsfluss zeigt aber, dass die Straßen „Am Rheinauer See“, „Chiemseestraße“ und „Lüderitzstraße“ bereits als Durchgangsstraßen genutzt werden. Dies widerspricht vollkommen dem Leitbild, das Oberbürgermeister Varnholt bei der Konzeption des Neubaugebietes Rheinau-Süd entwickelt hat und das viele Mitbürger zur Ansiedlung bewogen hat.

Antrag: Bei weiterer Wohnbebauung auf der von Bebauungsplan 87.15.1 umfassten Fläche, egal in welchem Ausmaß, müssen in den genannten Straßen Maßnahmen dauerhaft installiert werden, die einer Nutzung als Durchgangsstraßen entgegenwirken.

e) **Abwägung:**

Mit einer geringfügigen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wird gerechnet. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, wird jedoch ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Rohrhofer Straße und ist als innere Ringerschließung geplant. Zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit der Bewohner werden die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen in denen den Fußgängern grundsätzlich Vorrang gewährt wird. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg wird vermieden. Dies wird u. a. erreicht durch niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Einengungen des Straßenraumes durch Baumscheiben und Ausweisung von Parkierungszonen. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt.

Die Anbindung an die Straße Am Rheinauer See ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden. Somit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass kein Durchgangsverkehr aus dem Plangebiet in die angrenzenden Wohngebiete fließt.

Um Konflikte mit der Freizeitnutzung (Besucher der Wasserski-Anlage oder des Seebades) zu verhindern, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserski-Parkplatz ausgewiesen.

e) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird insofern gefolgt, als dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Darstellung eines Pollers innerhalb des nördlichen verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt.

f) Freizeitnutzung

Dem immer wieder vorgetragenen „hohen Freizeitwert“ des Gebietes ist durch angepasste Planung und baurechtliche Festlegungen Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit zu verleihen.

f) **Kurzfassung:**

Im Zuge der Bebauung von Rheinau-Süd sind die Freizeitmöglichkeiten sukzessive eingeschränkt worden, gleichzeitig ist die Wohnbevölkerung stark angewachsen. Eine vollständige Überbauung der derzeit im Bereich von Bebauungsplan 87.15.1 noch teilweise zugänglichen Flächen stellt eine starke Einschränkung der Freizeitnutzung dar. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist die Überbauung dieser Flächen mit Wohnbebauung Unfug, weil hier die letzten Freiraummöglichkeiten im urbanen Verdichtungsraum einer Überbauung geopfert werden. D. h., bei Umsetzung der Planung steht einer größeren Zahl von Anwohnern und nicht ortsansässigen Freizeitnutzern eine drastisch reduzierte Fläche für Freizeitnutzung zur Verfügung. Die Stadt Mannheim hat durch die Umwidmung des Gebietes im Flächennutzungsplan vom „Freizeitgebiet“ zum „Bebauungsgebiet“ erkennen lassen, dass sie eine dauerhafte und sinnvolle Regelung der Freizeitnutzung des Sees und des angrenzenden Geländes offenbar nicht erreichen kann oder will. Das Leitbild, das bei der Entwicklung von Rheinau-Süd vorgegeben wurde, ist von der Stadt Mannheim bereits vollkommen aufgegeben worden. Um die Reste dieses Leitbildes zu retten, sind sie durch baurechtliche Festlegungen abzusichern.

Antrag: Gegen die scheinbare Planlosigkeit der Stadt Mannheim und gegen später mögliche Einwendungen von Hauseigentümern gegen die Freizeitnutzung sind die Freiräume und die Freizeitanlagen durch baurechtliche Auflagen abzusichern. Sowohl die Wasserskianlage wie das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees sind durch Baulasten bei allen künftigen Eigentümern abzusichern. Ein 70 m breiter Uferstreifen rund um den See - bzw. der in diesen Bereich fallende Mannheimer Gemarkungsanteil - ist als Freifläche rechtskräftig und dauerhaft durch die Stadt Mannheim auszuweisen.

f) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteiles Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Da das Plangebiet sich bisher in Privatbesitz befand, war das Gelände dementsprechend nur eingeschränkt (als privat betriebene Tennisanlage) für die Öffentlichkeit nutzbar. Durch die öffentlichen Straßen und Wege wird die Durchquerung und die Erreichbarkeit der Uferzone nachhaltig verbessert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt ist. Die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes 87.15 planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden dabei bisher noch nicht in Gänze ausgeschöpft. Der Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den ursprünglich vorgesehen Bebauungsgrenzen. Zudem ist die geplante Bebauung so angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Diese wurden bisher durch Gebäude der ehemaligen Tennisanlage verstellt. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung entlang des Seeuferweges deutlich aufgelockert gestaltet ist. Die Freiflächen entlang des Seeufers und in Richtung der Brühler Gemarkung bleiben erhalten.

Das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees ist planungsrechtlich über das ausgewiesene Straßen- und Wegenetz gesichert. Die Forderung nach Freihaltung eines 70 m breiten Uferstreifens begründet sich wohl aus den Abständen der übrigen Bebauungen auf Mannheimer Gemarkung bis zum Seeufer. Im Bereich des Plangebietes betrugen die Abstände zwischen Gebäuden und dem Seeufer jedoch zuvor bereits weniger als 30 m. Durch die besondere Form der Bebauung wird auf diese räumliche Nähe reagiert und eine enge Verzahnung zwischen nach wie vor öffentlich zugänglichem Uferbereich und Wohnquartier erreicht.

Der Forderung zum ungehinderten Betreten und Nutzen des Südufers des Rheinauer Sees kann insofern nachgekommen werden, als dass die Fuß- und Radwege mit direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees auf 2,5 m verbreitert werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Anbindungen werden in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen getroffen.

Der Forderung zum Freihalten eines 70 m breiten Uferstreifens kann insofern nachgekommen werden, als dass im Bereich des Baugebietes WR 4 eine Reduzierung der Einbindetiefe der Tiefgarage von ehemals 12 m auf nunmehr 7,5 m erfolgt. Weiterhin wird mit der Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von ehemals 10,40 m auf nunmehr 10,00 m und der Festsetzung einer Böschung ab Hinterkante Tiefgarage nunmehr eine harmonischere Einbindung in das Landschaftsbild und in das städtebauliche Umfeld erreicht.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA, Mannheim, September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar/Mai 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung und dem geplanten Abstand der Bebauung zum Seeufer nicht entgegen.

f) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird insoweit gefolgt, als dass der in der Planzeichnung im Süden dargestellten „Fuß- und Radwege“ sowie der im Osten geplante Fussweg auf 2,5 m verbreitert werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

7.2.2 Ausnahmen in WR 3, WR 4:

Auf den Fuß- und Radweg zwischen dem Baugebiet WR 3 und dem Baugebiet WR 4 kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass dieser barrierefrei ausgebildet werden kann.

Als Ersatz ist dafür ein barrierefreier Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,5 m mit folgendem Verlauf zu erstellen und öffentlich rechtlich zu sichern:

Von der südlichen Erschließungsstraße in südlicher Richtung über die von Bebauung freizuhaltende Fläche im Baugebiet WR 3 entlang der rückseitigen Grundstücksbereiche in östlicher Richtung bis zum Uferweg.

Die im Baugebiet WR 3 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind um die erforderliche Breite nach Norden zu verschieben.

Bei Errichtung des Ersatzweges ist die entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zu beachten. Ein eventuell festgestelltes Kompensationsdefizit ist im Plangebiet des Bebauungsplanes auszugleichen.

Weiterhin wird im Baugebiet WR 4 die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m und die Ausbildung einer Böschung zwischen den Baufenstern festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

§ 7 Gestaltung der unbebauten Flächen

(3) Im Baugebiet WR 4 ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine Böschung zwischen den Gebäuden herzustellen.

Die maximale Breite der Böschung beträgt 6,5 m ab der östlichen Begrenzung der Tiefgarage. Der maximale Neigungswinkel der Böschung beträgt 45 °.

Die Höhenlage der Oberkante der Böschung entspricht der Höhenlage der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Unterkante der Böschung darf nicht unter der Oberkante des östlich liegenden Seeuferweges des Rheinauer Sees liegen.
Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind im Böschungsbereich Be- und Entlüftungsöffnungen möglich.

1.2.1.5 Bürger 5

mit Schreiben vom 05.04.2007

Aus folgenden Gründen wird Einspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf erhoben:

a) Bedarfsprüfung

Es ist eine Bedarfsprüfung (Bedarf nach neuen Wohnflächen) durchzuführen.

a) **Kurzfassung:**

Laut Mannheimer Morgen (vom 04.10.2006) wurde eine Bauanfrage eines Grundstückeigentümers am Edinger Riedweg u. a. mit dem Hinweis auf mangelnden Bedarf für weitere Wohnbebauung abgelehnt: „Nach neuen Erkenntnissen hält sich der Bedarf nach neuen Wohnflächen in Grenzen. Tatsächlich stehen jetzt schon etliche Wohnungen in der Stadt leer, Neubauten, wie auf dem Gelände der Ludwig-Frank-Kaserne in der Neckarstadt, sind kaum an den Mann zu bringen“.

Antrag: Eine Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 ist davon abhängig zu machen, dass eine Bedarfsprüfung vorgelegt wird und erläutert wird, warum innerhalb von 600 m Luftlinie vollkommen unterschiedliche Bedarfslagen für ähnliche Bauvorhaben bestehen.

a) **Abwägung:**

Das angesprochene Grundstück am Edinger Riedweg ist baulich nutzbar im Rahmen der Festsetzungen des für diesen Bereich rechtkräftigen Bebauungsplanes. Die Ablehnung der Bauvoranfrage erfolgte im Wesentlichen aus der Erkenntnis, dass aufgrund der vorhandenen Immissionsbedingungen eine wohnbauliche Nutzung keine den Festsetzungen entsprechende Option darstellt und planungsrechtlich nicht einwandfrei umsetzbar wäre.

Auch und gerade im Vergleich mit anderen potentiellen Wohnbauflächen kam man damals zur Erkenntnis, dass eine Weiterverfolgung der Planungsabsichten mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauland in diesem Bereich aus übergeordneten stadtentwicklungspolitischen und -fachlichen Gründen abzulehnen ist.

Am Rheinauer See eröffnet sich dagegen die Möglichkeit, durch die Umnutzung des nach der Betriebsaufgabe freigewordenen Grundstücks der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Die Immissionsbedingungen sind hier von grundsätzlich anderer Quantität und Qualität.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.

Die Stadt Mannheim verfolgt dabei das Ziel, geeignete Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplan soll planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

Aufgrund des hohen Freizeitwertes und der Lagegunst direkt am Rheinauer See sowie der Nachfragesituation auch auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Brühl, wird aus immobilienwirtschaftlicher Betrachtung gute Entwicklungschancen gesehen. Es wurde durch den Investor eine Marktanalyse durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Preis-Leistungsverhältnis sowie das geplante wohnungstypologische Angebot in dieser Form in Mannheim noch nicht existiert. Somit steht das Plangebiet auch nicht in Konkurrenz zu anderen geplanten oder in Entwicklung befindlichen Baugebieten.

a) <u>Beschlussvorschlag:</u>

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

b) Klimaökologie

Die bisherigen widersprüchlichen klimaökologischen Gutachten sind durch ein neutrales Institut zu überprüfen.

b) **Kurzfassung:**

Zum klimaökologischen Gutachten für den Bebauungsplan 87.17 (ehemalige Reithalle) ist in einem Ergänzungsschreiben vom 16. 06. 1993 durch die beauftragte Firma Ökoplana ausdrücklich festgehalten: „(...) kann aus der Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (...) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen werden.“ Eine rechtskräftige Ausweisung als Freizone durch die Stadt Mannheim ist offenkundig unterlassen worden, diese Unterlassung macht den jetzigen Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Form erst möglich. Im Jahr 2006 hält die Firma Ökoplana eine Gesamtfreihaltung der Flächen nicht mehr für notwendig, sie hält stattdessen die Freihaltung von Ventilationswegen für ausreichend.

Antrag: Die klimaökologischen Gutachten der Firma Ökoplana lassen eine, den jeweiligen Bauvorhaben entsprechende Rücknahme von Mindestanforderungen erkennen: Was 1984 und 1993 noch unverzichtbar war, nämlich die Freilassung der Flächen südlich der ehemaligen Tennishalle, ist 2006 nicht mehr erforderlich. Da die Erkenntnisse der Klimaökologie sich wahrscheinlich nicht grundlegend gewandelt haben, ist dieser Widerspruch durch ein neutrales Gutachten zu überprüfen. Ein weiteres klimaökologisches Gutachten ist bei einer bisher nicht mit der Stadt Mannheim in Geschäftsbeziehung stehenden Firma in Auftrag zu geben. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Randbebauung zur Rohrhofer Straße in zweigeschossiger Bauweise klimaökologisch günstiger ist.

b) **Abwägung:**

Es wird angeführt, dass in früheren Gutachten des Büros ÖKOPLANA der Sicherstellung von Freizonen entlang des Rheinauer Sees hohe Bedeutung beigemessen wurde. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 würde dieser Forderung nicht Rechnung tragen.

In mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) wurde – wie richtigerweise angemerkt – empfohlen, dauerhaft ein bestimmtes Potenzial an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Rheinauer Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd vom 30.11.1993: (.....) In Anbetracht der baulichen Situation (.....) ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten. Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen.

In einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (16.08.1993) zu den Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff wurde zudem formuliert: (...) Jede weitere Flächeninanspruchnahme müsste jedoch auf Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen – beurteilt werden. Erst hierdurch lässt sich quantitativ bestimmen, welche klimaökologischen Folgen eine Flächennutzungsänderung hat.

Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurde das Büro ÖKOPLANA daher beauftragt, die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ zu begutachten.

Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben – wie gefordert – erhalten.

Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung unmittelbar entlang des Seeuferwegs deutlich aufgelockert gestaltet ist.

Der städtebauliche Entwurf wurde – wie 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u. a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

Die Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Dagegen wird mit Überarbeitung des Bebauungsplanes die Auflockerung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße durch Zurücknahme der durchgehenden Baulinien planungsrechtlich ermöglicht. (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m beiderseits der Zufahrt zum Plangebiet). Dadurch werden die klimaökologischen Vorraussetzungen begünstigt, indem der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert wird. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

b) **<u>Beschlussvorschlag:</u>**

Dem Antrag wurde bereits insoweit gefolgt, als dass eine Überprüfung der bisherigen Gutachten erfolgt ist.

Darüber hinaus werden folgende Änderungen vorgenommen:

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird in den Baugebieten WR 2a und WR 2b die parallel zur Rohrhofer Straße verlaufende Baulinie auf jeweils 20 m (beiderseits der Anbindung an die Rohrhofer Straße) zurückgenommen.

c) Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung

Überprüfung und Erläuterung des Gutachtens.

c) **Kurzfassung:**

Die Beschlussvorlage vom 26.01.2007, S. 14 und 16 gibt Anlass zur Sorge und dementsprechend zur Nachfrage: Sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Wasserqualität zu erwarten? Zitat aus der Beschlussvorlage, Anlage 8, Seite 16: „Auf Grund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) ist das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen, sodass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist“.

Antrag: Überprüfung und erläuterte Fassung des Umweltberichtes (Anlage 8) und Mitteilung an die Antragsteller.

c) **Abwägung:**

Der Anlass zur Sorge ist unbegründet. Hier handelt es sich um eine Bestandsbeschreibung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Diese sind als Hinweise zu verstehen. Im übrigen stellen die im Plangebiet bestehenden Verhältnisse – die auch für ganz Rheinau-Süd anzunehmen sind, zumindest aber für die Bereiche um den Rheinauer See – eine ganz normale Situation dar.

Augrund der festgesetzten Dachbegrünungen, den Hinweisen zur Regenwasserversickerung und der sonstigen Begrünungsmaßnahmen wird die Situation in Bezug auf die Regenwasserrückhaltung und die Versickerung verbessert.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) Städtebauliches Konzept und Infrastruktur

Es ist ein städtebauliches Konzept für den Stadtteil Rheinau-Süd zu erarbeiten; Infrastruktureinrichtungen sind vorzusehen.

d) **Kurzfassung:**

Für die vom Bebauungsplan 87.15.1 erfasste Fläche und das umliegende Wohngebiet liegt offenbar kein städtebauliches Konzept vor. Ein städtebauliches Leitbild fehlt, deutlich auch moniert in Beschlussanlage 7 zum Bebauungsplanentwurf 87.15.1, Seite 44: „Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.“ Die Wohnbebauung ist zudem - ohne sozialplanerische Komponenten zu beachten - in mehreren Phasen entstanden, dementsprechend sind keine Infrastrukturmaßnahmen geplant oder durchgeführt worden. Z. B. gibt es für die große Zahl Jugendlicher in Rheinau-Süd keine kommunale Maßnahme der Jugendarbeit.

Antrag: Die Verwaltung muss ein städtebauliches und sozialplanerisches Konzept für das gesamte Wohngebiet Rheinau-Süd vorlegen, bevor weitere Baugebiete ausgewiesen und weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Insbesondere ist eine architektonische Leitlinie zu entwickeln, die die erkannten Bausünden der Vergangenheit berücksichtigt. Kommunale Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen. Die Bevölkerung ist in die Entwicklung dieses Konzeptes einzubeziehen.

d) **Abwägung:**

Nordöstlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m, befindet sich, über den Uferweg zugänglich, ein Kleinkinderspielplatz. Ein Kinderspielplatz ist in der Fortführung des Uferweges in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig zu erreichen. In ebenfalls ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche ein weiterer Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz. Diese sind, über eine vom Uferweg in nordwestliche Richtung abzweigende Fußwegverbindung, autofrei zu erreichen. Darüber hinaus stellen die Uferwiesen rund um den Rheinauer See ein großzügiges Betätigungsfeld für Sport und Freizeit dar.

In Rheinau besteht ein vielfältiges Sportangebot der ansässigen Sportvereine. In der Nähe des Plangebietes befinden sich u. a. die Vereinssportplätze des Fußballclubs SC Rot-Weiss Rheinau (Ostseite des Rheinauer Sees), die Wasserski-Anlage, die vom Wasserski-Club Rheinau-See genutzt wird sowie die Anlage des SV Rohrhof 1921 e.V. auf Brühler Gemarkung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, beispielweise in Aussicht gestellte Partizipationsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, wurden im Rahmen einer Kinder- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen zwischen Spiel-, Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können.

Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteils befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch zu einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers.

d) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

e) Verkehrsinfrastruktur

Durchgangsverkehr durch bestehende Wohngebiete ist wirkungsvoll und dauerhaft zu unterbinden.

e) **Kurzfassung:**

In einer Beschlussvorlage zu Bebauungsplan 87.15.1 (Az. 60.14.0-87.15.1 vom 07. 06. 2005) war als Verkehrserschließung die Straße „Am Rheinauer See“ vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf soll das vorgeschlagene Wohngebiet über die Kreisstraße zugänglich sein. Der gegenwärtige beobachtbare Verkehrsfluss zeigt aber, dass die Straßen „Am Rheinauer See“, „Chiemseestraße“ und „Lüderitzstraße“ bereits als Durchgangsstraßen genutzt werden. Dies widerspricht vollkommen dem Leitbild, das Oberbürgermeister Varnholt bei der Konzeption des Neubaugebietes Rheinau-Süd entwickelt hat und das viele Mitbürger zur Ansiedlung bewogen hat.

Antrag: Bei weiterer Wohnbebauung auf der von Bebauungsplan 87.15.1 umfassten Fläche, egal in welchem Ausmaß, müssen in den genannten Straßen Maßnahmen dauerhaft installiert werden, die einer Nutzung als Durchgangsstraßen entgegenwirken.

e) **Abwägung:**

Mit einer geringfügigen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wird gerechnet. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, wird jedoch ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Rohrhofer Straße und ist als innere Ringerschließung geplant. Zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit der Bewohner werden die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen in denen den Fußgängern grundsätzlich Vorrang gewährt wird. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg wird vermieden. Dies wird u. a. erreicht durch niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Einengungen des Straßenraumes durch Baumscheiben und Ausweisung von Parkierungszonen. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt.

Die Anbindung an die Straße Am Rheinauer See ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden. Somit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass kein Durchgangsverkehr aus dem Plangebiet in die angrenzenden Wohngebiete fließt.

Um Konflikte mit der Freizeitnutzung (Besucher der Wasserski-Anlage oder des Seebades) zu verhindern, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserski-Parkplatz ausgewiesen.

e) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird insofern gefolgt, als dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Darstellung eines Pollers innerhalb des nördlichen verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt.

f) Freizeitnutzung

Dem immer wieder vorgetragenen „hohen Freizeitwert“ des Gebietes ist durch angepasste Planung und baurechtliche Festlegungen Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit zu verleihen.

f) **Kurzfassung:**

Im Zuge der Bebauung von Rheinau-Süd sind die Freizeitmöglichkeiten sukzessive eingeschränkt worden, gleichzeitig ist die Wohnbevölkerung stark angewachsen. Eine vollständige Überbauung der derzeit im Bereich von Bebauungsplan 87.15.1 noch teilweise zugänglichen Flächen stellt eine starke Einschränkung der Freizeitnutzung dar. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist die Überbauung dieser Flächen mit Wohnbebauung Unfug, weil hier die letzten Freiraummöglichkeiten im urbanen Verdichtungsraum einer Überbauung geopfert werden. D. h., bei Umsetzung der Planung steht einer größeren Zahl von Anwohnern und nicht ortsansässigen Freizeitnutzern eine drastisch reduzierte Fläche für Freizeitnutzung zur Verfügung. Die Stadt Mannheim hat durch die Umwidmung des Gebietes im Flächennutzungsplan vom „Freizeitgebiet“ zum „Bebauungsgebiet“ erkennen lassen, dass sie eine dauerhafte und sinnvolle Regelung der Freizeitnutzung des Sees und des angrenzenden Geländes offenbar nicht erreichen kann oder will. Das Leitbild, das bei der Entwicklung von Rheinau-Süd vorgegeben wurde, ist von der Stadt Mannheim bereits vollkommen aufgegeben worden. Um die Reste dieses Leitbildes zu retten, sind sie durch baurechtliche Festlegungen abzusichern.

Antrag: Gegen die scheinbare Planlosigkeit der Stadt Mannheim und gegen später mögliche Einwendungen von Hauseigentümern gegen die Freizeitnutzung sind die Freiräume und die Freizeitanlagen durch baurechtliche Auflagen abzusichern. Sowohl die Wasserskianlage wie das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees sind durch Baulasten bei allen künftigen Eigentümern abzusichern. Ein 70 m breiter Uferstreifen rund um den See - bzw. der in diesen Bereich fallende Mannheimer Gemarkungsanteil - ist als Freifläche rechtskräftig und dauerhaft durch die Stadt Mannheim auszuweisen.

f) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteiles Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Da das Plangebiet sich bisher in Privatbesitz befand, war das Gelände dementsprechend nur eingeschränkt (als privat betriebene Tennisanlage) für die Öffentlichkeit nutzbar. Durch die öffentlichen Straßen und Wege wird die Durchquerung und die Erreichbarkeit der Uferzone nachhaltig verbessert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt ist. Die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes 87.15 planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden dabei bisher noch nicht in Gänze ausgeschöpft. Der Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den ursprünglich vorgesehen Bebauungsgrenzen. Zudem ist die geplante Bebauung so angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Diese wurden bisher durch Gebäude der ehemaligen Tennisanlage verstellt. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung entlang des Seeuferweges deutlich aufgelockert gestaltet ist. Die Freiflächen entlang des Seeufers und in Richtung der Brühler Gemarkung bleiben erhalten.

Das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees ist planungsrechtlich über das ausgewiesene Straßen- und Wegenetz gesichert. Die Forderung nach Freihaltung eines 70 m breiten Uferstreifens begründet sich wohl aus den Abständen der übrigen Bebauungen auf Mannheimer Gemarkung bis zum Seeufer. Im Bereich des Plangebietes betrugen die Abstände zwischen Gebäuden und dem Seeufer jedoch zuvor bereits weniger als 30 m. Durch die besondere Form der Bebauung wird auf diese räumliche Nähe reagiert und eine enge Verzahnung zwischen nach wie vor öffentlich zugänglichem Uferbereich und Wohnquartier erreicht.

Der Forderung zum ungehinderten Betreten und Nutzen des Südufers des Rheinauer Sees kann insofern nachgekommen werden, als dass die Fuß- und Radwege mit direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees auf 2,5 m verbreitert werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Anbindungen werden in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen getroffen.

Der Forderung zum Freihalten eines 70 m breiten Uferstreifens kann insofern nachgekommen werden, als dass im Bereich des Baugebietes WR 4 eine Reduzierung der Einbindetiefe der Tiefgarage von ehemals 12 m auf nunmehr 7,5 m erfolgt. Weiterhin wird mit der Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von ehemals 10,40 m auf nunmehr 10,00 m und der Festsetzung einer Böschung ab Hinterkante Tiefgarage nunmehr eine harmonischere Einbindung in das Landschaftsbild und in das städtebauliche Umfeld erreicht.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA, Mannheim, September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar/Mai 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung und dem geplanten Abstand der Bebauung zum Seeufer nicht entgegen.

f) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird insoweit gefolgt, als dass der in der Planzeichnung im Süden dargestellten „Fuß- und Radwege“ sowie der im Osten geplante Fussweg auf 2,5 m verbreitert werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

7.2.2 Ausnahmen in WR 3, WR 4:

Auf den Fuß- und Radweg zwischen dem Baugebiet WR 3 und dem Baugebiet WR 4 kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass dieser barrierefrei ausgebildet werden kann.

Als Ersatz ist dafür ein barrierefreier Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,5 m mit folgendem Verlauf zu erstellen und öffentlich rechtlich zu sichern:

Von der südlichen Erschließungsstraße in südlicher Richtung über die von Bebauung freizuhaltende Fläche im Baugebiet WR 3 entlang der rückseitigen Grundstücksbereiche in östlicher Richtung bis zum Uferweg.

Die im Baugebiet WR 3 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind um die erforderliche Breite nach Norden zu verschieben.

Bei Errichtung des Ersatzweges ist der entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zu beachten. Ein eventuell festgestelltes Kompensationsdefizit ist im Plangebiet des Bebauungsplanes auszugleichen.

Weiterhin wird im Baugebiet WR 4 die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m und die Ausbildung einer Böschung zwischen den Baufenstern festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

§ 7 Gestaltung der unbebauten Flächen

(3) Im Baugebiet WR 4 ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine Böschung zwischen den Gebäuden herzustellen.

Die maximale Breite der Böschung beträgt 6,5 m ab der östlichen Begrenzung der Tiefgarage. Der maximale Neigungswinkel der Böschung beträgt 45 °.

Die Höhenlage der Oberkante der Böschung entspricht der Höhenlage der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Unterkante der Böschung darf nicht unter der Oberkante des östlich liegenden Seeuferweges des Rheinauer Sees liegen.
Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind im Böschungsbereich Be- und Entlüftungsöffnungen möglich.

1.2.1.6 Bürger 6

mit Schreiben vom 08.04.2007

Kurzfassung:

In der Bewertung der neuen Verkehrssituation wird auf die Einwände der Bürger unzureichend eingegangen.

Es fehlt in der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 8.2) der Nachweis, dass sich die Verkehrssituation für die umliegenden Anwohner nicht unzumutbar verschlechtert.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 8.2 bestätigt, dass für die derzeitigen Anwohner die verkehrstechnische Situation nicht befriedigend ist.

Es wird weiterhin festgestellt, dass sich die Situation nicht weiter verschärft, da Stellplätze nachgewiesen werden.

Eine Bewertung, in wie weit diese Stellplatzflächen ausreichend sind, ist bisher nicht erfolgt. Weiterhin wird nicht dargestellt, wo die erforderlichen Stellplätze bereit gestellt werden.

Abwägung:

Mit einer geringfügigen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wird gerechnet. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, wird jedoch ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich eingestuft.

Damit sichergestellt wird, dass sich nur Anliegerverkehr im Plangebiet bewegt, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes ausschließlich von der Rohrhoferstraße und ist als innere Ringerschließung geplant. Zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit der Bewohner sollen die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden in denen den Fußgängern grundsätzlich Vorrang gewährt wird. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg soll vermieden werden. Dies wird u.a. erreicht durch niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Einengungen des Straßenraums durch Baumscheiben und Ausweisung von Parkierungszonen. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt.

Die Anbindung an die Straße ‚Am Rheinauer See’ ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden.

Um Konflikte mit der Freizeitnutzung (Besucher der Wasserskianlage oder des Seebades) zu verhindern, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserskiparkplatz angelegt.

Eine klare und eindeutige Trennung zwischen privaten und öffentlichen Stellplätzen ist vorgesehen. Sämtliche, baurechtlich notwendigen Stellplätze (ein Stellplatz pro Wohneinheit) sind im Plangebiet und grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen als Stellplätze, Carports oder Garagen, sowie in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau Rohrhofer Strasse, Seevillen) nachzuweisen. In der Straßenverkehrsfläche sind darüber hinaus öffentliche (Besucher-) Stellplätze vorgesehen.

Ob es zu einer relevanten Zunahme des Durchgangsverkehrs aufgrund der Verkehrszunahme im Plangebiet kommt, soll weiter betrachtet werden. Die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen, die einer Nutzung der genannten Straßen als Durchgangstraßen entgegenwirken, kann eine sinnvolle Ergänzungsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanverfahrens darstellen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag wird insofern gefolgt, als dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Darstellung eines Pollers innerhalb des nördlichen verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt.

1.2.1.7 Bürger 7

mit Schreiben vom 09.04.2007

Kurzfassung:

Gegen den Bebauungsplanentwurf ist Einspruch zu erheben, weil hier Familien unter einem stadtplanerischen Leitbild zur Ansiedlung bewogen wurden, das durch den vorliegenden Entwurf konterkariert wird.

Weiterhin ist der Bebauungsplanentwurf stadtplanerisch unangemessen und sozialplanerisch nicht verantwortbar.

Abwägung:

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern und Jugendliche als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, und die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, wurden im Rahmen einer Kinder- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen Spiel-, Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können.

Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteils befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch zu einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

1.2.1.8 Bürger 8

mit Schreiben vom 09.04.2007

Aus folgenden Gründen wird Einspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf erhoben:

a) Bedarfsprüfung

Es ist eine Bedarfsprüfung (Bedarf nach neuen Wohnflächen) durchzuführen.

a) **Kurzfassung:**

Laut Mannheimer Morgen (vom 04.10.2006) wurde eine Bauanfrage eines Grundstückeigentümers am Edinger Riedweg u. a. mit dem Hinweis auf mangelnden Bedarf für weitere Wohnbebauung abgelehnt: „Nach neuen Erkenntnissen hält sich der Bedarf nach neuen Wohnflächen in Grenzen. Tatsächlich stehen jetzt schon etliche Wohnungen in der Stadt leer, Neubauten, wie auf dem Gelände der Ludwig-Frank-Kaserne in der Neckarstadt, sind kaum an den Mann zu bringen“.

Antrag: Eine Entscheidung über den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 ist davon abhängig zu machen, dass eine Bedarfsprüfung vorgelegt wird und erläutert wird, warum innerhalb von 600 m Luftlinie vollkommen unterschiedliche Bedarfslagen für ähnliche Bauvorhaben bestehen.

a) **Abwägung:**

Das angesprochene Grundstück am Edinger Riedweg ist baulich nutzbar im Rahmen der Festsetzungen des für diesen Bereich rechtkräftigen Bebauungsplanes. Die Ablehnung der Bauvoranfrage erfolgte im Wesentlichen aus der Erkenntnis, dass aufgrund der vorhandenen Immissionsbedingungen eine wohnbauliche Nutzung keine den Festsetzungen entsprechende Option darstellt und planungsrechtlich nicht einwandfrei umsetzbar wäre.

Auch und gerade im Vergleich mit anderen potentiellen Wohnbauflächen kam man damals zur Erkenntnis, dass eine Weiterverfolgung der Planungsabsichten mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauland in diesem Bereich aus übergeordneten stadtentwicklungspolitischen und -fachlichen Gründen abzulehnen ist.

Am Rheinauer See eröffnet sich dagegen die Möglichkeit, durch die Umnutzung des nach der Betriebsaufgabe freigewordenen Grundstücks der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Die Immissionsbedingungen sind hier von grundsätzlich anderer Quantität und Qualität.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.

Die Stadt Mannheim verfolgt dabei das Ziel, geeignete Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplan soll planungsrechtliche Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt getroffen.

Aufgrund des hohen Freizeitwertes und der Lagegunst direkt am Rheinauer See sowie der Nachfragesituation auch auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Brühl, wird aus immobilienwirtschaftlicher Betrachtung gute Entwicklungschancen gesehen. Es wurde durch den Investor eine Marktanalyse durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Preis-Leistungsverhältnis sowie das geplante wohnungstypologische Angebot in dieser Form in Mannheim noch nicht existiert. Somit steht das Plangebiet auch nicht in Konkurrenz zu anderen geplanten oder in Entwicklung befindlichen Baugebieten.

a) <u>Beschlussvorschlag:</u>

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

b) Klimaökologie

Die bisherigen widersprüchlichen klimaökologischen Gutachten sind durch ein neutrales Institut zu überprüfen.

b) **Kurzfassung:**

Zum klimaökologischen Gutachten für den Bebauungsplan 87.17 (ehemalige Reithalle) ist in einem Ergänzungsschreiben vom 16. 06. 1993 durch die beauftragte Firma Ökoplana ausdrücklich festgehalten: „(...) kann aus der Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (...) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen werden.“ Eine rechtskräftige Ausweisung als Freizone durch die Stadt Mannheim ist offenkundig unterlassen worden, diese Unterlassung macht den jetzigen Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Form erst möglich. Im Jahr 2006 hält die Firma Ökoplana eine Gesamtfreihaltung der Flächen nicht mehr für notwendig, sie hält stattdessen die Freihaltung von Ventilationswegen für ausreichend.

Antrag: Die klimaökologischen Gutachten der Firma Ökoplana lassen eine, den jeweiligen Bauvorhaben entsprechende Rücknahme von Mindestanforderungen erkennen: Was 1984 und 1993 noch unverzichtbar war, nämlich die Freilassung der Flächen südlich der ehemaligen Tennishalle, ist 2006 nicht mehr erforderlich. Da die Erkenntnisse der Klimaökologie sich wahrscheinlich nicht grundlegend gewandelt haben, ist dieser Widerspruch durch ein neutrales Gutachten zu überprüfen. Ein weiteres klimaökologisches Gutachten ist bei einer bisher nicht mit der Stadt Mannheim in Geschäftsbeziehung stehenden Firma in Auftrag zu geben. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Randbebauung zur Rohrhofer Straße in zweigeschossiger Bauweise klimaökologisch günstiger ist.

b) **Abwägung:**

Es wird angeführt, dass in früheren Gutachten des Büros ÖKOPLANA der Sicherstellung von Freizonen entlang des Rheinauer Sees hohe Bedeutung beigemessen wurde. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 würde dieser Forderung nicht Rechnung tragen.

In mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) wurde – wie richtigerweise angemerkt – empfohlen, dauerhaft ein bestimmtes Potenzial an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd vom 30.11.1993: (.....) In Anbetracht der baulichen Situation (.....) ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten. Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen.

In einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (16.08.1993) zu den Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff wurde zudem formuliert: (...) Jede weitere Flächeninanspruchnahme müsste jedoch auf Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen – beurteilt werden. Erst hierdurch lässt sich quantitativ bestimmen, welche klimaökologischen Folgen eine Flächennutzungsänderung hat.

Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurde das Büro ÖKOPLANA daher beauftragt, die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ zu begutachten.

Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben – wie gefordert – erhalten.

Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung unmittelbar entlang des Seeuferwegs deutlich aufgelockert gestaltet ist.

Der städtebauliche Entwurf wurde – wie 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u. a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

Die Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Dagegen wird mit Überarbeitung des Bebauungsplanes die Auflockerung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße durch Zurücknahme der durchgehenden Baulinien planungsrechtlich ermöglicht. (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m beiderseits der Zufahrt zum Plangebiet). Dadurch werden die klimaökologischen Vorraussetzungen begünstigt, indem der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert wird. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

b) **<u>Beschlussvorschlag:</u>**

Dem Antrag wurde bereits insoweit gefolgt, dass eine Überprüfung der bisherigen Gutachten erfolgt ist.

Darüber hinaus werden folgende Änderungen vorgenommen:

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird in den Baugebieten WR 2a und WR 2b die parallel zur Rohrhofer Straße verlaufende Baulinie auf jeweils 20 m (beiderseits der Anbindung an die Rohrhofer Straße) zurückgenommen.

c) Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung

Überprüfung und Erläuterung des Gutachtens.

c) **Kurzfassung:**

Die Beschlussvorlage vom 26.01.2007, S. 14 und 16 gibt Anlass zur Sorge und dementsprechend zur Nachfrage: Sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Wasserqualität zu erwarten? Zitat aus der Beschlussvorlage, Anlage 8, Seite 16: „Auf Grund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) ist das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen, sodass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist“.

Antrag: Überprüfung und erläuterte Fassung des Umweltberichtes (Anlage 8) und Mitteilung an die Antragsteller.

c) **Abwägung:**

Der Anlass zur Sorge ist unbegründet. Hier handelt es sich um eine Bestandsbeschreibung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Diese sind als Hinweise zu verstehen. Im übrigen stellen die im Plangebiet bestehenden Verhältnisse – die auch für ganz Rheinau-Süd anzunehmen sind, zumindest aber für die Bereiche um den Rheinauer See – eine ganz normale Situation dar.

Augrund der festgesetzten Dachbegrünungen, den Hinweisen zur Regenwasserversickerung und der sonstigen Begrünungsmaßnahmen wird die Situation in Bezug auf die Regenwasserrückhaltung und die Versickerung verbessert.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) Städtebauliches Konzept und Infrastruktur

Es ist ein städtebauliches Konzept für den Stadtteil Rheinau-Süd zu erarbeiten; Infrastruktureinrichtungen sind vorzusehen.

d) **Kurzfassung:**

Für die vom Bebauungsplan 87.15.1 erfasste Fläche und das umliegende Wohngebiet liegt offenbar kein städtebauliches Konzept vor. Ein städtebauliches Leitbild fehlt, deutlich auch moniert in Beschlussanlage 7 zum Bebauungsplanentwurf 87.15.1, Seite 44: „Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.“ Die Wohnbebauung ist zudem - ohne sozialplanerische Komponenten zu beachten - in mehreren Phasen entstanden, dementsprechend sind keine Infrastrukturmaßnahmen geplant oder durchgeführt worden. Z. B. gibt es für die große Zahl Jugendlicher in Rheinau-Süd keine kommunale Maßnahme der Jugendarbeit.

Antrag: Die Verwaltung muss ein städtebauliches und sozialplanerisches Konzept für das gesamte Wohngebiet Rheinau-Süd vorlegen, bevor weitere Baugebiete ausgewiesen und weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Insbesondere ist eine architektonische Leitlinie zu entwickeln, die die erkannten Bausünden der Vergangenheit berücksichtigt. Kommunale Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen. Die Bevölkerung ist in die Entwicklung dieses Konzeptes einzubeziehen.

d) **Abwägung:**

Nordöstlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m, befindet sich, über den Uferweg zugänglich, ein Kleinkinderspielplatz. Ein Kinderspielplatz ist in der Fortführung des Uferweges in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig zu erreichen. In ebenfalls ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche ein weiterer Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz. Diese sind, über eine vom Uferweg in nordwestliche Richtung abzweigende Fußwegverbindung, autofrei zu erreichen. Darüber hinaus stellen die Uferwiesen rund um den Rheinauer See ein großzügiges Betätigungsfeld für Sport und Freizeit dar.

In Rheinau besteht ein vielfältiges Sportangebot der ansässigen Sportvereine. In der Nähe des Plangebietes befinden sich u. a. die Vereinssportplätze des Fußballclubs SC Rot-Weiss Rheinau (Ostseite des Rheinauer Sees), die Wasserski-Anlage, die vom Wasserski-Club Rheinau-See genutzt wird sowie die Anlage des SV Rohrhof 1921 e.V. auf Brühler Gemarkung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, beispielweise in Aussicht gestellte Partizipationsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, wurden im Rahmen einer Kinder- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen zwischen Spiel-, Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können.

Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteils befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch zu einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers.

d) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

e) Verkehrsinfrastruktur

Durchgangsverkehr durch bestehende Wohngebiete ist wirkungsvoll und dauerhaft zu unterbinden.

e) **Kurzfassung:**

In einer Beschlussvorlage zu Bebauungsplan 87.15.1 (Az. 60.14.0-87.15.1 vom 07. 06. 2005) war als Verkehrserschließung die Straße „Am Rheinauer See“ vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf soll das vorgeschlagene Wohngebiet über die Kreisstraße zugänglich sein. Der gegenwärtige beobachtbare Verkehrsfluss zeigt aber, dass die Straßen „Am Rheinauer See“, „Chiemseestraße“ und „Lüderitzstraße“ bereits als Durchgangsstraßen genutzt werden. Dies widerspricht vollkommen dem Leitbild, das Oberbürgermeister Varnholt bei der Konzeption des Neubaugebietes Rheinau-Süd entwickelt hat und das viele Mitbürger zur Ansiedlung bewogen hat.

Antrag: Bei weiterer Wohnbebauung, egal in welchem Ausmaß, müssen in den genannten Straßen Maßnahmen dauerhaft vorgesehen werden, die einer Nutzung als Durchgangsstraßen entgegenwirken.

e) **Abwägung:**

Mit einer geringfügigen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wird gerechnet. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, wird jedoch ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Rohrhofer Straße und ist als innere Ringerschließung geplant. Zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit der Bewohner werden die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen in denen den Fußgängern grundsätzlich Vorrang gewährt wird. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg wird vermieden. Dies wird u. a. erreicht durch niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Einengungen des Straßenraumes durch Baumscheiben und Ausweisung von Parkierungszonen. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt.

Die Anbindung an die Straße Am Rheinauer See ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden. Somit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass kein Durchgangsverkehr aus dem Plangebiet in die angrenzenden Wohngebiete fließt.

Um Konflikte mit der Freizeitnutzung (Besucher der Wasserski-Anlage oder des Seebades) zu verhindern, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserski-Parkplatz ausgewiesen.

e) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird insofern gefolgt, als dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes die Darstellung eines Pollers innerhalb des nördlichen verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt.

f) Freizeitnutzung

Dem immer wieder vorgetragenen „hohen Freizeitwert“ des Gebietes ist durch angepasste Planung und baurechtliche Festlegungen Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit zu verleihen.

f) **Kurzfassung:**

Im Zuge der Bebauung von Rheinau-Süd sind die Freizeitmöglichkeiten sukzessive eingeschränkt worden, gleichzeitig ist die Wohnbevölkerung stark angewachsen. Eine vollständige Überbauung der derzeit im Bereich von Bebauungsplan 87.15.1 noch teilweise zugänglichen Flächen stellt eine starke Einschränkung der Freizeitnutzung dar. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist die Überbauung dieser Flächen mit Wohnbebauung Unfug, weil hier die letzten Freiraummöglichkeiten im urbanen Verdichtungsraum einer Überbauung geopfert werden. D. h., bei Umsetzung der Planung steht einer größeren Zahl von Anwohnern und nicht ortsansässigen Freizeitnutzern eine drastisch reduzierte Fläche für Freizeitnutzung zur Verfügung. Die Stadt Mannheim hat durch die Umwidmung des Gebietes im Flächennutzungsplan vom „Freizeitgebiet“ zum „Bebauungsgebiet“ erkennen lassen, dass sie eine dauerhafte und sinnvolle Regelung der Freizeitnutzung des Sees und des angrenzenden Geländes offenbar nicht erreichen kann oder will. Das Leitbild, das bei der Entwicklung von Rheinau-Süd vorgegeben wurde, ist von der Stadt Mannheim bereits vollkommen aufgegeben worden. Um die Reste dieses Leitbildes zu retten, sind sie durch baurechtliche Festlegungen abzusichern.

Antrag: Gegen die scheinbare Planlosigkeit der Stadt Mannheim und gegen später mögliche Einwendungen von Hauseigentümern gegen die Freizeitnutzung sind die Freiräume und die Freizeitanlagen durch baurechtliche Auflagen abzusichern. Sowohl die Wasserskianlage wie das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees sind durch Baulasten bei allen künftigen Eigentümern abzusichern. Ein 70 m breiter Uferstreifen rund um den See - bzw. der in diesen Bereich fallende Mannheimer Gemarkungsanteil - ist als Freifläche rechtskräftig und dauerhaft durch die Stadt Mannheim auszuweisen.

f) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteiles Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Da das Plangebiet sich bisher in Privatbesitz befand, war das Gelände dementsprechend nur eingeschränkt (als privat betriebene Tennisanlage) für die Öffentlichkeit nutzbar. Durch die öffentlichen Straßen und Wege wird die Durchquerung und die Erreichbarkeit der Uferzone nachhaltig verbessert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt ist. Die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes 87.15 planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden dabei bisher noch nicht in Gänze ausgeschöpft. Der Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den ursprünglich vorgesehen Bebauungsgrenzen. Zudem ist die geplante Bebauung so angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Diese wurden bisher durch Gebäude der ehemaligen Tennisanlage verstellt. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung entlang des Seeuferweges deutlich aufgelockert gestaltet ist. Die Freiflächen entlang des Seeufers und in Richtung der Brühler Gemarkung bleiben erhalten.

Das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees ist planungsrechtlich über das ausgewiesene Straßen- und Wegenetz gesichert. Die Forderung nach Freihaltung eines 70 m breiten Uferstreifens begründet sich wohl aus den Abständen der übrigen Bebauungen auf Mannheimer Gemarkung bis zum Seeufer. Im Bereich des Plangebietes betrugen die Abstände zwischen Gebäuden und dem Seeufer jedoch zuvor bereits weniger als 30 m. Durch die besondere Form der Bebauung wird auf diese räumliche Nähe reagiert und eine enge Verzahnung zwischen nach wie vor öffentlich zugänglichem Uferbereich und Wohnquartier erreicht.

Der Forderung zum ungehinderten Betreten und Nutzen des Südufers des Rheinauer Sees kann insofern nachgekommen werden, als dass die Fuß- und Radwege mit direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees auf 2,5 m verbreitert werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Anbindungen werden in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen getroffen.

Der Forderung zum Freihalten eines 70 m breiten Uferstreifens kann insofern nachgekommen werden, als dass im Bereich des Baugebietes WR 4 eine Reduzierung der Einbindetiefe der Tiefgarage von ehemals 12 m auf nunmehr 7,5 m erfolgt. Weiterhin kann mit der Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von ehemals 10,40 m auf nunmehr 10,00 m und der Festsetzung einer Böschung ab Hinterkante Tiefgarage eine harmonischere Einbindung in das Landschaftsbild und in das städtebauliche Umfeld erreicht werden.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA, Mannheim, September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar/Mai 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung und dem geplanten Abstand der Bebauung zum Seeufer nicht entgegen.

f) **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag wird insoweit gefolgt, als dass der in der Planzeichnung im Süden dargestellten „Fuß- und Radwege“ sowie der im Osten geplante Fussweg auf 2,5 m verbreitert werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

7.2.2 Ausnahmen in WR 3, WR 4:

Auf den Fuß- und Radweg zwischen dem Baugebiet WR 3 und dem Baugebiet WR 4 kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass dieser barrierefrei ausgebildet werden kann.

Als Ersatz ist dafür ein barrierefreier Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,5 m mit folgendem Verlauf zu erstellen und öffentlich rechtlich zu sichern:

Von der südlichen Erschließungsstraße in südlicher Richtung über die von Bebauung freizuhaltende Fläche im Baugebiet WR 3 entlang der rückseitigen Grundstücksbereiche in östlicher Richtung bis zum Uferweg.

Die im Baugebiet WR 3 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind um die erforderliche Breite nach Norden zu verschieben.

Bei Errichtung des Ersatzweges ist der entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zu beachten. Ein eventuell festgestelltes Kompensationsdefizit ist im Plangebiet des Bebauungsplanes auszugleichen.

Weiterhin wird im Baugebiet WR 4 die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m und die Ausbildung einer Böschung zwischen den Baufenstern festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

§ 7 Gestaltung der unbebauten Flächen

(3) Im Baugebiet WR 4 ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine Böschung zwischen den Gebäuden herzustellen.

Die maximale Breite der Böschung beträgt 6,5 m ab der östlichen Begrenzung der Tiefgarage. Der maximale Neigungswinkel der Böschung beträgt 45 °.

Die Höhenlage der Oberkante der Böschung entspricht der Höhenlage der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Unterkante der Böschung darf nicht unter der Oberkante des östlich liegenden Seeuferweges des Rheinauer Sees liegen.
Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind im Böschungsbereich Be- und Entlüftungsöffnungen möglich.

1.2.1.9 Bürger 9

mit Schreiben vom 09.04.2007

Aus folgenden Gründen wird Einspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf erhoben:

a) Betriebswirtschaftliche Notwendigkeit der Stilllegung

a) **Kurzfassung:**

In der Anlage 8 des Bebauungsplan-Entwurfes wird darauf verwiesen, dass die ehemalige Tennisanlage aufgrund betriebwirtschaftlicher Notwendigkeit still gelegt worden sei.

Dies ist nicht nachvollziehbar, wo doch später Tennisplätze sowie eine Sporthalle, in der u. a. Tennis gespielt werden kann, in fast unmittelbarer Nähe gebaut wurden und florieren.

Wurde jemals mit einer Instandhaltungsauflage versucht, die damals planmäßig vorgesehene Freizeitnutzung durchzusetzen? Bei Nichteinhaltung der Instandhaltungsauflage hätte die Stadt das Grundstück übernehmen und dringend erforderliche (Jugend-) Freizeiteinrichtungen schaffen können.

a) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar 2007)) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Die weitere Nutzung des Plangebietes als Freizeitanlage wurde dabei ausgeschlossen. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen stellen jedoch für eine Freizeitnutzung nach wie vor zur Verfügung. So ist auch der Bestand der Wasserskianlage gesichert.

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

b) Innenentwicklung + Freizeit- und Erholungsschwerpunkt

b) **Kurzfassung:**

In der Anlage 8 des Bebauungsplan-Entwurfes wird ausgeführt, dass aus gesamtstädtischer Sicht der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zukommt. Vorliegend handelt es sich aber um einen Randbereich.

Zudem widerspricht die Bebauung an dieser Stelle dem Klimagutachten und den daraus folgenden Empfehlungen des Nachbarschaftsverbandes, wonach der Uferbereich bei Gewässern von mehr als 1 ha Größe nicht bebaut werden soll.

Noch im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2015/2020 ist festgehalten, dass der Rheinauer See Freizeit- und Erholungsschwerpunkt sei: „Ein großes Potential zur Nutzung im Sinne von Sport und Freizeit bieten auch Baulücken und entstandene Brachen in bestehenden Siedlungsgebieten“. Weshalb soll mit dem vorliegenden Entwurf gerade das Gegenteil erreicht werden?

b) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar/Mai 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

Der 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Die weitere Nutzung des Plangebietes als Freizeitanlage wurde dabei ausgeschlossen. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen stellen jedoch für eine Freizeitnutzung nach wie vor zur Verfügung. So ist auch der Bestand der Wasserskianlage gesichert.

b) **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

c) Angebot für Kinder und Jugendliche

c) **Kurzfassung:**

Auf dem angrenzenden Grundstück (Flst.Nr. 25651) soll dafür gesorgt werden, dass die dort noch vorgesehene Nutzung (Tennisplatz) nicht ausgeübt werden kann.

Wenn den potentiellen Anwohnern schon kein Tennisplatz zugemutet werden soll, wäre es hier Sache der Stadt, das Grundstück zu erwerben und (hinter schallschützenden Hecken) ein Angebot (z. B. Bolzplatz oder Halfpipe) für Kinder und Jugendliche zu schaffen.

c) **Abwägung:**

Nordöstlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m, befindet sich, über den Uferweg zugänglich, ein Kleinkinderspielplatz. Ein Kinderspielplatz ist in der Fortführung des Uferweges in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig zu erreichen. In ebenfalls ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche ein weiterer Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz. Diese sind, über eine vom Uferweg in nordwestliche Richtung abzweigende Fußwegverbindung, autofrei zu erreichen. Darüber hinaus stellen die Uferwiesen rund um den Rheinauer See ein großzügiges Betätigungsfeld für Sport und Freizeit dar.

In Rheinau besteht ein vielfältiges Sportangebot der ansässigen Sportvereine. In der Nähe des Plangebietes befinden sich u. a. die Vereinssportplätze des Fußballclubs SC Rot-Weiss Rheinau (Ostseite des Rheinauer Sees), die Wasser-Skianlage, die vom Wasserski-Club Rheinau-See genutzt wird sowie die Anlage des SV Rohrhof 1921 e.V. auf Brühler Gemarkung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, beispielweise in Aussicht gestellte Partizipationsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, wurden im Rahmen einer Kinder- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen zwischen Spiel-, Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können.

Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteils befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch zu einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers.

c) **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

d) Beteiligung der Stadt an den Kosten

d) **Kurzfassung:**

Nach den ersten Entwürfen lagen alle Erschließungskosten beim Investor. Nach dem nun vorliegenden Entwurf soll die Stadt anteilige Kosten übernehmen.

Hat die Stadt Grundstücke im Plangebiet gekauft oder beabsichtigt sie dies zu tun?

Wenn überhaupt gebaut wird, ist keineswegs sicher, dass die Wohneinheiten verkauft werden. Dieses Risiko ist beim Investor zu belassen und nicht durch Beteiligungen irgendwelcher Art auf die Stadt zu übertragen.

d) **Abwägung:**

Der Investor übernimmt die Planungskosten, die in Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen sowie die Kosten der Planung und der Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, weiterhin die Ablösung der Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsflächen.

Die Stadt Mannheim beteiligt sich an den Herstellungskosten prozentual ihres Grundstückanteiles an der gesamten Nettowohnbaufläche im Plangebiet. Diese Kosten gibt die Stadt beim Verkauf der Baugrundstücke an die Erwerber weiter.

d) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

e) Erhaltung des Naherholungsgebietes + Schaffung integrierender Maßnahmen

e) **Kurzfassung:**

Nachdem die Stadt Stück für Stück die ursprüngliche Planung von Rheinau-Süd aufgegeben hat, sind die Gemeinderäte in der Pflicht, den letzten Rest des wertvollen Naherholungsgebietes als solches zu erhalten.

Durch die Ansiedlung verschiedenster Bevölkerungsgruppen wurde sozialer Brennstoff geschaffen, der ohne integrierende Maßnahmen nicht mehr aufgefangen werden kann.

Statt noch mehr Menschen hier her zu holen, ist es dringend erforderlich, die schon hier wohnenden zu einem akzeptablen Miteinander zu bringen. Hier ist die Stadt gefordert.

e) **Abwägung:**

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteils Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

e) **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.2.1.10 Bürger 10

mit Schreiben vom 30.04.2007

Aus folgenden Gründen wird darum gebeten, den Bebauungsplan zu überdenken :

a) **Kurzfassung:**

Die Stadt Mannheim hat 1980 Bauwillige für das Gebiet Rheinau-Süd mit dem Argument angelockt ein ruhiges, verkehrsarmes Neubaugebiet ohne Durchgangsverkehr zu entwickeln.

a) **Abwägung:**

Mit einer geringfügigen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs wird gerechnet. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, wird jedoch ist gegenüber der bestehenden Situation als nicht erheblich eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Rohrhofer Straße und ist als innere Ringerschließung geplant. Zur Steigerung der Wohnqualität und der Sicherheit der Bewohner werden die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen in denen den Fußgängern grundsätzlich Vorrang gewährt wird. Durch geschwindigkeitsminimierende Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Straßen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Gehweg wird vermieden. Dies wird u. a. erreicht durch niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Einengungen des Straßenraumes durch Baumscheiben und Ausweisung von Parkierungszonen. Die Verkehrsberuhigung wird durch entsprechende Verkehrszeichen angekündigt.

Die Anbindung an die Straße Am Rheinauer See ist als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Verbindung ist so ausgelegt, dass Sie jedoch im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahren werden kann. Die Verbindung soll als Feuerwehrzufahrt gekennzeichnet und durch Poller abgesperrt werden. Somit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass kein Durchgangsverkehr aus dem Plangebiet in die angrenzenden Wohngebiete fließt.

Um Konflikte mit der Freizeitnutzung (Besucher der Wasserski-Anlage oder des Seebades) zu verhindern, wurde eine separate Zufahrt zum Wasserski-Parkplatz ausgewiesen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b) **Kurzfassung:**

Aber es kam anders: Die Reithalle wurde entfernt und mit Wohnblocks zugebaut. Die Tennishallen wurden entfernt und ohne Not wieder eine verdichtete Bauweise geplant.

b) **Abwägung:**

Die geplante Bebauung stellt sich keinesfalls als verdichtete Bebauung dar, sondern eher als aufgelockerte Bebauung.

Durch die Festsetzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (durchschnittliche GRZ von 0,35 bezogen auf das Nettobauland, dies entspricht einer mit Gebäuden überbaubaren Fläche von ca. 7.150 qm) wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt (gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig, was einer mit Gebäuden überbaubaren Fläche von ca. 8.131 qm entspricht).

b) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c) **Kurzfassung:**

Durch die vielen Menschen auf engem Raum ergeben sich soziale Probleme.

c) **Abwägung:**

Nordöstlich des Plangebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m, befindet sich, über den Uferweg zugänglich, ein Kleinkinderspielplatz. Ein Kinderspielplatz ist in der Fortführung des Uferweges in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet fußläufig zu erreichen. In ebenfalls ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche ein weiterer Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz. Diese sind, über eine vom Uferweg in nordwestliche Richtung abzweigende Fußwegverbindung, autofrei zu erreichen. Darüber hinaus stellen die Uferwiesen rund um den Rheinauer See ein großzügiges Betätigungsfeld für Sport und Freizeit dar.

In Rheinau besteht ein vielfältiges Sportangebot der ansässigen Sportvereine. In der Nähe des Plangebietes befinden sich u. a. die Vereinssportplätze des Fußballclubs SC Rot-Weiss Rheinau (Ostseite des Rheinauer Sees), die Wasserski-Anlage, die vom Wasserski-Club Rheinau-See genutzt wird sowie die Anlage des SV Rohrhof 1921 e.V. auf Brühler Gemarkung.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die betroffenen Menschen, sowohl von Kindern und Jugendlichen als auch von Menschen mit besonderen Bedürfnissen, beispielweise in Aussicht gestellte Partizipationsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und die Berücksichtigung von Bedürfnissen an Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Menschen, wurden im Rahmen einer Kinder- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen zwischen Spiel-, Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können.

Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteils befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u.a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch zu einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) **Kurzfassung:**

Es wird gehofft, dass sich die zuständigen Gemeinderäte und Kommunalpolitiker darüber im klaren sind, was die verdichtete Bauweise bewirkt.

d) **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2 Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligt wurden die im beigefügten Verzeichnis (siehe Anhang A1) aufgeführten Dienststellen, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Stellen.

Die Stellungnahmen sollten bis zum 10.04.2007 abgegeben werden.

Keine Stellungnahme eingegangen

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben bis heute keine Stellungnahme abgegeben. Es sollte daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die von diesen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu vertretenen Belange von dem Bebauungsplanentwurf nicht berührt werden. Sollten bis zur Sitzung noch Stellungnahmen der aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehen, werden diese in der Sitzung vorgelegt.

- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 1, Referat 15
- Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25
- MVV Energie AG, Abteilung TN.G (Geo- Informations-Service)
- MVV Verkehr AG, (MVV 7.14)
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland
- Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz
- 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
- Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim
- Badischer Blindenverein, Geschäftsstelle Mannheim

Beschlussvorschlag:

Soweit von den beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen Stellungnahmen nicht abgegeben wurden, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass die von diesen Träger zu vertretenen Belange von dem Bebauungsplanentwurf nicht berührt werden. 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:

- Polizeipräsidium Mannheim
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA), vormals Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post
- Kreisforstamt Rheintal-Bergstraße
- MVV RHE AG (MVV Utility Services, Wassergewinnung)
- Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Verein zur Förderung Sehbehinderter Mannheim e. V.
- Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV, Hr. Direktor J. Bauer (Landratsamt, Baurechtsamt)

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

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen

Nr.	Behörden und sonstige Stellen	Schreiben vom	s. Ziffer	s. Seite	s. Anlage
2.1	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	27.03.2007	**1.2.2.1**	**182**	**A3.2.1**
2.2	Verband Region Rhein-Neckar	12.04.2007 13.02.2006	**1.2.2.2a** **1.2.2.2b**	**183** **186**	**A3.2.2a** **A3.2.2b**
2.4	Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.1 Untere Baurechtsbehörde (einschließlich Denkmalschutz)	13.04.2007	**1.2.2.3**	**192**	**A3.2.3**
2.5	Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht (Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht)	13.04.2007 05.06.2007	**1.2.2.4a** **1.2.2.4a**	**195** **199**	**A3.2.4a** **A3.2.4a**
2.16	Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg	25.05.2007	**1.2.2.5**	**204**	**A3.2.5**
3.1	MVV Energie AG (Abteilung TE.R)	13.04.2006 21.03.2006	**1.2.2.6a** **1.2.2.6b**	**205** **206**	**A3.2.6a** **A3.2.6b**
3.2	MVV Energie AG (Abteilung TE.L)	13.04.2007 14.02.2006	**1.2.2.7a** **1.2.2.7b**	**209** **210**	**A3.2.7a** **A3.2.7b**
3.16	Deutsche Telekom, T-Com	14.03.2007	**1.2.2.8**	**211**	**A3.2.8**
4.2	Umweltforum Mannheimer Agenda 21	10.04.2007	**1.2.2.9**	**212**	**A3.2.9**
4.23	Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband	28.03.2007 17.03.2006	**1.2.2.10a** **1.2.2.10b**	**217** **218**	**A3.2.10a** **A3.2.10b**
4.6	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club	05.04.2007	**1.2.2.11**	**220**	**A3.2.11**
5.5	Gemeinde Brühl	02.04.2007	**1.2.2.12**	**222**	**A3.2.12**

1.2.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

mit Schreiben vom 27.03.2007

Kurzfassung:

Es ist aufgefallen, dass noch mit einem Entwurf des Flächennutzungsplanes gearbeitet wird. Der Flächennutzungsplan 2015/20 ist am 03.05.2006 beschlossen worden, am 15.07.2006 genehmigt worden und seither in Kraft getreten. Wir bitten darum, nur noch die rechtswirksame Version des Flächennutzungsplanes auszuwerten.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Textstellen im Bebauungsplan, die auf den Flächennutzungsplan 2015/20 verweisen oder Auszüge aus diesem zum Inhalt haben, **werden entsprechend dem Hinweis angepasst.**

1.2.2.2a Verband Region Rhein-Neckar
mit Schreiben vom 12.04.2007

Die im Februar 2006 geäußerten Einwendungen und Hinweise bleiben uneingeschränkt bestehen.

Folgende Anmerkungen werden ergänzend vorgetragen:

a) **Kurzfassung:**

Der Verband Region Rhein-Neckar wurde bis zum heutigen Tage in keiner Weise über die Behandlung bzw. Abwägung der in der Stellungnahme vom 13.02.2006 vorgetragenen Einwendungen und Hinweise informiert.

Auch wurde das angebotene Gespräch, in dem auf dem Konsenswege eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung hätte gefunden werden können, zu keiner Zeit gesucht.

a) **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b) **Kurzfassung:**

Es ist wenig nachvollziehbar, dass sich innerhalb weniger Monate bzw. Jahre die immer wieder genannten gesamtökologischen Funktionszusammenhänge (insbesondere sind in diesem Zusammenhang die klimaökologischen Funktionszusammenhänge aufzuführen, die im übrigen auch im Umweltbericht zur aktuellen Bebauungsplanfassung auf S. 17 beschrieben werden), so geändert haben sollen, dass nunmehr eine Bebauung am Rheinauer See in der geplanten Massivität möglich ist.

b) **Abwägung:**

In mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) wurde empfohlen, dauerhaft ein bestimmtes Potential an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd vom 30.11.1993: (.....) In Anbetracht der baulichen Situation (.....) ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten. Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen.

In einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (16.08.1993) zu den Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff wurde zudem formuliert: (...) Jede weitere Flächeninanspruchnahme müsste jedoch auf Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen – beurteilt werden. Erst hierdurch lässt sich quantitativ bestimmen, welche klimaökologischen Folgen eine Flächennutzungsänderung hat.

Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurde das Büro ÖKOPLANA daher beauftragt, die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ zu begutachten.

Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben erhalten.

Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Die Bebauungsstruktur lässt die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung unmittelbar entlang des Seeuferwegs deutlich aufgelockert gestaltet ist.

Der städtebauliche Entwurf wurde – wie 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u.a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

Eine Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Dagegen wird mit Überarbeitung des Bebauungsplanes die Auflockerung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße durch die Zurücknahme einer durchgehenden Baulinie planungsrechtlich ermöglicht. (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m beiderseits der Zufahrt in das Plangebiet). Dadurch werden Voraussetzungen geschaffen, dass der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert wird. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

b) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.2b Verband Region Rhein-Neckar
mit Schreiben vom 13.02.2006

a) Folgende Punkte wurden in der Stellungnahme vom 13.02.2006 angeführt:

a1) **Kurzfassung:**

Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche war in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten wiederholt von dem dortigen Investor bzw. Grundeigentümer thematisiert worden. Die hier zu verzeichnenden gesamtökologischen Gegebenheiten und naturschützerischen Belange, aber auch der notwendige Schutz des Naherholungsgebietes „Rheinauer See“ standen einem solchen Ansinnen entgegen.

a1) **Abwägung:**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan unter der Kategorie „Siedlung“ als „Entwicklungsfläche“ aus dem Flächennutzungsplan 2015/ 2020 dargestellt. Im Konfliktplan ist das Plangebiet mit der Nr. 12.18 dargestellt, zu der jedoch keine weiteren Informationen hinterlegt sind.

Gemäß der Kategorie „Landschaftsplanerische Hauptaussagen zur Freiraumsicherung“ liegt das Plangebiet im Bereich einer „innerörtlich / örtlich bedeutsame Freiraumzäsur“ mit den Forderungen zur „Erhaltung der lokalen Funktionen (Kaltluftentstehung / Durchlüftung)“ und „Gestaltung als erholungswirksame Grünverbindungen, Biotopverbund“.

Im Textteil des Landschaftsplans heißt es unter den „Nutzungsregeln und Maßnahmen“ zu „Siedlung – Bauflächen und öffentliche Grünflächen“ unter „Bauflächen“: „Bei großflächiger Ausweisung von Baugebieten in bedeutsamen Grünzäsuren kommt der Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten besondere Bedeutung zu. U. u. ist die Erstellung eines Klimagutachtens zu empfehlen“.

Den Empfehlungen des Landschaftsplans wurde gefolgt. Aus Sicht der Klimagutachter waren für das Plangebiet u.a. folgende Faktoren von Bedeutung:

- Berücksichtigung von luftklimatischen Austauschbeziehungen sowohl in sowohl in Nord- Süd, als auch in West-Ost-Richtung
- Aufnahme der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße
- Offene räumliche Verzahnung des Plangebietes mit dem vegetationsbedeckten Uferbereich

Bei der städtebaulichen Planung wurde die westlich der Rohrhofer Straße verlaufende Strömungsleitbahn aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt. Sie verjüngt sich in Richtung des Sees. Durch das Klimagutachten (Ökoplana, September 2006) wurde festgestellt, dass der vorgelegte Planentwurf die Forderungen der Klimaökologie in Bezug auf die Ventilationsbahn bereits berücksichtigt hatte.

Hinsichtlich der südlichen Baugrenze wurde durch das Klimagutachten festgestellt, dass durch das zukünftige Wohngebiet zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umweltbedingungen zu erwarten sind, dass negative Folgeerscheinungen, auch auf das Gebiet der Nachbargemeinde Brühl, jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

In der Überarbeitung der Planung wurde hier der Empfehlung des Klimagutachtens gefolgt und der Abstand zwischen den Stadthauszeilen von 6,0 auf 12,0m vergrößert. Dadurch wird eine möglichst intensive Belüftung der inneren Wohnbauflächen erreicht. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass diese Fläche dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist.

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete gemäß der Vorgaben der FFH-Richtlinie gemeldet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes greift darüber hinaus nicht in den vegetationsbedeckten Uferbereich ein. Durch die geplante punktförmige Bebauung entlang des vorhandenen Uferweges wird die im Klimagutachten angesprochene offene räumliche Verzahnung erreicht.

a1) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

a2) **Kurzfassung:**

Bereits die Realisierung der mehrgeschossigen Bebauung westlich der Rohrhofer Straße (und direkt anschließend an das o. g. Vorhaben) in den frühen neunziger Jahren, die im übrigen vom gleichen Investor betrieben wurde, war unter den o. g. Aspekten gleichfalls sehr kritisch zu sehen und wenig nachvollziehbar.

So wurde dort das letzte kartierte Vorkommen des Zwerggrases Mibora Minima in Baden-Württemberg unwiederbringlich vernichtet.

a2) **Abwägung:**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet selbst keine bedeutenden, seltenen oder schützenswerte Pflanzen- und Tierarten festgestellt. Von den beteiligten Behörden (u. a. die für Naturschutz zuständigen Stellen) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass weder in bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch in geschützte Biotope nach § 32 NatSchG B-W oder gemeldete FFH-Gebiete eingegriffen wird. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt durch die Planung ist deshalb nicht gegeben.

a2) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

a3) **Kurzfassung:**

Auch die Gemeinde Brühl hat durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Rheinauer See insgesamt den noch verbliebenen Freiraum dieses auch als Naherholungsgebiet genutzten Areals deutlich eingeschränkt.

Das neue Vorhaben zur Bebauung der o. g. Fläche würde den Pufferbereich zur unmittelbar benachbarten FFH-Fläche auf Brühler Gemarkung überdies deutlich verringern.

a3) **Abwägung:**

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines Klimagutachtens zum vorliegenden Bebauungsplan neben anderen klimaökologischen Belangen auf Grundlage der vorhandenen baulichen Situation erneut untersucht (Gutachten des Büros Ökoplana (Dr. Seitz), September 2006).

Es wurde grundsätzlich festgestellt, dass das zukünftige Wohngebiet zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umweltbedingungen zu erwarten sind, dass negative Folgeerscheinungen weitgehend minimiert werden. Dies gilt damit auch für die Auswirkungen auf die Gemarkung Brühl.

In Bezug auf die geplante Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Fortschreibung der Planung berücksichtigt.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze entspricht in etwa der Grenze der vormaligen Tennisanlage. Auf den südlich angrenzenden Flächen wäre nach dem rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See u.a. die Errichtung weiterer *Tennisplätzen* (Außenspielflächen) zulässig. Durch die Übernahme einer Baulasterklärung durch den Grundstückseigentümer wurde jedoch sichergestellt, dass dieser unwiderruflich diese Möglichkeit verzichtet. Dies trägt dazu bei einen qualifizierten Pufferbereich zu den benachbarten FFH Flächen auf Brühler Gemarkung dauerhaft zu sichern.

Von den beteiligten Behörden (u. a. die für Naturschutz zuständigen Stellen) wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass weder in bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch in geschützte Biotope nach § 32 NatSchG B-W oder gemeldete FFH-Gebiete eingegriffen wird.

Darüber hinaus wurden im Fachbeitrag Grünordnung NATURA 2000 Gebiete in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebietes hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht. Als Ergebnis ist festzustellen, dass eine Verschlechterung bzw. eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele der NATURA 2000 Gebiete durch die Planung / den Bebauungsplan nicht gegeben ist.

a3) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

a4) **Kurzfassung:**

Vor dem aufgezeigten Hintergrund kann dem Vorhaben in seiner geplanten Ausdehnung nicht zugestimmt werden.

a4) **Abwägung:**

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen im Rahmen eines Klimaökologisches Gutachten (ÖKOPLANA September/Dezember 2006) zum vorliegenden Bebauungsplan neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002: Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplan sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20 m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn (Luftleitbahn) zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breite Öffnung der Baukörper im WR-3 Gebiet festgesetzt.

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwartet werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

a4) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

a5) **Kurzfassung:**

Die Überbauung der beiden bestehenden Tennishallen und des Wohn- bzw. Bürogebäudes müsste losgelöst von dem Gesamtvorhaben erörtert werden.

a5) **Abwägung:**

Das Plangebiet deckt sich weitgehend mit der Fläche der ehemaligen Tennisanlage mit Besucherparkplätzen, Sporthallen, Servicegebäuden und Freiplätzen. Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan 87.15, wären weitere Freizeitsportanlagen auch südlich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes 87.15.1 möglich gewesen. Durch eine Baulast – Übernahmeerklärung bis zum Satzungsbeschluss – wird sichergestellt, dass der Grundstückseigentümer dauerhaft auf dieses Nutzungsrecht außerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes verzichtet.

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen.

Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteiles Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch zu einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September und Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar/Mai 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

a5) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

a6) **Kurzfassung:**

Es wird angemerkt, dass die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bebauung, die aufgrund ihrer Massivität, insbesondere aber wegen ihrer räumlichen Ausdehnung im südlichen Geltungsbereich (die Baugrenze der hier geplanten Stadthäuser reicht annähernd 40 m über die bestehende Tennishalle hinaus) nicht mit der zuvor geschilderten Haltung, an der weiterhin festgehalten wird, in Einklang gebracht werden kann.

a6) **Abwägung:**

Die Festlegung der südlichen Baugrenzen erfolgte unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild. Nach dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan 87.15, wären weitere Freizeitsportanlagen auch südlich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes 87.15.1 möglich gewesen.

Die südliche Baugrenze stellt somit eine unter den o. g. Aspekten ausgewogene Festlegung dar, bei der der städtebaulichen Entwicklung der benachbarten Gemeinde Brühl entsprechend Rechnung getragen wurde.

Durch verschiedene Gutachten (Klimagutachten, ÖKOPLANA, Mannheim, September/Dezember 2006; Geotechnische Stellungnahmen, WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim, September/Dezember 2006; Schalltechnische Untersuchung, FIRU mbH, Kaiserslautern, Dezember 2006; Fachbeitrag Grünordnung, Stadtbauplan, Januar/Mai 2007) wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die vorhandene Situation untersucht. Aufgrund der Empfehlungen der Gutachter wurde die Planung überarbeitet. Die gesamtökologischen Belange stehen der geplanten baulichen Entwicklung nicht entgegen.

a6) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2.2.3 Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz,
63.1 Untere Baurechtsbehörde (einschließlich Denkmalschutz)
mit Schreiben vom 13.04.2007

a) Bedenken gegen die Gebietseinstufung aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie

a) **Kurzfassung:**

Wie dem Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitrichtlinie für das reine Wohngebiet (Seevillen E-F, Südfassaden der Reihenhausbebauung C-D) an Sonn- und Feiertagen überschritten (vgl. Nr. 3.2 der o. a. schalltechnischen Untersuchung).

Es wird deshalb angeregt anstelle eines reinen Wohngebietes ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

a) **Abwägung:**

Die Belastungen durch Freizeitlärm entstehen in Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserski-Anlage und des Badebetriebes. Dazu zählen auch die Lärmeinwirkungen durch die Zufahrt des ebenfalls vorhandenen Parkplatzes der Wasserski-Anlage.

Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei den dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen und den Südfassaden der geplanten Bebauung im WR 3. Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal-, tageszeit- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation und der Tatsache, dass der Erhalt der Wasserski-Anlage durch die Bürger explizit gefordert wird, ist abzuwägen, dass die dargestellten Überschreitungen aufgrund der besonderen Bestandsituation und der Kurzzeitigkeit der Ereignisse zumutbar sind. Damit wird das Schutzziel der Freizeitrichtlinie „Einhalten des Immissionsrichtwertes 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten Fensters“ verlagert hin zum Schutzziel „Einhalten von Innenpegeln im Rauminnern“. Dies gilt auch für das südwestlich Kopfgebäude im WR 3 in Bezug auf die Zufahrt zum Wasserskiparkplatz.

Die bestehende Lärmproblematik wird im städtebaulichen Vertrag aufgezeigt und in den Kaufverträgen der Grundstücke eingehend thematisiert werden, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch für diejenigen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere hinsichtlich des Freizeitlärmes, klar zu erkennen ist. Durch die genannten Maßnahmen ist gewährleistet, dass der Innenraumpegel der Gebäude zu jeder Zeit gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

Auf Grund der Merkmale der angrenzenden Wohnquartiere, der städtebaulichen Zielsetzungen und der geplanten Nutzungsabsichten im Pangebiet wurde für das gesamte Plangebiet ein „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt.

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

b) Bedenken gegen die Gebietseinstufung aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenschutzverordnung bei den planungsrechtlich zulässigen Tennisplätzen

b) **Kurzfassung:**

Wie dem Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, werden bei den planungsrechtlich zulässigen Tennisplätzen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenverordnung (18. BImSchV) für reine Wohngebiete von 45 dB(A) innerhalb der Ruhezeit und auch für allgemeine Wohngebietevon 50 dB(A) überschritten (vgl. Nr. 3.3.2 der schalltechnischen Untersuchung).

Es wird deshalb angeregt, die Tennisplätze südlich der geplanten Wohnbebauung nicht zu errichten.

b) **Abwägung:**

Der Anregung wurde mit der „Baulastübernahmeerklärung zum Ausschluss privater Tennisplätze im Bebauungsplan Nr. 87.15“ (vgl. Nr. 3.1.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1) schon gefolgt.

Durch die Baulastübernahmeerklärung wird sichergestellt, dass der grundbuchmäßige Eigentümer des Grundstückes mit der Flst-Nr. 25651 unwiderruflich auf sein Recht verzichtet im Geltungsbereich des seit 20.06.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87.15 eine private Tennisanlage und dazugehörige Nebengebäude zu errichten (siehe Baulastenerklärung und -plan in der Anlage zur Begründung).

Die, die Baulastübernahme, betreffenden Flächen liegen außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Sie grenzen im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 an und soll gegebenenfalls in einem gesonderten Verfahren künftig ersetzt werden.

b) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c) Anregung zur Festsetzung eines Verbrennungsverbotes

c) **Kurzfassung:**

Die Durchsicht der Unterlagen ergab, dass keine Hinweise auf ein Verbrennungsverbot für feste Brennstoffe in der Satzung enthalten sind.

Je nachdem, ob Gas oder Fernwärme vorhanden ist, sollte ein Verbrennungsverbot für feste Brennstoffe (Ausnahme Pelletheizung) in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

c) **Abwägung:**

Aus Gründen des Klimaschutzes (Vermeidung zusätzlicher Belastungen der lufthygienischen Situation im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes) wird ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle festgesetzt.

Hierbei sollten folgende Ausnahmen zulässig sein:

– Verbrennung von Heizöl EL (extra leichtflüssig) in Ölbrennwertgeräten,
– Verbrennung von Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen,
– Betrieb von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

c) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

Nr. 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

Aus Gründen des Klimaschutzes wird ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle festgesetzt.

Nr. 10.1 Ausnahmen

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

– *Verbrennung von Heizöl EL (extra leichtflüssig) in Ölbrennwertgeräten,*
– *Verbrennung von Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen,*
– *Betrieb von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.*

1.2.2.4a Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz,
63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht
(Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht) mit Schreiben vom 13.04.2007

a) Hinweise aus Sicht des Naturschutzes

a) **Kurzfassung:**

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht keine Bedenken.

Kritisch wird jedoch die neue Form des Begrünungsplanes gesehen, da keine genauen Standorte für die Neupflanzung mehr festgelegt werden. Eine spätere Nachprüfung ist somit nicht möglich. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund von Leitungsführungen später keine Bäume gepflanzt werden können und dadurch der Ausgleich entfällt.

a) **Abwägung:**

Die Darstellung der anzupflanzenden Bäume im Straßenraum ist eine prinzipielle Darstellung der Lage, die eine flexible Handhabung bei der Standortwahl im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht. So können aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen die Baumpflanzungen entweder auf der Ostseite oder auf der Westseite des Straßenraumes angeordnet werden. Eine Prinzipdarstellung zur Gestaltung des Straßenraumes findet sich unter den Anlagen (Gestaltung der Verkehrsflächen) der Begründung.

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht eine Verpflichtung für zeitnahe Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Zur Klarstellung des Sachverhaltes sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt bzw. geändert werden:

Nr. 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Anpflanzungen von Bäumen (...)

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Die Bäume im Bereich der Erschließungsstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

b) Hinweise aus Sicht des Bodenschutzes und aus Altlastensicht

b) **Kurzfassung:**

Im Bebauungsplan-Gebiet befinden sich keine verzeichneten altlastenverdächtige Flächen. Wegen der noch im Freien vorhandenen Tennisplätze ist folgendes zu beachten:

Die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des abgetragenen Materials ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Sollte entgegen den bisherigen Erkenntnissen der Belag der bisherigen Außenspielflächen nicht abgetragen werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis zu erbringen, dass von dem im Boden verbleibenden Material keinerlei Gefährdungen ausgehen. Dieser Nachweis kann nur analytisch erfolgen. Der Parameterumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist das Material vollständig Abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Überdeckung der Beläge der ehemaligen Außenspielflächen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig.

Grundsätzlich ist das Auf- und Einbringen von Material auf oder in den Boden gemäß § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

b) **Abwägung:**

Den Hinweisen wird gefolgt.

b) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr. 2 (Bodenverunreinigungen) der Hinweise zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Planung (...) zu verständigen.

Dies gilt insbesondere für die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage. Diese liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des abgetragenen Materials ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Sollte entgegen den bisherigen Erkenntnissen der Belag der bisherigen Außenspielflächen nicht abgetragen werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis zu erbringen, dass von dem im Boden verbleibenden Material keinerlei Gefährdungen ausgehen. Dieser Nachweis kann nur analytisch erfolgen. Der Parameterumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist das Material vollständig Abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Überdeckung der Beläge der ehemaligen Außenspielflächen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig.

c) Angaben zum Klimaschutz

c) **Kurzfassung:**

Es wird geraten Festsetzungen zu Mindeststandards für eine Niedrigenergiebauweise zu formulieren.

Bei der Ausrichtung der Firste in Ost/West-Richtung sollten auf der Südseite Solarthermie/Photovoltaikanlagen festgeschrieben werden.

Bei Gasheizungen sollen Brennwertkessel als Mindeststandard vorgeschrieben, und Pelletheizungen vom Verbrennungsverbot ausgenommen werden.

c) **Abwägung:**

Die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV 2004, Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden.) wurde am 07.12.2004 im Bundesgesetzblatt, Bundesanzeiger Verlag Köln, verkündet. Sie ist seit dem 8.12.2004 in Kraft.

Gegenüber der alten Wärmeschutzverordnung verlangt die EnEV bereits eine Reduzierung des Primär-Energiebedarfs für Heizung und Trinkwassererwärmung um ca. 30 Prozent. Die EnEV verlangt keine bestimmten U-Werte (früher k-Werte) für einzelne Bauteile mehr. Statt dessen muss nachgewiesen werden, dass das Gebäude als Ganzes einen maximalen Energiebedarf nicht überschreitet. Dessen Höhe hängt unter anderem vom Verhältnis der Außenflächen zum Raumluftvolumen ab Die Grenzwerte können durch eine gute Wärmedämmung und den Einbau einer Brennwertheizung meist problemlos eingehalten werden. Die EnEV soll auch der Nutzung regenerativer Energien fördern. Der Einbau einer Solaranlage für die Brauchwassererwärmung wird deshalb bei der Ermittlung der Energiebilanz besonders positiv bewertet. Der Bauherr sollte jedoch selbst entscheiden, ob er lieber in sehr guten Wärmeschutz oder in eine Energiesparheizung, etwa in Kombination mit einer Solaranlage investiert.

Aus Gründen des Klimaschutzes (Vermeidung zusätzlicher Belastungen der lufthygienischen Situation im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes) wird ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle festgesetzt.

Hierbei sollten folgende Ausnahmen zulässig sein:

– Verbrennung von Heizöl EL (extra leichtflüssig) in Ölbrennwertgeräten,
– Verbrennung von Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen,
– Betrieb von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

c) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt bzw. geändert werden:

Nr. 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

Aus Gründen des Klimaschutzes wird ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle festgesetzt.

Nr. 10.1 Ausnahmen

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

– *Verbrennung von Heizöl EL (extra leichtflüssig) in Ölbrennwertgeräten,*

– *Verbrennung von Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen,*

– *Betrieb von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.*

1.2.2.4b Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht
(Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht) mit Schreiben vom 05.06.2007

a) Stellungnahme Bodenschutz

a) **Kurzfassung:**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere Tennisplätze, die seit einigen Jahren nicht mehr genutzt bzw. instand gesetzt werden.

Da die genaue stoffliche Zusammensetzung dieser Platzbeläge nicht bekannt ist, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Überdeckung der Tennisbeläge im Zuge einer eventuellen Geländemodellierung ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde nicht möglich ist.

Laut vorgelegter Unterlagen liegen alle Tennisplätze im Bereich von Baufeldern bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Deshalb wird davon ausgegangen, dass das Material vor Baubeginn ausgekoffert und entsorgt werden muss. Sollte entgegen der Planung das Material nicht baubedingt ausgekoffert werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Nachweis zu erbringen, dass von dem Material keine Gefährdung ausgeht. Der dann erforderlich werdende Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

a) **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Nr. 2 (Bodenverunreinigungen) der Hinweise zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt:

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Planung (...) zu verständigen.

Dies gilt insbesondere für die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage. Diese liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des abgetragenen Materials ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Sollte entgegen den bisherigen Erkenntnissen der Belag der bisherigen Außenspielflächen nicht abgetragen werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis zu erbringen, dass von dem im Boden verbleibenden Material keinerlei Gefährdungen ausgehen. Dieser Nachweis kann nur analytisch erfolgen. Der Parameterumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist das Material vollständig Abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Überdeckung der Beläge der ehemaligen Außenspielflächen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig.

b) Stellungnahme Wasserrecht

b) **Kurzfassung:**

Die Planung geht von einem Wasserstand im Rheinauer See von 92,05 m ü. NN aus. Es ist ein höchster gemessener Seewasserstand von 93,87 m ü. NN vom 9.4.2001 bekannt.

Auf das „Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen. Dieses legt die Bemessungsregenspende 270 l/(s x ha) und zusätzliche Entwässerungseinrichtungen infolge Rückgangs der Versickerungsfähigkeit im Laufe der Zeit (Verschmutzungen) zugrunde.

Soll Dachflächenwasser versickert werden, ist es über mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern darf nicht erlaubnisfrei versickert werden.

b) **Abwägung:**

In der Begründung wird unter 3.6.2 Schutzgut Wasser „Oberflächengewässer“ u. a. ausgeführt:

„Die Pegelstände des Rheinauer Sees werden seit 1956 aufgenommen. Am 04.07.2005 wurde ein Pegelstand von 92,39 m ü. NN gemessen. Der höchste bekannte Pegelstand wurde am 09.04.2001 bei 93,87 m ü. NN, der niedrigste Stand am 18.10.1976 bei 89,74 m ü. NN gemessen“.

Die bisher zugrunde gelegte Bemessungsregenspende von 250 l/(s x ha) wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Auf. die zugrunde zu legenden Regeln der Technik („Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) wird in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 9.1 Niederschlagswasserversickerung) schon hingewiesen:

„Die Schadstoffbelastung von Niederschlagswasser ist vor der Einleitung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen und gegebenenfalls einer Behandlungsanlage zuzuführen“.

b) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt, als dass die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt bzw. geändert werden:

Nr. 9.1 Niederschlagswasserversickerung

(...)

Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mindestens *270* Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

(...)

c) Stellungnahme Naturschutz

c) **Kurzfassung:**

Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass in den Festsetzung zum Bebauungsplan unter Punkt 10.1, 10.2 und 10.3 „standortgerechte“ Pflanzungen, nicht aber explizit heimische Arten gefordert werden. Dadurch, dass die in den Artenauswahllisten aufgeführten Arten als „vorrangig“ zu pflanzen sind, ist ohne Einschränkungen möglich, auch nichtheimische Arten zu pflanzen, da jegliche Verbindlichkeit zum Pflanzen von heimischen Arten fehlt. Damit wäre auch die „Thujahecke“ möglich, ohne dass es eine rechtliche Handhabe gäbe, diese wieder entfernen zu lassen.

Wir bitten, dies mit einer geeigneten Formulierung auszuschließen z.B. durch Ersetzung des Wortes "standortgerecht" durch "**heimisch**" unter Verweis auf die Artenauswahlliste.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.04.2007 im Verfahren.

c) **Abwägung:**

In den textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass nur standortgerechte Pflanzungen gemäß Artenauswahlliste gepflanzt werden dürfen. Die Artenauswahllisten enthalten nur heimische Bäume und Sträucher. Der Zusatz, dass die in den Artenlisten aufgeführten Arten als „vorrangig“ zu pflanzen sind, ist in der überarbeiteten Fassung entfallen. Dadurch wird gewährleistet, dass es eine rechtliche Handhabe besteht z B. die „Thujahecke“ entfernen zu lassen.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) Stellungnahme Immissionsschutz

d) **<u>Kurzfassung:</u>**

Wir empfehlen dem Gutachter der schalltechnischen Untersuchung (Bericht-Nr.:PK 06-047/1; FIRU mbH Kaiserslautern) zu folgen und das Plangebiet als WA-Gebiet und nicht als reines Wohngebiet auszuweisen. Hierdurch würde das Wohngebiet nicht an Attraktivität verlieren und öffentlich-rechtliche Vorschriften könnten ohne privatrechtliche Verträge eingehalten werden.

d) **<u>Abwägung:</u>**

Bzgl. der Belastungen durch Freizeitlärm ist festzustellen:

Die Belastungen durch Freizeitlärm entstehen in Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserski-Anlage und des Badebetriebes. Dazu zählen auch die Lärmeinwirkungen durch die Zufahrt des ebenfalls vorhandenen Parkplatzes der Wasserski-Anlage.

Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei den dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen und den Südfassaden der geplanten Bebauung im WR 3. Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal-, tageszeit- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation und der Tatsache, dass der Erhalt der Wasserski-Anlage durch die Bürger explizit gefordert wird, ist abzuwägen, dass die dargestellten Überschreitungen aufgrund der besonderen Bestandsituation und der Kurzzeitigkeit der Ereignisse zumutbar sind. Damit wird das Schutzziel der Freizeitrichtlinie „Einhalten des Immissionsrichtwertes 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten Fensters“ verlagert hin zum Schutzziel „Einhalten von Innenpegeln im Rauminnern“. Dies gilt auch für das südwestlich Kopfgebäude im WR 3 in Bezug auf die Zufahrt zum Wasserskiparkplatz.

Die bestehende Lärmproblematik wird im städtebaulichen Vertrag aufgezeigt und in den Kaufverträgen der Grundstücke eingehend thematisiert werden, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch für diejenigen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere hinsichtlich des Freizeitlärmes, klar zu erkennen ist. Durch die genannten Maßnahmen ist gewährleistet, dass der Innenraumpegel der Gebäude zu jeder Zeit gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

Bzgl. der planungsrechtlich zulässigen Tennisplätze außerhalb des Plangebietes ist festzustellen:

Der Anregung wurde mit der „Baulastübernahmeerklärung zum Ausschluss privater Tennisplätze im Bebauungsplan Nr. 87.15“ (vgl. Nr. 3.1.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1) schon gefolgt.

Durch die Baulastübernahmeerklärung wird sichergestellt, dass der grundbuchmäßige Eigentümer des Grundstückes mit der Flst-Nr. 25651 unwiderruflich auf sein Recht verzichtet im Geltungsbereich des seit 20.06.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87.15 eine private Tennisanlage und dazugehörige Nebengebäude zu errichten (siehe Baulastenerklärung und -plan in der Anlage zur Begründung).

Die, die Baulastübernahme, betreffenden Flächen liegen außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Sie grenzen im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 an und soll gegebenenfalls in einem gesonderten Verfahren künftig ersetzt werden.

Auf Grund der Merkmale der angrenzenden Wohnquartiere, der städtebaulichen Zielsetzungen und der geplanten Nutzungsabsichten im Pangebiet wurde für das gesamte Plangebiet ein „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt.

d) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

1.2.2.5 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst
mit Schreiben vom 25.05.2007

Kurzfassung:

Für das Gebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet.

Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinaus gehen. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bitten wir darum diese unverzüglich mitzuteilen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter D Hinweise Nr. 3 Kampfmittel nachgeführt.

Beschlussvorschlag:

Nr. 3 Kampfmittel unter D Hinweise in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt geändert:

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Verdachtspunkte auf vorhandene Kampfmittel.

Vor Ausführung von Baumaßnahmen wird daher eine Überprüfung des Plangebietes mit Metalldetektoren für erforderlich gehalten.

Es wird empfohlen bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, einzuschalten.“

1.2.2.6a MVV Energie AG (Abt. TE.R)
mit Schreiben vom 13.04.2007

a) **Kurzfassung:**

Es wird auf die Stellungnahme vom 21.03.2006 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit hat.

a) **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.6b MVV Energie AG (Abt. TE.R)
mit Schreiben vom 21.03.2006

a) **Kurzfassung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 87.15.1 sind folgende Versorgungsleitungen des Unternehmens verlegt:

1 x Gashausanschlussleitung DN 100
1 x Wasserhausanschlussleitung DN 80
1 x Gasniederdruckleitung DN 250
1 x Gashochdruckleitung DN 100

Zur Orientierung sind drei DIN-A 4 Bestandsplanausschnitte der v. g. Versorgungsleitungen in den betreffenden Bereichen beigelegt (s. Anhang A2)

a) **Abwägung:**

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b) **Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Hausanschlussleitungen folgendes zu berücksichtigen ist:**

b1) **Kurzfassung:**

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude muss sichergestellt sein, dass die Gashausanschlussleitung DN 100 und die Wasserhausanschlussleitung DN 80 stillgelegt werden bzw. getrennt sind.

Es wird darum gebeten, sich diesbezüglich an die Abteilung MVV TB.V zu wenden (Tel. 0621 – 290-2019).

b1) **Abwägung:**

Die Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen.

b1) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b2) **Kurzfassung:**

Wie den beigefügten Bestandsplanausschnitten entnommen werden kann, sind die bestehende Gasniederdruckleitung DN 250 und die bestehende Gashochdruckleitung DN 100 im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs parallel zueinander verlegt und kreuzen den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs in Richtung Rohrhofer Straße.

b2) **Abwägung:**

Die Lage der Gasdruckleitungen wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

b2) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c) **Bezüglich der Gashochdruckleitung DN 100 wird folgendes angemerkt:**

c1) **Kurzfassung:**

Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann (maximal 10,0 m).

Bei der Gashochdruckleitung DN 100 im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs 87.15.1 beträgt die Schutzstreifenbreite 4,00 m (2,00 m links und 2,00 m rechts der Leitungsachse).

c1) **Abwägung:**

In die Textlichen Festsetzungen wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen). Die Schutzbreite (2,00 m links und 2,00 m rechts der Leitungsachse) wurde bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

c1) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c2) **Kurzfassung:**

Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden.

c2) **Abwägung:**

In die Textlichen Festsetzungen wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen).

c2) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c3) **Kurzfassung:**

Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

c3) **Abwägung:**

In die Textlichen Festsetzungen wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen).

c3) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c4) **Kurzfassung:**

Im Geltungsbereich im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumpflanzungen unzulässig.

c4) **Abwägung:**

In die Textlichen Festsetzungen wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen D Hinweise, 5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen).

c4) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) **Kurzfassung:**

Wie dem Städtebaulichen Vorentwurf entnommen werden konnte, können die Gasniederdruckleitung und die Gashochdruckleitung in der jetzigen Lage verbleiben und müssen nicht umgelegt werden.

d) **Abwägung:**

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen.

d) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.7a MVV Energie AG (Abt. TE.L)
mit Schreiben vom 13.04.2007

a) **Kurzfassung:**

Nach der vorliegenden Planung fallen voraussichtlich keine Kosten für Kabelschutz- bzw. Kabelumlegearbeiten an.

Die beiliegenden Pläne enthalten unseren Bestand sowie unsere derzeit angedachte Planung der zukünftigen Stromversorgung (siehe auch beiliegende Stellungnahme vom 14.02.2006).

Der geplante Kabelverteiler gegenüber unserer Trafostation Rh 86 wird im Vorfeld, in Abstimmung mit der Baufirma, zu Baustromzwecken aufgestellt.

Der Stromanschluss der Wasserski-Anlage wird von der Fa. Schweickert separat erstellt.

Die notwendigen Verhaltensweisen bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen der MVV-E entnehmen Sie bitte beiliegendem Merkblatt.

a) **Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.7b MVV Energie AG (Abt. TE.L)
mit Schreiben vom 14.02.2006

a) **Kurzfassung:**

Nach der vorliegenden Planung fallen voraussichtlich keine Kosten für Kabelschutz bzw. Kabelumlegarbeiten an.

Die beigelegten Pläne enthalten den derzeitigen Bestand sowie die angedachte Planung der zukünftigen Stromversorgung.

a) **Abwägung:**

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

b) **Kurzfassung:**

Die Fa. Schweikert ist bezüglich der Stromversorgung der Wasserskianlage mit der MVV Energie AG in Kontakt getreten.

Es ist geplant, an der südlichen Grundstücksgrenze, ausgehend von der Einspeisung in der Rohrhofer Straße, einen Freileitungsanschluss zu erstellen. Eine Beauftragung steht noch aus.

b) **Abwägung:**

Die Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen.

b) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

c) **Kurzfassung:**

Die notwendigen Verhaltensweisen bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen der MVV-E sind beigelegtem Merkblatt zu entnehmen.

c) **Abwägung:**

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.8 Deutsche Telekom AG, T-Com
mit Schreiben vom 14.03.2007

Kurzfassung:

Wir möchten darauf hinweisen, dass für die Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG die Verlegung von Telekommunikationslinien notwendig ist.

Um rechtzeitig vor Erschließungsbeginn Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufes vornehmen zu können, bitten wir darum uns möglichst umgehend die Unterlagen zur Erschließung des Plangebietes zuzuschicken und uns den Erschließungstermin mitzuteilen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.9 Umweltforum, Mannheimer Agenda 21
mit Schreiben vom 10.04.2007

Grundsätzlich wird die Umnutzung der ehemaligen Tennishallen für Wohnzwecke als Beitrag zur städtebaulichen Innenentwicklung befürwortet.

Die im Entwurf des B-Planes vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Bebauung werden ebenfalls begrüßt und sind für andere Bebauungspläne in Mannheim mustergültig (z. B. die vorgeschriebene Dachbegrünung).

Allerdings ist der Bereich in klimaökologischer Hinsicht sehr empfindlich. Nach unserer Einschätzung reichen die vorgesehenen Maßnahmen nicht aus, um den klimaökologischen Eingriff angemessen ausgleichen zu können.

Zur weiteren Eingriffsminimierung sind daher folgende Maßnahmen zu ergreifen:

a) Frischluftschneise im Süden

a) **Kurzfassung:**

Die im südlichen Abschnitt geplante Frischluftschneise ist mit 12 m zu schmal. Diese „Klimafuge“ muss deutlich aufgeweitet werden.

Bei allen Ventilationsbahnen muss deren Funktionalität nachhaltig sichergestellt werden: Die Ventilationsbahnen dürfen weder beparkt noch mit anderen Strömungshindernissen wie z. B. Sichtschutzwänden versehen werden.

a) **Abwägung:**

Der vorgebrachte Sachverhalt wurde im Rahmen eines klimaökologischen Gutachtens (ÖKOPLANA September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplan neben anderen klimaökologischen Belangen untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büros ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

Der Bebauungsplan sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20 m vorgesehen. Damit sind die Forderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt.

In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeit in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breite Öffnung der Baukörper im WR 3 Gebiet festgesetzt

Die Funktionalität der Ventilationsbahn wird über die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung) sichergestellt. Dort heißt es:

„Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Hausgärten, gemeinschaftliche Freianlagen und Kleinkinderspielplätze mit baulichen Nebenanlagen wie Pergolen, Schutzdächer und offene Spielgeräte zulässig. Nicht zulässig sind bauliche Nebenanlagen mit geschlossenen Wandkonstruktionen (z. B. Spielgeräte in Form von burgartigen Holzkonstruktionen).

Bei den zulässigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass dadurch Belüftungseffekte nicht eingeschränkt werden.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind vereinzelte Strauchpflanzungen zulässig. Dabei darf eine Wuchshöhe von 1,5 m nicht überschritten werden“.

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die Empfehlungen des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

a) **Beschlussvorschlag:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

b) „Seevillenbebauung“

b) **Kurzfassung:**

Einen sehr schweren Eingriff stellt die parallel zum Seeufer geplante Baureihe dar. Diese soll zwar aufgelockert realisiert werden, aber mit Blick auf die spätere Nutzung (z. B. Anlagen von Sichtschutzmauern oder -hecken, Autoabstellplätze) ist nicht auszuschließen, dass sich diese Bauzeile doch zu einem Strömungshindernis entwickelt.

Zudem rückt diese Bauzeile sehr nah an das Ufer des Rheinauer Sees heran. Die klimaökologisch wirksamen vegetationsbedeckten Freiflächen im Nahbereich um den See müssen erhalten und ökologisch aufgewertet werden.

Es wird daher empfohlen, die parallel zum Seeufer geplante Baureihe zu streichen.

b) **Abwägung:**

Mit dem Bebauungsplan wird nicht in das bestehende Naherholungsgebiet am Rheinauer See und den Uferstreifen eingegriffen. Die östliche Abgrenzung des Plangebietes (Grenze des Geltungsbereiches) folgt dem Verlauf des vorhandenen Uferweges.

Im Rahmen eines klimaökologischen Gutachtens (ÖKOPLANA September 2006) zum vorliegenden Bebauungsplan wurden neben anderen Belangen auch die klimaökologischen Belange untersucht.

Bei der Bestandsaufnahme zur klimaökologischen Bewertung konnte auf Grundlagendaten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen werden (ÖKOPLANA 1984: Windaufzeichnungen mit stationären Messungen; Steinicke & Streifeneder 2002:,Thermalbildaufnahmen; ÖKOPLANA 2001/2002: Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Gesamtstadtgebiet von Mannheim). Aufgrund des hohen Stellenwertes, den die Klimabetrachtungen für dieses Gebiet haben, wurde die vorhandene bauliche Situation mit der geplanten Wohnbebauung vom Büro ÖKOPLANA im September und Dezember 2006 begutachtet. In Abstimmung mit dem Klimagutachten wurden Maßnahmen festgelegt, die sicherstellen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf das Klima zu erwarten sind:

In Bezug auf Höhe und Maß der geplanten Wohnbebauung kommt das Klimagutachten zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen erwarten werden, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der Planung entgegenstehen. Die punktförmige Auflösung der Baureihe parallel zum Seeufer sowie ihre Höhenentwicklung, wird in bezug auf die positiven Auswirkungen auf die lokalen Luftaustauschbeziehungen ausdrücklich erwähnt.

Im Hinblick auf die spätere Nutzung der nicht von Gebäuden überbauten Flächen im Baugebiet WR 4 und den Bedenken, dass sich die Bebauung doch zu einem Strömungshindernis entwickelt wird im Bereich des Baugebietes WR 4 eine Reduzierung der Einbindetiefe der Tiefgarage von ehemals 12 m auf nunmehr 7,5 m vorgenommen sowie die Fuß- und Radwege mit direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees auf 2,5 m verbreitert.

Darüber hinaus werden in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Regelungen aufgenommen, die einer Überschreitung der Baugrenzen entgegenwirken und hinsichtlich einer optimierten Gebäudestellung sicherstellen, dass keine Strömungshindernisse entstehen.

Weiterhin kann mit der Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von ehemals 10,40 m auf nunmehr 10,00 m und der Festsetzung einer Böschung ab Hinterkante Tiefgarage eine harmonischere Einbindung in das Landschaftsbild und in das städtebauliche Umfeld erreicht werden.

b) **Beschlussvorschlag:**

Den vorgebrachten Bedenken wird insoweit gefolgt, als dass die in der Planzeichnung im Süden und Südosten dargestellten „Fuß- und Radwege“ auf 2,5 m verbreitert werden.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt bzw. *geändert:*

3.2.2 Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze im WR 4:

Im Baugebiet WR 4 können die festgesetzten Baugrenzen *im Norden und Süden für die Errichtung seitlicher Treppenanlagen überschritten werden,* sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen ist.

3.3.2 Ausnahmen im WR 4:

Zur Optimierung der Gebäudestellung und der Erschließung können die Baufenster im WR 4 um bis zu 7 m parallel zur westlich gelegenen Straßenverkehrsfläche verschoben werden, sofern nachgewiesen wird, dass die geplanten Änderungen städtebaulich und klimaökologisch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorrufen.

Die Abstände der drei nördlich und der drei südlich des zentralen Seezuganges (Fußweg) gelegenen Baukörper sind in diesem Fall einander anzugleichen.

Eine Verschiebung in Richtung der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie in Richtung des Rheinauer Sees ist nicht zulässig.

Bei Inanspruchnahme der ausnahmsweise zulässigen Verschiebung der Baufenster im Baugebiet WR 4 kann der zentrale Seezugang (Fußweg) zwischen dem nördlich und dem südlich des Fußweges gelegenen Baufenster vermittelt werden.

Weiterhin wird im Baugebiet WR 4 die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,00 m und die Ausbildung einer Böschung zwischen den Baufenstern festgesetzt.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

§ 7 Gestaltung der unbebauten Flächen

(3) Im Baugebiet WR 4 ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine Böschung zwischen den Gebäuden herzustellen.

Die maximale Breite der Böschung beträgt 6,5 m ab der östlichen Begrenzung der Tiefgarage. Der maximale Neigungswinkel der Böschung beträgt 45 °.

Die Höhenlage der Oberkante der Böschung entspricht der Höhenlage der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Unterkante der Böschung darf nicht unter der Oberkante des östlich liegenden Seeuferweges des Rheinauer Sees liegen.
Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind im Böschungsbereich Be- und Entlüftungsöffnungen möglich.

c) Zur Erschließung des Plangebietes

c) **Kurzfassung:**

Es sollte eine nachhaltige ÖPNV-Erschließung des Baugebietes sichergestellt werden.

c) **Abwägung:**

Eine Bushaltestelle ist bereits vorhanden und befindet sich außerhalb des Plangebietes nördlich des Kreuzungsbereiches „Rohrhofer Straße / Am Rheinauer See“.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) Radverkehr

d) **Kurzfassung:**

Bzgl. des Radverkehrs wird auf die Stellungnahme des ADFC verwiesen.

d) **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

d) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.10a Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband
mit Schreiben vom 28.03.2007

a) **Kurzfassung:**

Es wird auf die Stellungnahme vom 17.03.2006 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit hat.

a) **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

a) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.10b Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband
mit Schreiben vom 17.03.2006

a) Folgende Punkte wurden in der Stellungnahme vom 17.03.2006 angeführt:

a1) **Kurzfassung:**

Bei der Anbindung des Wohngebiets an den öffentlichen Personennahverkehr über die Rohrhofer Straße sollte die Haltestelle „Sport Inn“ der Buslinie 710 barrierefrei gestaltet werden.

a1) **Abwägung:**

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen.

a1) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

a2) **Kurzfassung:**

Man geht davon aus, dass alle Straßenüberquerungen abgeflacht verwirklicht und wo vorhanden, ampelgeregelte Überwege blindengerecht ausgeführt werden.

Dies gilt auch für die Zugänge zu den alten Stadtteilen.

a2) **Abwägung:**

Die Hinweise wurden bereits zur Kenntnis genommen.

a2) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

a3) **Kurzfassung:**

Es wird angemerkt, dass alle geplanten Wohnungen barrierefrei zugänglich sein sollten.

a3) **Abwägung:**

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen. Ihm wurde nicht gefolgt.

a3) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

a4) **Kurzfassung:**

Da die Entwicklung eines neuen Quartiers als Chance angesehen wird, einhundert Prozent barrierefreies Wohnumfeld zu gestalten, ist man der Meinung, dass die Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit auch zukünftig in die Planung eingebunden werden sollte.

a4) **Abwägung:**

Der Hinweis wurde bereits zur Kenntnis genommen. Ihm wurde nicht gefolgt.

a4) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.11 ADFC (Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club)

mit Schreiben vom 05.04.2007

a) **Kurzfassung:**

Es wird vorgeschlagen, die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet als Verkehrsberuhigten Bereich (Verkehrszeichen 325) auszuweisen, zumindest aber eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h festzulegen.

a) **Abwägung:**

Zur Steigerung der Wohnqualität für die Anwohner sollen die Verkehrsflächen durchgängig als „Verkehrsberuhigte Bereiche“ ausgewiesen werden. Das bedeutet dass der Charakter einer Straße mit Fahrbahn und Geh und Radweg nicht vorherrschen soll. Dies wird u. a. erreicht durch einen niveaugleichen Ausbau (Pflasterung). Dies gilt auch für den Anschluss an das vorhandene Wegenetz.

a) **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

b) **Kurzfassung:**

Es wird vorgeschlagen, an geeigneten und nachgefragten Stellen im öffentlichen Straßenraum Fahrradstellplätze vorzusehen und ebenerdige Stellplätze im privaten Bereich anzuregen, soweit diese nicht analog den Kfz-Stellplätzen vorgeschrieben werden.

b) **Abwägung:**

Bei dem im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenraum handelt es um einen inneren Erschließungsring, der vorwiegend der Erschließung der zukünftigen Grundstücke dient. Dieser ist, u. a. auf Grund seiner Funktion und der Gebietsgröße, weniger geeignet Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum bereit zu stellen.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurde jedoch in den örtlichen Bauvorschriften ein Absatz aufgenommen, der sicherstellt, dass Abstellplätze in ausreichender Form und Beschaffenheit auf den privaten Grundstücken hergestellt werden.

b) **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass die örtlichen Bauvorschriften werden jedoch gemäß §74 (2) der Landesbauordnung wie folgt ergänzt werden:

§ 10 Abstellplätze für Fahrräder

Fahrradstellflächen sind auf dem Grundstück selbst oder in den Gebäuden in ausreichender Zahl nachzuweisen. Die Flächen zum Abstellen von Fahrrädern müssen leicht erreichbar und zugänglich sein. Sie dürfen im Freien liegen, wenn Sie durch eine Überdachung wettergeschützt sind. Der Flächenbedarf für einen Fahrradabstellplatz beträgt 1,5m² (ca. 1,90 x 0,60m zuzüglich Verkehrsfläche).

Für jede Wohnung müssen mind. zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

c) **Kurzfassung:**

Außerhalb der Bebauungsplanung wird darum gebeten zu prüfen, ob die Verkehrsbelastung der Rohrhofer Straße die Aushebung der Benutzungspflicht auf dem gemeinsamen Rad- und Gehweg zugunsten einer Ausweisung als „Gehweg, Fahrrad frei“ zulässt.

c) **Abwägung:**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen städtischen Dienststellen zur Prüfung weitergeleitet.

Die Anregung ist jedoch in Bezug auf die Planungsinhalte und die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne Belang.

c) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

d) **Kurzfassung:**

Zu Aspekten mit besonderem Bezug auf den Umweltschutz wird auf die Stellungnahme des Umweltforums, Mannheimer Agenda 21 verwiesen.

d) **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d) **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

1.2.2.12 Gemeinde Brühl

mit Schreiben vom 02.04.2007

Kurzfassung:

Die Einwendungen gegen die massive 4-geschossige Bebauung entlang der Rohrhofer Straße bleiben insbesondere aus klimaökologischen Gründen bestehen.

Abwägung:

In mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) wurde empfohlen, dauerhaft ein bestimmtes Potential an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd vom 30.11.1993: (.....) In Anbetracht der baulichen Situation (.....) ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten. Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen.

In einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (16.08.1993) zu den Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff wurde zudem formuliert: (...) Jede weitere Flächeninanspruchnahme müsste jedoch auf Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen – beurteilt werden. Erst hierdurch lässt sich quantitativ bestimmen, welche klimaökologischen Folgen eine Flächennutzungsänderung hat.

Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurde das Büro ÖKOPLANA daher beauftragt, die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ zu begutachten.

Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben – wie gefordert – erhalten.

Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung unmittelbar entlang des Seeuferwegs deutlich aufgelockert gestaltet ist.

Der städtebauliche Entwurf wurde – wie 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u. a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

Die Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Dagegen wird mit Überarbeitung des Bebauungsplanes die Auflockerung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße durch die Zurücknahme einer durchgehenden Baulinie planungsrechtlich ermöglicht. (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m beiderseits der Zufahrt in das Plangebiet). Dadurch werden Vorraussetzungen geschaffen, dass der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert wird. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

Beschlussvorschlag:

Den Einwendungen wird insoweit gefolgt, als dass in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in den Baugebieten WR 2a und WR 2b die parallel zur Rohrhofer Straße verlaufende Baulinie auf jeweils 20 m (beiderseits der Anbindung an die Rohrhofer Straße) zurückgenommen wird und somit eine Auflockerung der Bebauung ermöglicht wird.

S T Ä D T E B A U L I C H E R V E R T R A G

zwischen

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

und

der Fa. Eigenheimbau Riffel GmbH Betriebs-KG, vertreten durch die Geschäftsleitung, Moltkestraße 9, 76689 Karlsdorf-Neuthard, nachfolgend Investor genannt

über

die Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 “ehemalige Tennisanlage Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau.

Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 wird vom Investor in Abstimmung mit der Stadt Mannheim entwickelt. Der Investor trägt die Kosten des Verfahrens. Die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen wird vom Investor in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage der von der Stadt genehmigten Pläne durchgeführt.

Über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 87.15.1 liegende Teilfläche des städtischen Grundstücks, Flurst.-Nr. 27988, erfolgt eine freiwillige Grundstücksneuordnung zwischen der Stadt und dem Investor auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Stadt erhält somit eine entsprechende Baufläche zwischen der bestehenden Straße “Am Rheinauer See“ und der neuen Planstraße zur Errichtung von Einfamilienhäusern und eigener Vermarktung.

Es erfolgt eine Kostenteilung für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Verhältnis eines Nettobauflächen der Stadt und der Nettobauflächen des Investors im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Zur Regelung aller erforderlichen Verpflichtungen zur Realisierung des Baugebietes und der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen muss der Investor mit der Stadt diesen Städtebaulichen Vertrag abschließen.

Da dieser Vertrag Vereinbarungen der Vertragspartner über Grundstücksregelungen enthält, ist eine notarielle Beurkundung des Städtebaulichen Vertrages mit Wirksamkeitsvorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 erforderlich.

§ 1
Gegenstand des Vertrages

(1) Der Investor plant und baut eine Wohnbebauung auf den im beiliegenden Plan (Anlage 1) schraffierten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 (Anlage 2) in Mannheim-Rheinau. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Plan (Anlage 1) durch eine Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

(2) Der Investor übernimmt die Planung und Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen.

(3) Der Investor erhält die Option, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in Verbindung mit § 8 Abs. 2 die zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlagen mit einem Tiefgaragenbauwerk zu unterbauen. Bei Realisierung der Unterbauung der Erschließungsanlage hat der Investor vor Erteilung einer Baugenehmigung für das unterirdische Bauwerk einen Gestattungsvertrag, entsprechend dem beiliegenden Entwurf, (Anlage 4) über den Bau und Bestand des unterirdischen Bauwerkes mit der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, abzuschließen. Der Abschluss dieses Gestattungsvertrages ist Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.

§ 2
Umfang und Fertigstellung der Erschließungsanlagen

(1) Der Investor plant und baut die Erschließungsanlagen im mit dem Fachbereich 61 Städtebau festzulegenden Ausbaustandard nach den Vorgaben gemäß § 4:

1. die im Plan (Anlage1) gekennzeichneten öffentlichen Erschließungsanlagen und zwar

   a) die öffentlichen Erschließungsstraßen einschließlich der verkehrstechnischen Einrichtungen;

   b) in Abstimmung mit dem Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen das öffentliche Straßenbegleitgrün einschließlich der Pflanzung der Straßenbäume.

   c) die Anlagen zur Entwässerung der neuen Straßenflächen einschließlich Anschlussrohre zum städtischen Kanal.
2. den kombinierten Geh- und Radweg an der Westseite entlang der Rohrhofer Straße

(2) Die Planung und Herstellung des öffentlichen Kanals im Vertragsgebiet erfolgt in Eigenregie des Eigenbetriebs Stadtentwässerung auf dessen Kosten in enger Abstimmung mit dem Investor. Der Investor wird gesondert mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung detaillierte Abstimmungsregelungen treffen, um die geordnete Realisierung der Kanalbaumaßnahme zu sichern.

(3) Der Investor plant in den Straßen nach Abs. 1, die technische Ausführung der öffentlichen Straßenbeleuchtung, nach den im Stadtgebiet üblichen Standards in Abstimmung mit dem Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen und lässt sie durch die MVV Energie AG in seinem Namen und auf seine Rechnung durchführen.

§ 3
Eigentumsverhältnisse

(1) Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan (Anlage 2) festgesetzten Verkehrsflächen, welche sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, nach ordnungsgemäßer Herstellung und Verkehrsübergabe der dann öffentlichen Straßenflächen, der Stadt für diese kostenfrei mit gesondertem Vertrag ins Eigentum zu übertragen. Dies hat zu erfolgen, sobald die Erschließungsanlagen fertiggestellt, abgenommen und vermessen sind. Die Stadt wird diese bei Verkehrsübergabe als öffentliche Verkehrsflächen widmen. Die Stadt stimmt hiermit mit den vorgenannten und nachfolgenden Regelungen der Übernahme dieser Erschließungsanlagen in ihr Eigentum zu. Der Investor stimmt hiermit vorab der Widmung der Erschließungsanlagen durch die Stadt als öffentliche Verkehrsflächen nach Herstellung und Abnahme zu.

(2) Die Grundstücksneuordnung über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 liegende Teilfläche des Grundstückes, Flurst.-Nr. 27988 zur Bildung von Baugrundstücken gemäß dem Bebauungsplan wird zwischen Stadt und Investor in gesondertem Vertrag geregelt.

(3) Die durch die Grundstücksneuordnung gebildeten neuen Baugrundstücke (Anlage 3) zwischen der bestehenden Straße “Am Rheinauer See“ und der neuen Planstraße gehen in das Eigentum der Stadt und werden von dieser vermarktet.

§ 4
Technische Vorschriften

(1) Allgemeines

Die Erschließungsanlagen sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

(2) Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

Der Investor stellt die öffentlichen Erschließungsanlagen nach den mit dem Fachbereich 61 abgestimmten Plänen her. Die Stadt erhält einen kompletten Satz der Herstellungspläne und Leistungsverzeichnisse.

Die zwischen dem Fachbereich 61 Städtebau und dem Investor vereinbarten Pläne und Leistungsverzeichnisse sind der Vergabe von Aufträgen an Dritte zugrunde zu legen. Vor der Vergabe von Aufträgen an Dritte bzw. vor Beginn von Arbeiten muss auf den Leistungsverzeichnissen vom Fachbereich 61 bestätigt sein, dass die Unterlagen genehmigt sind. Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden.

Der Investor verpflichtet sich, vor Baubeginn der Erschließungsanlagen die abgestimmte Herstellungsplanung (M.1:250), den in Absprache mit dem Fachbereich 61 Städtebau beteiligten Ämtern und Dienststellen zur Kenntnis und Möglichkeit zur Stellungnahme zu überlassen. Die Stadt prüft die vom Investor eingereichten Pläne und Leistungsverzeichnisse innerhalb einer Frist von 4 Wochen.

(3) Bauausführung

Der Baubeginn für die einzelnen Abschnitte der Erschließungsanlagen ist mindestens 10 Tage vorher unter Angabe der vorgesehenen Einzelleistungen der zuständigen Fachbereichsstelle schriftlich mitzuteilen:

- Fachbereich 61 Städtebau

61.4/5	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)

(4) Die Kanalanschlüsse der Straßenabläufe und den Einbau der Regeneinläufe oder Rinnengitter läßt der Investor jeweils vor Verfüllung der Baugrube durch den Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen (68.1) abnehmen

(5) Mit der Herstellung der Verschleißdecke darf erst nach Beendigung der Hochbaumaß-nahmen begonnen werden.

(6) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorgaben des Fachbereiches 61 Städtebau “Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Raum, Straßen, Wege, Plätze und Anlagen“, die dem Investor als Handbuch und CD in der Fassung vom Januar 2005 am 08.03.2007 ausgehändigt wurden.

(7) Die Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation -insbesondere Telekom und MAnet-) ist vom Investor für die Erschließungsanlagen vorzunehmen mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe in die öffentlichen Straßen zu vermeiden.

§ 5
Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Baumaßnahmen an den Erschließungsanlagen übernimmt der Investor hierfür die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtungspflicht.

(2) Der Investor haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch eine 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 Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatz-ansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 6
Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik

entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Mängelbeseitigungsansprüche richten sich nach BGB:

a. Für die Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1a, Nr. 1c und Nr. 2 beträgt die Frist für Mängelbeseitigungsansprüche fünf Jahre mit Ausnahme der unterbauten Straßenflächen, für diese gilt Abs.3.

b. Für die Anlagen nach § 2 Abs. 1 Nr. 1b beträgt diese Frist 2 Jahre. Die Fristen beginnen mit der mängelfreien Abnahme der einzelnen Teilanlagen durch die Stadt.

- Für die mit Bauwerken unterbauten öffentlichen Erschließungsanlagen vereinbaren die Vertragsparteien eine Frist für Mängelbeseitigungsansprüche von 7 Jahren ab der mängelfreien Abnahme des unterbauten Bereiches dieser Erschließungsanlage.

(3) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen, 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 Investor gemäß §12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

(5) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

§ 7
Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Die Stadt übernimmt die Erschließungsanlagen in ihre Baulast, wenn diese abgenommen sind, Eigentum der Stadt geworden sind und der Investor vorher

a) die Bestandspläne der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundlage der Herstellungspläne, in einer mit dem jeweiligen Fachbereich abgestimmten Form, übergeben hat;

b) die Schlussvermessung durchgeführt ist und eine Bescheinigung über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;

(2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

(3) Die Stadt, vertreten durch den Fachbereich 61 Städtebau, bestätigt daraufhin schriftlich innerhalb von 14 Tagen die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung (Instandhaltung und Baulast).

(4) Die Widmung der öffentlichen Straßen erfolgt durch die Stadt; der Investor stimmt der Widmung gemäß § 3 Abs. 1 zu.

§ 8
Besondere Bestimmungen

(1) Der Investor verpflichtet sich zur Übernahme von Hinweisen auf die Schallproblematik in den Verträgen bei Verkauf seiner Baugrundstücke. (Details zu diesem Passus müßen noch formuliert werden vom FB 61.2 Hr. Becker/Fr. Kispert auf Vorlage vom Notar des Investors)

(2) Der Investor verpflichtet sich mit dem Bau der Tiefgarage unter den öffentlichen Verkehrsflächen die folgenden Bestimmungen einzuhalten:

1. Der befahrbare Bereich der Mischfläche der Erschließungsstraße mit der Breite von 4,50 m muss vollständig mit der Tiefgarage unterbaut werden. Ebenfalls zulässig ist die Unterbauung der gesamten Mischfläche in der maximalen Breite von 7 m.

2. Die teilweise Unterbauung der Mischfläche in einem Maß zwischen 4,50 m und 7,00 m ist nicht zulässig.

3. Die Stadt kann eine Ausnahme von der Nichtzulässigkeit aus Nr. 2 nur zulassen, wenn der Investor vorab im Rahmen der Bauvorlagen zur Erteilung der Baugenehmigung den Nachweis der Durchführung von technische Maßnahmen erbringt, die nach-

weislich gewährleisten, dass es innerhalb des nur teilweise überbauten Teiles (Parkfläche/Baumstandorte) der Erschließungsanlage zu keinen Setzungen kommen wird.

4. Die Ein- u. Ausfahrtsrampe der Tiefgarage ist soweit zu deckeln, wie eine maximale Durchfahrtshöhe von 2,00 m möglich ist. In Abstimmung mit dem Fachbereich Städtebau ist eine pergolenartige Deckelung möglich. Die Tiefgaragenein- und ausfahrt sowie die Deckelung sind zu begrünen (z. B. Berankung)

5. Der Einbau von baulichen Öffnungen an der Seeseite der Oberkante der Tiefgarage zwischen den Seevillen zur Verbesserung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage ist möglich, wenn diese in die Böschung eingebaut werden und der im Bebauungsplan festgesetzte maximale Neigungswinkel der Böschung von 45° eingehalten wird.

6. Der zentrale Zugang (Fußweg) von der Erschließungsstraße zum See, zwischen den Seevillen, ist ab Oberkante Tiefgarage an der Seeseite über ein Treppe in einer Breite von 2,50 m mit Handlauf in der Böschung zu führen. Zur fußläufigen Nutzung der Treppe mit Kinderwagen und Fahrrädern sind dazu die entsprechenden Rampen und Aufkantungen herzustellen. Die Ausführung der Treppe im Detail hat in Abstimmung mit der Stadt, Fachbereich Städtebau zu erfolgen.

(3) Der Investor verpflichtet sich zur Pflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl von 17 Bäumen auf den privaten Bauflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), gemäß der Artenauswahlliste innerhalb der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Pflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt, Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen spätestens zum Zeitpunkt der Pflanzung der Straßenbäume durch den Investor gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1b.

§ 9
Kostentragung

(1) Der Investor stellt die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 87.15.1, gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 und die Straßenbeleuchtung gemäß § 2 Abs. 3 sowie den Geh- und Radweg an der Rohrhofer Straße, gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2, in eigenem Auftrag und auf eigene Rechnung her.

(2) Die Kosten der Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 2 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 3 gemäß den Gesamtbruttoherstellungskosten nach § 11 Abs. 3, werden entsprechend den

Anteilen der Stadt und des Investors an den Nettobaugrundstücken im Vertragsgebiet (Bebauungsplan Nr. 87.15.1) vom Investor und von der Stadt anteilig entsprechend den nachfolgenden Berechnungen getragen:

- Gemäß dem Sachverhalt, dass die durch die Grundstücksneuordnung nach § 3 Abs. 2 zu bildenden Baugrundstücke der Stadt (Anlage 3) von der bestehenden Straße “Am Rheinauer See“ die Ersterschließung und durch die neue Planstraße und den angrenzenden Verbindungsweg eine Zweiterschließung erhalten, erfolgt die Berechnung des anzurechnenden Anteiles der Stadt an der Gesamtnettobaufläche entsprechend den Regelungen der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt. Demnach errechnet sich der anrechenbare Grundstücksanteil aus dem Verhältnis der Angrenzungslängen des gesamten städtischen Baugrundstückes zur bestehenden Straße und der neuen Erschließungsanlagen. [Nettobaufläche Stadt ca.1118 m² x (Angrenzungslänge Straße Am Rheinauer See ca. 50,4 m : Angrenzungslänge Planstraße/Verbindungsweg 70,1 m) 58,2 % = ca. 651 m²]

- Die Nettobaufläche des Investors beträgt ca. 18.814 m². Die anrechenbare Nettobaufläche der Stadt beträgt ca. 651 m². Somit ist die für die Kostenverteilung maßgebliche Gesamtnettobaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1
  ca. 19.464 m²

- Der prozentuelle Anteil der Stadt an den Herstellungskosten beträgt somit (ca. 651 m² von ca. 19.464 m²) ca. 3,3 %.

- Der prozentuale Anteil des Investors an den Herstellungskosten beträgt somit
  (ca. 18.814 m² von ca. 19.464 m²) ca. 96,7 %.

(3) Die vom Investor nach § 2 Abs. 1 herzustellenden Erschließungsanlagen werden gemäß den Regelungen des § 3 kostenfrei an die Stadt übereignet.

(4) Der Investor trägt die entstehenden Kosten aus § 1 Abs. 3 im Rahmen des noch mit der Stadt abzuschließenden Gestattungsvertrages (Entwurf des Vertrages, Anlage 4) gemäß § 8 Abs. 2 über den Bau und den Bestand der Unterbauung der zukünftig öffentlichen Straße mit einer Tiefgarage. Es erfolgt im Gestattungsvertrag die Regelung des entgeltfreien Bestandes dieses unterirdischen Bauwerks im öffentlichen Straßenraum.

(5) Der Investor hat an die Stadt für die an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossene Entwässerung der öffentlichen Straßenflächen 28,46 € je m² zu entwässernde Straßenfläche

zu zahlen. Vorläufig errechnet sich für die herzustellende öffentliche Straßenfläche von ca. 3.637 m² gemäß der in Anlage 6.1 aufgeführten Flächen ein Gesamtbetrag in Höhe von ca. 103.509 €. Gemäß der Kostenteilungsregelung aus Abs. 2 hat der Investor davon einen Anteil von 96,7 % = 100.093 € zu zahlen. Der Betrag wird auf Anforderung innerhalb eines Monats nach Übernahme der Erschließungsanlagen zur Zahlung fällig. Eine endgültige Berechnung erfolgt mit der Abrechnung gemäß § 12.

(5.1) Der Investor und die Stadt haben, bis zur Übernahme dieser Straßenflächen als öffentliche Verkehrsflächen durch die Stadt, die Niederschlagswassergebühren im Kostentragungsverhältnis zu 96,7 % von Investor und 3,3 % von Stadt, gemäß Abs. 2, ab dem Zeitpunkt des Anschlusses der Straßenflächenentwässerung an den Kanal, an den Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu entrichten. Die an den Kanal angeschlossenen Straßenflächen hat der Investor unverzüglich dem Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung zu melden.
Mit Datum des Eigentumsübergangs der Straßenflächen an die Stadt werden die Niederschlagswassergebühren für die Straßenentwässerung von der Stadt getragen.

(6) Der Investor übernimmt die Kosten für die öffentlichen Beleuchtungsanlagen entsprechend § 2 Abs. 3 die Stromkosten bis zur Übergabe an die Stadt direkt gegenüber der MVV Energie AG. Eigentümer der Beleuchtungsanlagen wird die Stadt.

(7) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und kostenfreien Übergabe der unter § 2 Abs.1 genannten Erschließungsanlagen, inklusive der entsprechenden Grundstücke, an die Stadt und den Zahlungen nach den Absätzen 1 bis 3 und den Absätzen 5 und 6 ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne der §§ 20 ff KAG Baden-Württemberg ausgeschlossen.

§ 10
Sicherheitsleistung

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet dieser eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von abc € (in Worten: xy-tausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft, eines in den europäischen Gemeinschaften zugelassenen Kreditinstituts bzw. Kredit- oder Kautionsversicherers, bei der auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gemäß §§ 768, 770, 771, 773 BGB verzichtet wird. Diese Bürgschaft ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung zur Verwahrung zu übergeben.
Die Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft an die Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, hat

innerhalb von 14 Tagen nach der notariellen Beurkundung dieses Vertrages zu erfolgen. Dies ist Voraussetzung, dass der Vertrag dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird. Bis zur Vorlage der Mängelbeseitigungsbürgschaften gemäß Abs. 3, gibt die Stadt entsprechend dem Baufortschritt Teilbeträge von der Vertragserfüllungsbürgschaft frei.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu befriedigen.

(3) Nach mängelfreier Abnahme der Baumaßnahmen durch die Stadt übergibt der Investor für die Dauer der Mängelbeseitigungsfristen eine den Anforderungen des § 17 VOB/B entsprechende Mängelbeseitigungsbürgschaft in Höhe von xyz € an die Stadt, Fachbereich Bauverwaltung. Nach Eingang der Mängelbeseitigungsbürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 11
Folgekosten

(1) Der Investor wünscht, dass die Erschließungsanlagen als öffentliche Straßen in das Eigentum und in die Baulast der Stadt übergehen. Die Stadt stimmt dem und bezüglich des Eigentumsüberganges in gesondertem notariellem Vertrag zu.

(2) Bei Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, löst der Investor die, gemäß § 11 Abs. 4, anteiligen kapitalisierten Unterhaltungskosten für diese öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt ab, womit sämtliche Folgekosten abgegolten sind.

(3) Der Ablösungsbetrag wird ermittelt nach den Richtlinien für die Berechnung der Ablösungsbeträge der Erhaltungskosten für Straßen und Wege, des Bundesministers für Verkehr StraW 85 (Ausgabe 1988), sowie nach betriebswirtschaftlicher Berechnung des Fachbereichs Straßenbetrieb und Grünflächen. Zugrunde liegen die vorläufigen Nettoherstellungskosten in Höhe von xxxxxxxxxx € für die öffentlichen Verkehrsflächen, gemäß den ausgeschriebenen Leistungsverzeichnissen des Investors, die von der Stadt geprüft sind.

(4) Entsprechend der Kostenverteilungsregelung aus § 9, Abs. 2 trägt der Investor den Anteil von vorläufig 96,7 % der von der Stadt gemäß Abs. 5 berechneten Gesamtablösungssumme.

(5) Die Gesamtablösungssumme beträgt vorläufig xxx.xxx,xx €. Die Berechnung ist aus der **Anlage 5** zu diesem Vertrag ersichtlich. Der vom Investor vorläufig zu zahlende Teilbetrag in Höhe von XXXXXXX Euro ist vom Investor, nach der schriftlichen Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt, auf Anforderung innerhalb eines Monats zu zahlen.

§ 12
Endgültige Kostenabrechnung

Sobald die Regelungen aus § 7 vom Investor und der Stadt erfüllt sind, erfolgt durch die Stadt eine endgültige Berechnung der anteiligen Kosten gemäß §§ 9 und 11. Zu dieser abschließenden Berechnung der Kostenverteilung gemäß § 9 sowie der endgültigen Abrechnung der anteiligen Kosten gemäß den §§ 9 und 11 übergibt der Investor dem Fachbereich Städtebau, neben den entsprechenden Flächennachweisen aus der Schlussvermessung sämtliche Aufmaße in prüfbarer Form zur Prüfung der Herstellungskosten, sowie die angefallenen und vom Investor geprüften Rechnungen Dritter.

§ 13
Rücktrittsrecht

(1) Der Investor kann durch eine schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan von einem Verwaltungsgericht bei einer inzidenten Überprüfung in den die Entscheidung tragenden Gründen als unwirksam angesehen wird und die Stadt innerhalb eines Jahres nach Zustellung der gerichtlichen Entscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan nicht in Kraft setzt.
Ein Rücktrittsrecht besteht ferner dann, wenn der Bebauungsplan aufgrund einer Normenkontrolle ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird und wenn die Stadt innerhalb eines Jahres nach Zustellung der Normenkontrollentscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan nicht in Kraft setzt.

(2) Der Investor ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung vom Vertrag zurückzutreten, wenn die Baugenehmigungen für seine Bauvorhaben nicht innerhalb von 6 Monaten nach Einreichung der vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen inkl. der Gestattung der Unterbauung der zukünftigen öffentlichen Straßenflächen erteilt werden. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist der Investor verpflichtet, die Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der Rückabwicklung zu tragen. Zurückzuerstattende Geldbeträge sind nicht zu verzinsen.

§ 14
Rechtsnachfolge

Der Investor verpflichtet sich, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger dergestalt zu übertragen, dass die Stadt unmittelbar anspruchsberechtigt ist. Die Rechtsnachfolge ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, unverzüglich anzuzeigen.

§ 15
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. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt.

§ 16
Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird notariell beurkundet unter dem Vorbehalt der Wirksamkeit mit Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt. Der Investor ist bis dahin an sein Angebot gebunden.

§ 17
Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt und der Investor erhalten je zwei von beiden Parteien unterschriebenen Ausfertigungen

Mannheim,
Stadt Mannheim
Fachbereich Bauverwaltung

Karlsdorf-Neuthard,
Eigenheimbau Riffel GmbH Betriebs-KG

Anlagen:

1. Vertragsgebiet + Bauflächen Investor
2. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 87.15.1
3. Baugrundstücke Stadt Mannheim
4. Entwurf Gestattungsvertrag Tiefgarage
5. Ablösungsberechnung kapitalisierte Unterhaltungskosten
6. Plan mit überschläglichen Flächen

6.1 Flächenauflistung

3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nach § 2a Nr. 2, 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht gemeinsam mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Umweltprüfung auf Grundlage der vorhandenen Kenntnisse über das Plangebiet aufgrund einer Bestandsaufnahme der örtlichen Situation und den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen.

Hinzu kommen noch mehrere Stellungnahmen von Bürgern, deren Äußerungen Umweltbezüge enthalten und bei der Auswertung ebenfalls berücksichtigt wurden.

Nachfolgend dargestellte Aspekte werden angeführt:

- Grünordnerische Belange

  Es wird die Sorge vorgetragen, dass wertvoller Grünbestand vernichtet wird und dass bereits Bäume gefällt wurden.

- Klimaökologie

  Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet, vor allem in Bezug auf die Kaltluftbewegungen zwischen Riedwiesen im Westen und Rheinauer See im Osten des Plangebietes, in einem klimaökologisch sensiblen Bereich befindet.

- Lärm

  Es wird angemerkt, dass das Plangebiet durch verschiedene Lärmquellen belastet ist. Diese lassen sich grundsätzlich in die Kategorien Straßenverkehrslärm (Rohrhofer Straße, K 9758 und K 4143), Freizeit- und Sportlärm (u. a. Wasserskianlage, Badebetrieb) und Gewerbelärm, einteilen.

- Regenwasserbewirtschaftung

  Es wird festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle begrenzt ist, so dass nur der Schmutzwasseranteil sowie die Straßenentwässerung ohne Probleme in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden können.

Der Untersuchungsrahmen wird auf Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 87.15.1 und den Ergebnissen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wie folgt festgelegt:

- Klimagutachten

  Bestandsaufnahme und Abgleich mit früheren Untersuchungen. Klimaökologische Bewertung der geplanten Bebauung hinsichtlich vorhandener Luftleitbahnen, Durchströmung des Plangebietes, Kaltluftzufuhr, möglicher Erwärmungseffekte durch die geplante Bebauung und sonstiger Flächenversiegelungen sowie der lufthygienischen Situation. Die klimaökologische Bewertung erfolgt insbesondere durch:

  - Analyse und Bewertung der ortspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe auf Grundlage vorhandener Klimadaten
  - Bestimmung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld bei potentiellen baulichen Veränderungen mit Hilfe numerischer Modellrechnungen
  - Beurteilung vorgelegter Planungskonzepte und Empfehlung von Maßnahmen zur Sicherung günstiger klimatischer Umgebungsbedingungen

- Schalltechnische Untersuchung

  Bestandsaufnahme und schalltechnische Bewertung der Einflüsse auf die geplante Bebauung, insbesondere durch:

  - Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung
  - Prognose und Bewertung der Belastungen durch Zufahrten und Anfahrtsrampen von Tiefgaragen
  - Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch bestehende Sport- und Freizeitnutzungen sowie Parkplätze
  - Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen

- Geotechnische Stellungnahme

  Beschreibung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere durch:

  - Beschreibung der Baugrundverhältnisse und der hydrologischen Verhältnisse
  - Beurteilung der qualitativen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
  - Überprüfung des vorgelegten Planungskonzeptes in Bezug auf die Machbarkeit einer Versickerung im Plangebiet

- Fachbeitrag Grünordnung

  Bestandserhebung, Betrachtung der Eingriffsschwere und Bewertung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18, 19 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG), insbesondere durch:

  - Bestandsbeschreibung und -beurteilung der einzelnen Schutzgüter
  - Schutzgutbezogene, landschaftspflegerische Ziele und Empfehlungen für das Plangebiet, die der grundsätzlichen Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs von Beeinträchtigungen dienen
  - Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

4. Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“ (Verkleinerung der Planzeichnung) – Stand 29.05.2007



B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO

1.1.1 Zulässige Nutzungen § 3 Abs. 2 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Zulässig sind Wohngebäude.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen § 3 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

WR 1 - WR 4**:**

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Zulässige Grundfläche (GR) § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO

WR 4:

Im Baugebiet WR 4 wird eine zulässige Grundfläche von 256 m² festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO

WR 1a, WR 1b, WR 2a, WR 2b:

Die zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten WR 1a, WR 1b, WR 2a und WR 2b beträgt 0,4.

WR 3:

Im Baugebiet WR 3 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,3.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 3 i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 gemäß Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

2.4.1 Wandhöhe

WR 1 - WR 4:

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Wandhöhe wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Maßgebend ist hierbei die, dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten zukünftigen Straßenbegrenzungslinie.

Liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

2.4.2 Firsthöhe

WR 1 - WR 4:

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem zukünftigen Straßenniveau und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Maßgebend ist hierbei die, dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche an der, dem Grundstück zugewandten, zukünftigen Straßenbegrenzungslinie.

Ergeben sich bei einer Firsthöhe Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut des Firstes die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Firsthöhe maßgebend.

3. BAUWEISE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Offene Bauweise — § 22 BauNVO

WR 1a, WR1b, WR 3, WR 4:

Für die Baugebiete WR 1a, WR 1b, WR 3 und WR 4 wird gemäß Planzeichnung offene Bauweise festgesetzt. — § 22 Abs. 1, 2 BauNVO

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3.2.1 Zulässiges Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie — § 23 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

WR 2a, WR 2b:

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m zulässig. Der Anteil der zulässigen Rücksprünge darf maximal 30 % je Fassade betragen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien ist nicht zulässig.

3.2.2 Zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze — § 23 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

WR 3:

Im Baugebiet WR 3 können die seitlichen Baugrenzen zueinander überschritten werden, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass eine nicht überbaubare Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt. Die Fläche ist von Bebauung dauerhaft freizuhalten.

WR 4:

Im Baugebiet WR 4 können die festgesetzten Baugrenzen im Norden und Süden für die Errichtung seitlicher Treppenanlagen überschritten werden, sofern bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen und von geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens auszugehen ist.

3.2.3 Nicht zulässiges Vortreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze — § 23 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

WR 1a, WR 1b, WR 3:

In den Baugebieten WR 1a, WR 1b und WR 3 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, auch im geringfügigen Ausmaß, über die straßenseitig gelegenen Baugrenze nicht zulässig.

3.2.4 Unzulässigkeit von Nebenanlagen — § 23 Abs. 5 i. V. m. §§ 14, 16 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer in den zeichnerisch festgesetzten Flächen, nicht zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.2.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen — § 23 Abs. 5 i. V. m. §§ 14, 16 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch außerhalb zeichnerisch festgesetzten Flächen zugelassen werden.

3.3 Ausnahmen — **§ 31 Abs. 1 BauGB**

3.3.1 WR 2b, WR 3:

Für den zwischen den Baugebieten WR 2b und WR 3 zeichnerisch dargestellten Privatweg kann folgende Ausnahme erteilt werden:

Der Privatweg kann entfallen, wenn den Erschließungserfordernissen anderweitig entsprochen werden kann. In diesem Fall kann die südliche Baugrenze im WR 2b ausnahmsweise um maximal 2,0 m in Richtung Süden überschritten werden.

3.3.2 WR 4:

Zur Optimierung der Gebäudestellung und der Erschließung können die Baufenster im WR 4 um bis zu 7,0 m parallel zur westlich gelegenen Straßenverkehrsfläche verschoben werden, sofern nachgewiesen wird, dass die geplanten Änderungen städtebaulich und klimaökologisch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorrufen.

Die Abstände der drei nördlich und der drei südlich des zentralen Seezuganges (Fußweg) gelegenen Baukörper sind in diesem Fall einander anzugleichen.

Eine Verschiebung in Richtung der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche sowie in Richtung des Rheinauer Sees ist nicht zulässig.

Bei Inanspruchnahme der ausnahmsweise zulässigen Verschiebung der Baufenster im Baugebiet WR 4 kann der zentrale Seezugang (Fußweg) zwischen dem nördlich und dem südlich des Fußweges gelegenen Baufenster vermittelt werden.

4. HÖCHSTMAßE FÜR WOHNBAUGRUNDSTÜCKE — § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

WR 1b:

In den mit WR 1b bezeichneten Baugebieten sind Wohnbaugrundstücke nur bis zu einer Größe von maximal 600 m² zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Stellplätze und Garagen — § 12 BauNVO

5.1.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports — § 12 Abs. 6 BauNVO

WR 1 - WR 3:

Stellplätze und Carports sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur in der mit Ga bezeichneten Fläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den mit ST bezeichneten Flächen sind nur oberirdische Stellplätze zulässig.

5.1.2 Zulässigkeit von Tiefgaragen — § 12 Abs. 6 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Tiefgaragen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.1.3 Ausnahmen § 12 Abs. 6 BauNVO

WR 4:

Im Baugebiet WR 4 können ausnahmsweise oberirdische Stellplätze zugelassen werden, nachdem die dort zulässige Tiefgarage errichtet wurde. Diese sind lediglich im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und nur bis zu einer Tiefe von 7,5 m, gemessen von der zukünftigen Straßenbegrenzungslinie, möglich.

Nicht zulässig

Nicht zulässig ist die Errichtung von Garagen und Carports.

5.2 Nebenanlagen § 14 BauNVO

5.2.1 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 3:

Nebenanlagen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind je Grundstück nur bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m^2 und einer mittleren Wandhöhe, bezogen auf das zukünftige Straßenniveau, von 2,75 m zulässig.

WR 1a, WR 3:

Nebenanlagen, im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen mit der Zweckbestimmung „Na“ zulässig.

5.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

WR 1 - WR 4:

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung, sind ausgeschlossen.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

WR 1b:

In den mit WR 1b bezeichneten Baugebieten sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

WR 4:

In den mit WR 4 bezeichneten Baugebieten sind je Wohngebäude sechs Wohnungen zulässig.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

7.1 Zulässige und nicht zulässige Nutzungen

WR 3:

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind Hausgärten, gemeinschaftliche Freianlagen und Kleinkinderspielplätze mit baulichen Nebenanlagen wie Pergolen, Schutzdächer und offene Spielgeräte zulässig. Nicht zulässig sind bauliche Nebenanlagen mit geschlossenen Wandkonstruktionen (z. B. Spielgeräte in Form von burgartigen Holzkonstruktionen).

Bei den zulässigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass dadurch Belüftungseffekte nicht eingeschränkt werden.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind vereinzelte Strauchpflanzungen zulässig. Dabei darf eine Wuchshöhe von 1,5 m nicht überschritten werden.

7.2 Ausnahmen — § 31 Abs. 1 BauGB

7.2.1 WR 3:

Ausnahmsweise ist eine räumliche Veränderung der Lage der festgesetzten Fläche zulässig, wenn, wie unter Nr. 3.2.2 dieser Festsetzungen beschrieben die Baugrenzen im WR 3 zueinander überschritten werden. Dabei muss öffentlich rechtlich gesichert sein, dass eine von Bebauung freizuhaltende Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt, die der Öffnung zwischen den Baufenstern im WR 3 entspricht.

7.2.2 WR 3, WR 4:

Auf den Fuß- und Radweg zwischen dem Baugebiet WR 3 und dem Baugebiet WR 4 kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass dieser barrierefrei ausgebildet werden kann.

Als Ersatz ist dafür ein barrierefreier Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,5 m mit folgendem Verlauf zu erstellen und öffentlich rechtlich zu sichern:

Von der südlichen Erschließungsstraße in südlicher Richtung über die von Bebauung freizuhaltende Fläche im Baugebiet WR 3 entlang der rückseitigen Grundstücksbereiche in östlicher Richtung bis zum Uferweg.

Die im Baugebiet WR 3 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind in diesem Fall um die erforderliche Breite nach Norden zu verschieben.

Bei Errichtung des Ersatzweges ist die entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung zu beachten. Ein eventuell festgestelltes Kompensationsdefizit ist im Plangebiet des Bebauungsplanes auszugleichen.

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1 Straßenverkehrsflächen

8.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die mit ÖV bezeichnete Fläche wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die „Öffentliche Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche herzustellen.

8.1.2 Private Verkehrsflächen

Die mit PV bezeichnete Fläche wird als „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Fußgängerbereich“, „Fuß- und Radweg“, „Fußweg“, Privatweg und „Private Stellplätze“ festgesetzt.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Niederschlagswasserversickerung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z. B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).

Bei der Herstellung der Oberflächenbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 270 Liter pro Sekunde und Hektar nachzuweisen.

Die Schadstoffbelastung von Niederschlagswasser ist vor der Einleitung gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen und gegebenenfalls einer Behandlungsanlage zuzuführen.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGE GEFAHREN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN ODER SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aus Gründen des Klimaschutzes wird ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle festgesetzt.

10.1 Ausnahmen

§ 31 Abs. 1 BauGB

Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Verbrennung von Heizöl EL (extra leichtflüssig) in Ölbrennwertgeräten,
- Verbrennung von Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen,
- Betrieb von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist eine Pflanzgrube mit einer versickerungsfähigen Oberfläche von mindestens 4 m^2 vorzusehen.

Die Pflanzgruben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m, bezogen auf das zukünftige Straßenniveau, mit strukturstabilem und verdichtungsfähigem Baumsubstrat (z. B. Mischung aus Rheinsand 0/1, Rhein-Main-Sand 0/8 und Orgabo 0/4) aufzufüllen.

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Die Bäume im Bereich der Erschließungsstraße sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

Bei den Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass diese weitestgehend in gleichen Abständen zueinander zu erfolgen haben.

11.1 Einzelbäume

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl der anzupflanzenden Einzelbäume zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung gemäß Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

11.2 Dachbegrünung

11.2.1 <u>Dachflächen von Wohngebäuden</u>

WR 1 - WR 4:

Dachflächen in den Baugebieten WR 1 – WR 4 sind zu mindestens 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

11.2.2 Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen

WR 1 - WR 4:

Dachflächen in den Baugebieten WR 1 – WR 4 von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

11.2.3 Tiefgaragen

WR 1 - WR 4:

Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen wie Gebäude, Stellplätze, Zuwege- und Zufahrten überstanden sind, sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

11.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.3.1 Heckenanpflanzung A1

WR 3

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

– 3 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.

11.3.2 Ausnahmen § 31 Abs. 1 BauGB

WR 3:

Ausnahmsweise ist eine räumliche Veränderung der Lage der festgesetzten Flächen zulässig, wenn, wie unter Nr. 3.2.2 dieser Festsetzungen beschrieben, die Baugrenzen im WR 3 seitlich zueinander überschritten werden. Dabei muss öffentlich rechtlich gesichert sein, dass eine von Bebauung freizuhaltende Fläche von mindestens 12,0 m verbleibt, die der Öffnung zwischen den Baufenstern im WR 3 entspricht.

11.3.3 Heckenanpflanzung A2

WR 4:

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 nach folgender Maßgabe zu pflanzen:

– 2 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m.

11.4 Begrünung der Grundstücksflächen

WR 1 - WR 4:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche sind:

– ein standortgerechter Hochstammlaubbaum II. Ordnung und mindestens
– zwei standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Qualitäten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Die Baumpflanzungen sind gemäß Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

12. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

12.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch umgrenzten Flächen sind auf Dauer zu erhalten.

Die DIN 18920, insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11, ist zu berücksichtigen.

D HINWEISE

1. Bodenschutz

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

Dies gilt insbesondere für die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage. Diese liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des abgetragenen Materials ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Sollte entgegen den bisherigen Erkenntnissen der Belag der bisherigen Außenspielflächen nicht abgetragen werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis zu erbringen, dass von dem im Boden verbleibenden Material keinerlei Gefährdungen ausgehen. Dieser Nachweis kann nur analytisch erfolgen. Der Parameterumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist das Material vollständig Abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Überdeckung der Beläge der ehemaligen Außenspielflächen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig.

3. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Verdachtspunkte auf vorhandene Kampfmittel.

Vor Ausführung von Baumaßnahmen wird daher eine Überprüfung des Plangebietes mit Metalldetektoren für erforderlich gehalten.

Es wird empfohlen, bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart einzuschalten.

4. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) oder der Gemeinde, anzuzeigen.

Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung als unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) vorzunehmen.

Die zuständige Stelle (Reiss-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5. Schutzzonen unterirdischer Leitungstrassen

In den Schutzzonen unterirdischer Leitungen ist flachwurzelnder Bewuchs möglich. Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kabeltrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungskabeln aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Kabel gemäß „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) gegen Wurzeleinwirkung zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind vorher mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Laut DVGW-Regelwerk (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.), Arbeitsblatt G 463 (Gasleitungen aus Stahlrohren für einen Betriebsdruck > 16 bar – Errichtung) dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Bzgl. der vorhandenen Gashochdruckleitung (DN 100) ist eine Schutzstreifenbreite von 4,0 m (2,0 m links und 2,0 m rechts der Leitungsachse) zu beachten.

Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Baumpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitung sind unzulässig.

6. Schutz der Grünbestände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

7. Grundwasser

Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist im Vorfeld die Untere Wasserbehörde (Fachbereich 63.21 der Stadt Mannheim) zu informieren.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße* aufweisen:

<u>Lärmpegelbereich II</u>
- 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

<u>Lärmpegelbereich III</u>
- 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 30 dB für Büroräume und ähnliches

<u>Lärmpegelbereich IV</u>
- 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- 35 dB für Büroräume und ähnliches

* erforderliches Schalldämm-Maß (R´w, res) des Außenbauteiles in dB Raumarten

Es wird empfohlen, kontrollierte mechanische Einrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, sorgen.

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Bei der Ausbildung der Zufahrten und Rampen der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen können bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum notwendig sein. Es ist nachzuweisen, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherstellung der o. g. Innenpegel der angrenzenden Nachbargebäude ausreichen.

9. Wegerecht der Stadt Mannheim

Im Plangebiet besteht ein Wegerecht der Stadt Mannheim (dingliches Recht für die öffentliche Nutzung)**.** Das Wegerecht stellt den Zugang von der Rohrhofer Straße über die Zufahrt (Privatstraße) zur Wasserski-Anlage sicher.

E ARTENAUSWAHLLISTEN

1. Artenauswahlliste BS (Bäume für den Straßenraum)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde

3. Artenauswahlliste S (Sträucher)

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide (fw)
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

F RECHTSGRUNDLAGEN

Den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen in der jeweils, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, gültigen Fassung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58, BGBl.- III 213-1-6).

C ÖRTLICHE BAUVORSCHIRFTEN

Satzung über örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)
(§ 74 Abs. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim.

§ 2
Bestandteile der Satzung

(1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 10 dieser Satzung.

§ 3
Gestaltung von Gebäuden
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) In allen Baugebieten darf die Sockelhöhe = Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB EG) maximal 0,8 m betragen.

Bezugspunkt ist die Höhe der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie. Ergeben sich bei einem Sockel Schnittpunkte mit der OKFFB EG, die verschieden hoch sind, ist die im Mittel gemessene Sockelhöhe maßgebend.

(2) In dem Baugebiet WR 4 muss sich das Dachgeschoss durch einen Material- und/oder Farbwechsel in der Fassade von den darunter liegenden Geschossen absetzen.

(3) Bei der Errichtung von Nebenanlagen, die in den Baugebieten WR 1 – WR 4 zulässig sind, ist, bezogen auf eine Hauszeile oder bauliche Gruppierung, eine einheitliche Gestaltung (Material, Höhe und Farbgebung) sicherzustellen.

(4) Carports sind nur als selbstständige, d. h. nicht mit der Hauptanlage verbundene, allseits offene und überdachte Stellplätze zulässig (z. B. aus korrosionsgeschütztem Stahl, Aluminium, Holz).

§ 4
Dachform, Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Dachneigung von 15° nicht überschreiten.

§ 5
Dacheinschnitte, Gauben
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Gauben und Dacheinschnitte sind im Baugebiet WR 1 nicht zulässig.

§ 6
Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

(1) Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten sind mit geeigneten Materialien, die sich für eine Begrünung eignen, zu überdecken (z. B. Rankseile). Dabei ist die lichte Höhe der jeweiligen Ab-/Zufahrt zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise ist eine pergolenartige Überdeckung zulässig.

§ 7
Gestaltung der unbebauten Flächen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. §§ 9, 10 Abs. 1 LBO)

(1) In den Baugebieten WR 1b und WR 3 ist eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m über die gesamte Grundstücksbreite vorzuhalten. Die Vorgartenzone muss eine Grünfläche sein.

(2) In der Vorgartenzone sind in den dafür ausgewiesenen Flächen ausnahmsweise Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

(3) Im Baugebiet WR 4 ist gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes eine Böschung zwischen den Gebäuden herzustellen.

Die maximale Breite der Böschung beträgt 6,5 m ab der östlichen Begrenzung der Tiefgarage. Der maximale Neigungswinkel der Böschung beträgt 45 °.

Die Höhenlage der Oberkante der Böschung entspricht der Höhenlage der zukünftigen Oberkante, der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzungslinie.

Die Höhenlage der Unterkante der Böschung darf nicht unter der Oberkante des östlich liegenden Seeuferweges des Rheinauer Sees liegen.

Zur Verbesserung der Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind im Böschungsbereich Be- und Entlüftungsöffnungen zulässig.

§ 8
Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Einfriedigungen zu öffentlichen und der Öffentlichkeit zugänglichen Flächen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als transparente Zäune zugelassen. Ihre maximal zulässige Höhe beträgt 1,5 m.

§ 9
Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Die Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Hainbuchen oder Liguster einheitlich zu gestalten. Zudem ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Mannheim zu beachten.

§ 10
Abstellplätze für Fahrräder
(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

(1) Fahrradstellflächen sind auf dem Grundstück selbst oder in den Gebäuden in ausreichender Zahl nachzuweisen. Die Flächen zum Abstellen von Fahrrädern müssen leicht erreichbar und zugänglich sein. Sie dürfen im Freien liegen, wenn Sie durch eine Überdachung wettergeschützt sind. Der Flächenbedarf für einen Fahrradabstellplatz beträgt 1,5 m² (ca. 1,90 x 0,60 m zuzüglich Verkehrsfläche).

(2) Für jede Wohnung müssen mind. zwei Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

§ 11
Ordnungswidrigkeit

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer entgegen der Vorgaben nach §§ 3 bis 10 dieser Satzung handelt.

§ 12
In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft, frühestens jedoch, sobald der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft tritt.

STADTMANNHEIM²

BEBAUUNGSPLAN NR. 87.15.1

“EHEM. TENNISANLAGE RHEINAUER SEE“ in Mannheim – Rheinau

Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87/15

Begründung

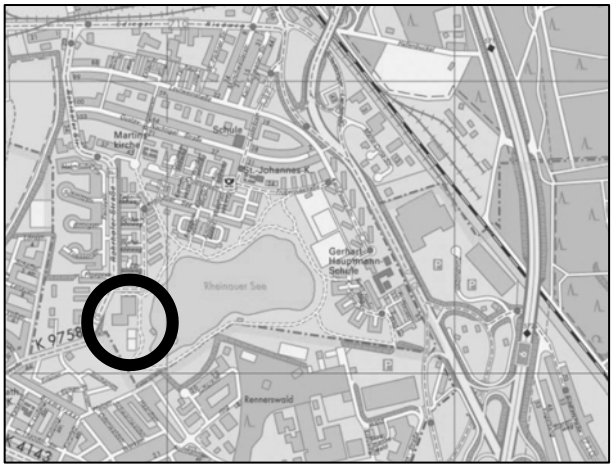
mit integriertem Umweltbericht

60.14.0 – 87.15.1 61.26.1 – 87.15.1

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	12.07.2005
Öffentliche Bekanntmachung	02.02.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	06.02.2006 bis 17.02.2006
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	24.04.2006 bis 05.05.2006
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	06.02.2006 bis 17.03.2006
Billigungs- / Auslegungsbeschluss	27.02.2007
Öffentliche Bekanntmachung	01.03.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.03. bis 10.04.2007
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	08.03. bis 10.04.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	.....
Inkrafttreten	.....

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Diese Ausfertigung wurde erstellt von:

stadt.bau.plan.
Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt
Tel.: 06151 / 9957-0
Fax: 06151 / 9957-30
info@stadtbauplan.de
www.stadtbauplan.de

Der integrierte Umweltbericht wurde unter Verwendung umweltbezogener Daten folgender Büros erstellt:

- ÖKOPLANA, Mannheim
- WPW GEOCONSULT, Mannheim
- FIRU, Kaiserslautern
- STADTBAUPLAN, Darmstadt

Projektleitung Stadt Mannheim:

Herr Becker 0621 / 293-74 06, wolfgang.becker@mannheim.de
Frau Mergenthaler 0621 / 293-71 11, pia.mergenthaler@mannheim.de

1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 1a der Anlage zu § 2a BauGB) **9**

1.1 Erfordernis der Planaufstellung **9**

1.2 Festlegung des Plangebietes **9**

2. VORHABEN IM PLANGEBIET **9**

2.1 Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ **9**

2.1.1 Bebauung und Nutzung 9

2.1.2 Erschließung und Verkehr 10

2.1.3 Ver- und Entsorgung 10

2.1.4 Freiflächen 10

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes – gemäß Nr. 1a der Anlage zu § 2a BauGB) **11**

2.2.1 Allgemeine Beschreibung der Festsetzungen 11

2.2.2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 11

2.2.2.1 Art der baulichen Nutzung 11

2.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung 11

2.2.2.3 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung 12

2.2.2.4 Verkehrsflächen 12

2.2.3 Grünordnerische Festsetzungen 13

2.2.3.1 Niederschlagswasserversickerung 13

2.2.3.2 Flächen zum Anpflanzen 13

2.2.3.3 Begrünung der Grundstücksflächen (Hausgärten) 14

2.2.3.4 Flächen zum Erhalt (Private Grünflächen) 14

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2a BauGB) **14**

2.3.1 Maßnahmen der baulichen Nutzung 14

2.3.2 Maßnahmen der Grünordnung 15

2.3.3 Sonstige Maßnahmen 16

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt – Monitoring
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 3b der Anlage zu § 2a BauGB) **17**

3. BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 17

3.1 Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen 17

3.1.1 Eigentumsverhältnisse 17

3.1.2 Baulasten 17

3.1.2.1 Baulastenblatt Nr. 3012 17

3.1.2.2 Baulastenblatt Nr. 4890 18

3.1.2.3 Baulastübernahmeerklärung zum Ausschluss privater Tennisplätze im Bebauungsplan Nr. 87.15 18

3.1.3 Wegerecht der Stadt Mannheim 18

3.2 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und den benachbarten Gebieten 19

3.3 Gegenwärtige Erschließung des Plangebietes 19

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr 19

3.3.1.1 Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr 19

3.3.1.2 Anbindung an den innerörtlichen Straßenverkehr 19

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 19

3.3.3 Fuß- und Radwegeverkehr 20

3.4 Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Plangebietes 20

3.5 Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs 20

3.5.1 Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs 20

3.5.2 Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit 21

3.5.3 Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen 21

3.6 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2a der Anlage zu § 2a BauGB) **22**

3.6.1 Schutzgut Boden 22

3.6.2 Schutzgut Wasser 23

3.6.3 Schutzgut Klima/Luft 24

3.6.4 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 26

3.6.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung 28

3.6.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 28

3.6.7 Schutzgut Mensch (Lärmeinwirkungen) 29

4. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET EINSCHLIEßLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr.1b der Anlage zu 2a BauGB) **32**

4.1 Planerische Rahmenbedingungen **32**

4.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992 32

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 32

4.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 33

4.1.4 Bebauungsplan Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“ 33

4.1.5 Modell Räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998 34

4.1.6 Freiraumsicherungskonzept 1993 34

4.1.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete 34

4.1.8 NATURA 2000 34

4.2 Gesetzliche Vorgaben **35**

4.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 35

4.2.2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) 35

4.2.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 35

4.2.4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG BW) 35

4.2.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 36

4.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 36

4.2.7 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) 36

4.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim 37

4.2.9 Rechtsverordnung der Stadt Mannheim über den Gemeingebrauch am Rheinauer See und über das Verhalten im Seeuferbereich am Baggersee Rheinauer See in Mannheim-Rheinau 38

5. UMWELTPRÜFUNG
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß der Anlage zu § 2a BauGB) **38**

5.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage zu § 2a BauGB) **38**

5.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methoden bei der Umweltprüfung
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB) **40**

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß der Anlage zu § 2a BauGB) **43**

6.1 Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2 der Anlage zu § 2a BauGB)
unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2a BauGB).....**43**

6.1.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB) 43

6.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 45

6.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 46

6.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft 46

6.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 47

6.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung 48

6.1.7 Auswirkungen Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....49

6.1.8 Wechselwirkungen.....52

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB) **54**

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 3c der Anlage zu § 2a BauGB).....**54**

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE .55

8.1 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung **55**

8.2 Erschließung und Verkehr **56**

8.3 Ver- und Entsorgung **56**

9. ABWÄGUNG **57**

9.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2d der Anlage zu § 2a BauGB) **57**

9.2 Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 1b der Anlage zu § 2a BauGB) **57**

9.2.1 Klimaökologie 57

9.2.2 Lärmimmissionen 59

9.2.3 Umwelt, Natur und Landschaft 60

9.3 Konfliktbewältigung im städtebaulichen Vertrag **64**

9.4 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte **64**

9.4.1 Art der baulichen Nutzung 64

9.4.2 Maß der baulichen Nutzung 64

9.4.3 Bauweise 64

9.4.4 Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke, höchstzulässige Anzahl von Wohnungen 65

9.4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 65

9.4.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung 65

9.4.7 Verkehrsflächen 66

9.4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 67

9.4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen .....

9.4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 67

9.4.11 Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 67

9.4.12 Satzung über örtliche Bauvorschriften 67

9.5 Zusammenfassende Darstellung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
(zugleich zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB) **68**

10. KOSTEN **69**

10.1 Investor 69

10.2 Stadt Mannheim 69

11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG **69**

11.1 Bodenordnung **69**

11.2 Städtebaulicher Vertrag **69**

12. RECHTSGRUNDLAGEN **70**

13. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG **71**

B 1 Städtebaulicher Entwurf

B 2 Schnitte zur Höhenentwicklung

B 3 Gestaltung der Verkehrsflächen

B 4 Baulasterklärung

B 5 Baulastenplan

B 6 Verzeichnis der verwendeten Gutachten zum Bebauungsplan

1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.

Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

1.2 Festlegung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Mannheim am Westufer des Rheinauer Sees und umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden begrenzt durch die Straße Am Rheinauer See, im Osten durch den Seeuferweg und im Westen durch die Rohrhofer Straße. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis zum Südrand des vorhandenen Verkehrskreisels auf Brühler Gemarkung.

2. VORHABEN IM PLANGEBIET

2.1 Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“

2.1.1 Bebauung und Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine vielfältige Mischung verschiedener Wohnformen vor:

Der Geschosswohnungsbau an der Rohrhofer Straße entwickelt sich als Ergänzung zur gegenüberliegenden Bebauung. Vorgesehen sind hier barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen, die auch betreutes Wohnen ermöglichen. Alternativ ist hier eine Bebauung mit Stadthäusern möglich.

In den mittleren Baufeldern sind II-geschossige (Vollgeschosse) Reihenhauszeilen bzw. Kettenhäuser vorgesehen. An der Seepromenade sind II-geschossige (Vollgeschosse) Mehrfamilienhäuser als Seevillen angedacht.

2.1.2 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist als Ringerschließung mit Anbindung an die Rohrhofer Straße geplant. Die Erschließung der Wasserski-Anlage erfolgt unabhängig vom neuen Wohnquartier über die Rohrhofer Straße in Form einer Privatstraße.

Die im Nordosten gelegene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“, mit Anbindung an die Straße Am Rheinauer See, dient als Notaus-/zufahrt für den Fall, dass die Hauptzufahrt an der Rohrhofer Straße nicht zur Verfügung steht. Im Regelfall ist diese Verbindung durch eine Abpollerung für den motorisierten Individualverkehr nicht nutzbar.

Separate Fuß- und Radwegewegebeziehungen im Osten und Südosten des Plangebietes binden dieses an den Erholungs- und Freizeitraum des Rheinauer Sees an. Ein Gehweg an der westlichen Plangebietsgrenze stellt die fußläufige Verbindung zur unmittelbar angrenzenden Gemeinde Brühl entlang der Rohrhofer Straße sicher.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen entlang der Erschließungsstraße sowie in Tiefgaragen (Geschosswohnungsbau und Seevillen).

2.1.3 Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet erforderliche leitungsgebundene Infrastruktur ist am Standort vorhanden. Die Anbindung der Versorgungsleitungen für Gas und Wasser erfolgt über die Rohrhofer Straße. Die Stromversorgung sowie die Anbindung an das Telekommunikations-Netz ist über die Rohrhofer Straße sowie über die Straße Am Rheinauer See vorgesehen. Ein Fernwärmeanschluss kann über die Rohrhofer Straße bzw. über die Straße Am Rheinauer See bereit gestellt werden.

Die Entsorgung (Schmutzwasser) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz in der Rohrhofer Straße sowie über die Straße Am Rheinauer See. Die Entsorgung des häuslichen Abfalls erfolgt über die Anbindung an die Rohrhofer Straße. Damit die Abwasseranlagen an das vorhandene Kanalnetz ohne Hebeanlagen angebunden werden können, sind im Plangebiet Geländeaufschüttungen erforderlich.

2.1.4 Freiflächen

Die straßen- und wegbegleitenden Baumpflanzungen bilden zusammen mit der bestehenden Begrünung des angrenzenden Seeufers das Grundgerüst der Durchgrünung des Plangebietes.

Weiterhin sichern die zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes, insbesondere der Bereich der äußeren Baufelder, ein ausreichendes Maß an örtlicher Begrünung.

Daneben werden im südwestlichen und nordöstlichen Plangebiet bestehende Eingrünungen (Baum- und Strauchbestand) planungsrechtlich gesichert sowie zusätzliche Eingrünungen (Heckenanpflanzungen) im Süden und Osten des Plangebietes verbindlich vorgeschrieben.

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

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 1a der Anlage zu § 2a BauGB)

2.2.1 Allgemeine Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radwege, Fußgängerbereich, Privatweg, Private Stellplätze).

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet getroffen:

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Private Grünflächen mit Erhaltungsfestsetzung für die vorhandene Bepflanzung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Niederschlagswasserversickerung), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzung, Dachbegrünung) sowie die Begrünung der Grundstücksflächen.

Der jeweilige Bedarf an Grund und Boden der vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen ist nachfolgend dargestellt.

2.2.2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist eine reine Wohnnutzung. Der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen (Nettobauland) beläuft sich auf insgesamt ca. 20.193 m^2.

Das Nettobauland berechnet sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 25.225 m^2) abzüglich der Verkehrsflächen (ca. 4.337 m^2, ohne Zufahrt TGa im WR 1b), der privaten Stellplätze (ca. 135 m^2) und der privaten Grünfläche (ca. 560 m^2).

Bezogen auf den Geltungsbereich des Plangebietes (ca. 25.225 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 80 %.

2.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (WR 1-3), die Größe der Grundflächen (WR 4), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Der zulässige Anteil der mit Gebäuden überbaubaren Fläche beträgt insgesamt ca. 7.150 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einer durchschnittlichen GRZ von 0,35.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 durch die Angabe von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf das Niveau der zukünftigen Erschließungsstraße.

2.2.2.3 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche, durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

In den Baugebieten WR 1a, 1b, 2a und 2b ist eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 um 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Im Baugebiet WR 3 ist eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf um 50% bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Im WR 4 ist je Baufeld eine maximale Grundfläche von 256 m² festgesetzt. Dieses darf um 50% bis zu einer Grundfläche von 384 m² überschritten werden.

Bezogen auf das Nettobauland ist eine durchschnittliche GRZ von 0,35 festzustellen. Dies entspricht einer mit Gebäuden überbaubaren Fläche von insgesamt ca. 7.150 m².

Bei der zulässigen 50-prozentigen Überschreitung ergibt sich damit eine zusätzlich überbaubare Fläche von insgesamt ca. 3.575 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 18 %.

Die zusätzlich überbaubare Fläche (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten) ist gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes versickerungsfähig anzulegen. Tiefgaragen, Garagendächer und Dachflächen von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) sind zu begrünen.

2.2.2.4 Verkehrsflächen

Der Bedarf an Grund und Boden für die Verkehrsflächen ergibt sich aus den Darstellungen der Planzeichnung. Insgesamt ergibt sich hier ein Flächenanteile für die Verkehrsflächen in einer Größenordnung von ca. 4.597 m^2. Bezogen auf den Geltungsbereich des Plangebietes (ca. 25.225 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 18 %.

Betrachtet man die Verkehrsflächen differenziert nach der jeweiligen Festsetzung, ergeben sich folgende Flächenanteile:

Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3.692 m^2	(ca. 15 %)
davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche[1]:	ca. 3.245 m^2	(ca. 13 %)
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 447 m^2	(ca. 2 %)
davon Gehweg:	ca. 193 m^2	(< 1 %)
davon Fuß- und Radwege:	ca. 161 m^2	(< 1 %)
davon Verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 93 m^2	(< 1 %)
Private Verkehrsflächen:	ca. 645 m^2	(ca. 3 %)
davon private Straßenverkehrsfläche:	ca. 465 m^2	(ca. 2 %)
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 177 m^2	(< 1 %)
davon private Stellplätze:	ca. 135 m^2	(< 1 %)
davon Privatweg:	ca. 42 m^2	(< 1 %)
TGa-Zufahrt im WR 1b „Nord“:	ca. 260 m^2	(ca. 1 %)

[1] Hinweis: Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird gemäß textlicher Festsetzung als Mischverkehrsfläche hergestellt. Die Gesamtbreite beträgt 7,00 m, wobei 4,50 m auf die Fahrbahn, 2,00 m auf einen Park- und Grünstreifen (für die Baumpflanzungen) sowie 0,50 m auf einen „Sicherheitsstreifen“ für Fußgänger entfallen. Die vorgesehene Gestaltung der Verkehrsflächen kann als Plandarstellung der Anlage zur Begründung entnommen werden.

2.2.3 Grünordnerische Festsetzungen

2.2.3.1 Niederschlagswasserversickerung

Die zusätzlich überbaubaren Flächen (vgl. 2.2.2.3) sind gemäß bauplanungsrechtlichen Festsetzungen versickerungsfähig herzustellen. Hinzu kommen die Flächen, die in der Planzeichnung als Stellplätze ausgewiesen sind.

Insgesamt ergibt sich eine Fläche von ca. 2.488 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) ist dies ein prozentualer Anteil von ca. 12 %.

Die oben angeführte Fläche beinhaltet nicht die privaten Stellplätze, die gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls versickerungsfähig herzustellen sind.

2.2.3.2 Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen zum Anpflanzen werden durch die Planzeichnung (Einzelbäume, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen) und durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachbegrünung) festgelegt:

- Einzelbäume

Nach der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind insgesamt 49 standortgerechte Hochstammlaubbäume anzupflanzen.

Weitere 84 Einzelbäume sind aufgrund den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen auf den künftigen Grundstücken anzupflanzen.

- Flächen zum Anpflanzen

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze im WR 3 sind Heckenpflanzungen festgesetzt. Der Flächenanteil beträgt ca. 531 m². An der östlichen Geltungsbereichsgrenze im WR 4 sind ebenfalls Heckenpflanzungen festgesetzt. Der Flächenanteil beträgt hier ca. 555 m². Insgesamt sind somit auf ca. 1.086 m² Hecken anzupflanzen.

Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 5 %.

- Dachbegrünung

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festgelegt, dass mindestens 75% der Dachflächen sowie Garagen, Tiefgaragendächer und Dachflächen sonstiger Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) extensiv zu begrünen sind. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von mindestens ca. 6.452 m^2.

Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 32 %.

Betrachtet man die mit einer Dachbegrünung zu versehenden Flächen differenziert nach der jeweiligen textlichen Festsetzung, ergeben sich folgende Flächenanteile:

Dachbegrünung extensiv insgesamt:	ca. 6.452 m^2	(ca. 32 %)
davon Dachflächen von Gebäuden:	ca. 5.363 m^2	(ca. 26 %)
davon Tiefgaragen:	ca. 768 m^2	(ca. 3 %)
davon Garagen:	ca. 33 m^2	(< 1 %)
davon sonstige Nebenanlagen:	ca. 288 m^2	(ca. 1 %)

2.2.3.3 Begrünung der Grundstücksflächen (Hausgärten)

Die Fläche der Hausgärten ergibt sich aus den verbleibenden Grundstücksfreiflächen. Diese sind gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Fläche der Hausgärten beträgt insgesamt mindestens ca. 7.974 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von mindestens ca. 40 %.

2.2.3.4 Flächen zum Erhalt

Bei den zeichnerisch als Flächen zum Erhalt gekennzeichneten Flächen ist zu differenzieren zwischen der als private Grünfläche festgesetzten Fläche im Südwesten mit einem Flächenanteil von ca. 560 m² und der Fläche im Nordosten mit einem Flächenanteil von ca. 146 m².

Als Vergleichsgröße (in Bezug zum Nettobauland) wird daher nur die Fläche im Nordosten mit einem Flächenanteil von ca. 146 m² betrachtet.

Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 1 %.

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

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2a BauGB)

2.3.1 Maßnahmen der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser sind folgende Maßnahmen geplant:

- Zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden werden die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten wäre gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Bezogen auf das Nettobauland wird im Plangebiet jedoch lediglich eine durchschnittliche GRZ von 0,35 erreicht.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind folgende Maßnahmen geplant:

- Die Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße wird aufgenommen und über das Plangebiet bis zum Rheinauer See fortgeführt. Es wird eine baugebietsinterne Strömungsleitbahn von 20 - 25 m Breite in Ost-West Richtung freigehalten (Die Verjüngung der Ventilationsbahn in Richtung Rheinauer See ist aufgrund der niedrigeren Gebäudehöhen begründet).
- Die punktförmigen Baukörper (Seevillen) können allseitig umströmt werden und begünstigen Ventilationseffekte zwischen Wohnquartier, vegetationsbedeckter Uferzone und Rheinauer See.
- Um eine möglichst intensive Belüftung der südlichen Binnenfläche zu gewährleisten, ist im Baugebiet WR 3 zwischen den beiden Baufenstern ein 12 m breiter Durchlass vorgesehen, der zur nächtlichen Kaltluftzufuhr beiträgt. Diese Öffnung ist in der Planzeichnung als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe von baulichen Anlagen.

  Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 durch Angabe von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

- Räumliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

  Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien sowie als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in der Planzeichnung gekennzeichnet und damit landschaftsbildverträglich im Plangebiet angeordnet.

- Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebietes mit ungehindertem Zugang zum Rheinauer See für die Allgemeinheit .

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit Festsetzungen von Fuß- und Radwegen in direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees werden die Anforderungen eines ungehinderten Zuganges zum Rheinauer See allgemeinverträglich geregelt.

2.3.2 Maßnahmen der Grünordnung

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Regelungen zur Begrünung von Dachflächen
- Regelungen zum Umgang mit dem vorhandenen Oberboden

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate werden die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, Dachflächen weitestgehend begrünt und für zu befestigende Flächen ist die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen vorzusehen. Weiterhin wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser der Wiederverwertung zuzuführen. Darüber wird sichergestellt, dass bei Aushubarbeiten anfallender Oberboden gesichert und der Wiederverwendung zugeführt wird.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen)

Um weitere, vor allem lokalklimatisch wirksame, positive Wirkungen (Erhöhung der Verdunstungsrate, Beitrag zum Temperaturausgleich und zur Durchmischung der Luft) im Plangebiet selbst sowie in der Umgebung zu erzielen, werden die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, Dachflächen weitestgehend begrünt, wertvoller Grünbestand erhalten. Weiterhin sind entsprechende Neupflanzungen und die Begrünung der Grundstücksflächen sowie für zu befestigende Flächen die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen vorzusehen.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen)
- Regelungen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen

Eingriffe in die wertvollen Gehölzbestände am Westufer des Rheinauer Sees werden unterlassen, die vorhandenen wertvollen Gehölzbestände im Norden und Südwesten des Plangebietes erhalten.

Um für die Tier- und Pflanzenwelt weiterhin einen entsprechenden „Mindest-Lebensraum“ sicherzustellen, werden im Plangebiet folgende Maßnahmen umgesetzt: Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum und auf den Grundstücken, Begrünung der Dachflächen, Heckenpflanzungen auf den Grundstücken, ausreichende Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Für die Begrünungsmaßnahmen sind vorzugsweise standortgerechte und einheimischen Pflanzen zu verwenden.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen)
- Regelungen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen

Die vorhandene gute Erreichbarkeit der Freizeit- und Erholungsflächen am Rheinauer See werden durch entsprechende Wegeverbindungen sichergestellt.

Zur Einbindung in das Landschafts-/Ortsbild wird weiterhin die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt sowie die zuvor genannten Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes umgesetzt.

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind folgende Maßnahmen geplant:

- Es wird eine Fläche ausgewiesen, die dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten ist (WR 3). Der Flächenanteil beläuft sich auf ca. 398 m².

  Die von Bebauung freizuhaltende Fläche dient der Belüftung der südlichen Binnenflächen des Plangebietes und ist als zu begrünende Grundstücksfläche (Hausgarten) anzulegen. Sie wirkt einer Zunahme von Temperaturextremen entgegen und hat einen positiven Effekt auf die lufthygienische Situation im Plangebiet (ausreichenden Luftaustausch).

- Aus Gründen des Klimaschutzes (Luftreinhaltung) erfolgt ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Form von Empfehlungen und Hinweisen aufgenommen. Der Umfang der durchzuführenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den nach DIN 4109 in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche. Es wird darüber hinaus eine Empfehlung ausgesprochen, kontrollierte Belüftungsanlagen vorzusehen.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt – Monitoring

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 3b der Anlage zu § 2a BauGB)

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu befürchten, die im Rahmen eines Monitorings zu überwachen wären.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Stadt Mannheim auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

3. BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

3.1.1 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in privatem Eigentum (Flst.-Nr. 25651/4, zentrales Flurstück im Plangebiet und 25651, Flurstück im Südosten des Plangebietes mit Zufahrt zur Wasserski-Anlage). Eine Teilfläche (Flst.-Nr. 27988, im Norden entlang der Straße Am Rheinauer See) befindet sich im Eigentum der Stadt Mannheim.

3.1.2 Baulasten

3.1.2.1 Baulastenblatt Nr. 3012

Die Baulast 3012 befindet sich im äußersten Südosten des Plangebietes und liegt zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Baulast 3012 besteht aus zwei Blättern.

Blatt 1 des Baulastenblattes bestimmt, dass die grundbuchmäßigen Eigentümer des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 25651 für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernehmen, auf die Überbauung, der in beigefügtem Lageplan schraffierten Fläche und im maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 87.15 festgesetzten überbaubaren Fläche, unwiderruflich verzichten.

Blatt 2 des Baulastenblattes bestimmt, dass die grundbuchmäßigen Eigentümer des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 25651 für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernehmen, nach Zerlegung dieses Grundstückes in Einzelgrundstücke, den jeweiligen Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu gebildeten Grundstücke mit den Flst.-Nr. 25651/5 und 25651/6 (Anm.: Flurstücke der Wasserski-Anlage und des privaten Badegeländes)

1. jederzeit den ungehinderten Zu- und Abgang bzw. die ungehinderte Zu- und Abfahrt zu und von diesen Grundstücken über das Grundstück mit der Flst.-Nr. 25651 von und zur Rohrhofer Straße und
2. das Verlegen von Leitungen über das Grundstück mit der Flst.-Nr. 25651/4 bzw. über die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 25651/4 und 25651/5 zu gestatten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 soll dieses Baulastenblatt gelöscht werden (vgl. 3.1.2.3).

3.1.2.2 Baulastenblatt Nr. 4890

Das Baulastenblatt bestimmt, dass die grundbuchmäßigen Eigentümer des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 25651 für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung übernehmen, nach Zerlegung dieses Grundstückes in Einzelgrundstücke, den jeweiligen Eigentümern und Nutzungsberechtigtender der neu gebildeten Grundstücke mit den Flst.-Nr. 25651/16 und 25651/17 (Anm.: liegen außerhalb des Plangebietes am südlichen Ufer des Rheinauer Sees)

1. jederzeit den ungehinderten Zu- und Abgang bzw. die ungehinderte Zu- und Abfahrt zu und von diesen Grundstücken über das Grundstück mit der Flst.-Nr. 25651 von und zur Rohrhofer Straße und
2. das Verlegen von Leitungen über das Grundstück mit der Flst.-Nr. 25651 und
3. die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 25651/16 und 25615/17 an die Entwässerungsanlage des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 25651 anschließen zu lassen.

3.1.2.3 Baulastübernahmeerklärung zum Ausschluss privater Tennisplätze im Bebauungsplan Nr. 87.15

Durch eine neue Baulastübernahmeerklärung wird sichergestellt, dass der grundbuchmäßige Eigentümer des Grundstückes mit der Flst-Nr. 25651 unwiderruflich auf sein Recht verzichtet im Geltungsbereich des seit 20.06.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87.15 eine private Tennisanlage und dazugehörige Nebengebäude zu errichten (siehe Baulastenerklärung und -plan in der Anlage zur Begründung).

Die, die Baulastübernahme, betreffenden Flächen liegen außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Sie grenzen im Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 an und soll gegebenenfalls in einem gesonderten Verfahren künftig ersetzt werden.

3.1.3 Wegerecht der Stadt Mannheim

Auf den Grundstücken mit den Flst.-Nr. 25651, 25651/4 und 25651/5 (Grundbuch Nr. 95956) sowie auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 25651/6 (Grundbuch Nr. 19489) ist im Grundbuch der Stadt Mannheim ein Wegerecht (dingliches Recht für die öffentliche Nutzung) für die Stadt Mannheim eingetragen.

Das Wegerecht bezieht sich zum Einen auf den, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, Uferweg und dessen Anbindung an die Rohrhofer Straße. Durch die festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindungen wird die durch das Wegerecht beschriebene öffentliche Zugänglichkeit von der Rohrhofer Straße zum Seeufer planungsrechtlich gesichert.

Zum Anderen stellt das Wegerecht den Zugang von der Rohrhofer Straße über die Zufahrt (Privatstraße) zur Wasserski-Anlage sicher.

3.2 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und den benachbarten Gebieten

Die bisher im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Tennisanlage (Hallen, Vereinshaus) wurden mittlerweile abgetragen.

Die übrigen Grundstücksflächen sind überwiegend als Rasenflächen angelegt. Der angrenzende Uferbereich und die Wegeverläufe sind durch eine teilweise dichten Baum- und Strauchbewuchs gekennzeichnet.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung. Westlich des Grundstückes verläuft eine straßenparallele 4-geschossige Bebauung mit Geschosswohnungen, im Norden grenzt eine 2-geschossige Reihenhausbebauung an.

Das Plangebiet zeichnet sich weiterhin durch die besondere Lage am Westufer des Rheinauer Sees mit dem dort vorhandenen Angebot an privaten und öffentlichen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen (z. B. Wasserski-Anlage, Bade- und Liegemöglichkeiten) aus.

3.3 Gegenwärtige Erschließung des Plangebietes

3.3.1 Motorisierter Individualverkehr

3.3.1.1 Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr

An den überörtlichen Straßenverkehr der A 6 (Mannheim – Heilbronn, Anschlussstelle Nr. 28 Mannheim – Schwetzingen) und der B 36 (Mannheim – Karlsruhe) ist das Plangebiet über den nördlichen Verlauf der Rohrhofer Straße (K 9758) und im Weiteren über den Edinger Riedweg, die Schwetzinger bzw. Mannheimer Landstraße angebunden.

Eine weitere Anbindung an die A 6 und die B 36 besteht über den südlichen Verlauf der Rohrhofer Straße und im Weiteren über die Rheinauer Straße und die Brühler Straße (K 4143), wiederum über die Rohrhofer Straße sowie die Mannheimer Landstraße.

Das Plangebiet ist an den überörtlichen Straßenverkehr ausreichend angebunden.

3.3.1.2 Anbindung an den innerörtlichen Straßenverkehr

Das Plangebiet sowie der Parkplatz der vorhandenen Wasserski-Anlage ist über die Rohrhofer Straße an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hierüber ist der Mannheimer Stadtteil Rheinau sowie die unmittelbar angrenzende Gemeinde Brühl und der zugehörige Ortsteil Rohrhof zu erreichen.

Das Plangebiet ist über die Rohrhofer Straße ausreichend an den innerörtlichen Straßenverkehr angebunden.

3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Rohrhofer Straße und die dort verkehrenden Buslinien 48 (Rheinauhafen – Rheinau Bahnhof) und 710 (Mannheim – Walldorf).

Die Haltestellen *Am Rheinauer See* und *Sport Inn* der Linie 48 liegen in unmittelbarer Nähe nördlich des Plangebietes (Entfernung ca. 50 – 150 m) im Bereich der Straße Am Rheinauer See bzw. nördlich des Kreuzungsbereiches Rohrhofer Straße / Am Rheinauer See. Die Haltestellen werden tagsüber in einem 20- bzw. 30-minütigem Takt angefahren.

Die Haltestelle *Sport Inn* der Linie 710 liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (ca. 50 m) nördlich des Kreuzungsbereiches Rohrhofer Straße / Am Rheinauer See. Die Haltestelle wird tagsüber in einem 20- bzw. 30-minütigem Takt angefahren.

Über den Rheinauer Bahnhof, der von den o. g. Buslinien angefahren wird, und die dort verkehrende S-Bahn sowie den DB-Regionalverkehr, bestehen Anbindungen an das weitere ÖPNV-Netz.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr ausreichend angebunden.

3.3.3 Fuß- und Radwegeverkehr

Auf der östlichen Seite der Rohrhofer Straße befindet sich ein Fußweg, auf der westlichen Seite ein gemeinsamer Fuß- und Radweg. Hierüber bestehen fußläufige Anbindungen nach Rheinau und nach Brühl bzw. Rohrhof.

Weitere fußläufige Anbindungen nach Rheinau (und nach Brühl) bestehen über die Straße Am Rheinauer See sowie über das Wegenetz rund um den Rheinauer See.

Das Plangebiet ist sowohl durch Fuß- als auch durch Radwege gut erschlossen.

3.4 Gegenwärtige Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet ist, insbesondere über die in der Rohrhofer Straße und in der Straße Am Rheinauer See vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation), an das Versorgungsnetz angebunden.

Die Entsorgung von Abwasser kann über das, in der Rohrhofer Straße und in der Straße Am Rheinauer See, bestehende Kanalnetz erfolgen.

Die Aufnahmefähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes ist jedoch begrenzt. Aus diesem Grund ist dafür zu sorgen, dass anfallendes Niederschlagswasser weitestgehend im Plangebiet versickert wird.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über das vorhandene Leitungsnetz ist sichergestellt.

3.5 Vorhandene Einrichtungen des Gemeinbedarfs

3.5.1 Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich, an der Rohrhofer Straße in ca. 600 – 700 m fußläufiger Entfernung, Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Edeka-Markt mit weiteren Ladengeschäften) und eine Postagentur (im Reisebüro Halmhuberstasse / Ecke Perrystraße). Weitere Einrichtungen befinden sich in nordöstlicher Richtung in unmittelbarer Nähe der St. Johannes Kirche (u. a. Sparkasse, Volksbank, Bäckerei, Metzgerei).

Auf Brühler Gemarkung im Ortsteil Rohrhof gibt es zahlreiche kleinere Ladengeschäfte entlang der Rheinauer und Brühler Straße in ca. 200 – 500 m fußläufiger Entfernung (u. a. ein Plus-Markt, ein Schreibwarengeschäft, ein Drogeriemarkt, ein Blumengeschäft, ein Elektrofachgeschäft, eine Bank, eine Metzgerei und eine Bäckerei). Ein weiterer Edeka-Markt befindet sich an der Kreuzung der K 4143 / Ecke Gewerbegebiet am Luftschiffring in ca. 400 m Entfernung.

Das Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs auf Mannheimer und Brühler Gemarkung wird als ausreichend zur Versorgung des neuen Wohnquartiers betrachtet.

3.5.2 Anlagen und Einrichtungen für Spiel und Freizeit

Nordöstlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m befindet sich, über den Uferweg zugänglich, ein Kleinkinderspielplatz. Ein Kinderspielplatz befindet sich, ebenfalls über den Uferweg fußläufig zu erreichen, in ca. 450 m Entfernung. Ein weiterer Kinderspielplatz sowie ein Bolzplatz befinden sich in nördlicher Richtung, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Martinskirche, in ca. 450 m Entfernung. Weiterhin stellen die Uferwiesen rund um den Rheinauer See ein großzügiges Betätigungsfeld für Sport und Freizeit dar.

In Rheinau besteht ein vielfältiges Sportangebot der ansässigen Sportvereine. In der Nähe des Plangebietes befinden sich u. a. die Vereinssportplätze des Fußballclubs SC Rot-Weiss Rheinau (Ostseite des Rheinauer Sees), die Wasserski-Anlage, die vom Wasserski-Club Rheinau-See genutzt wird sowie die Anlage des SV Rohrhof 1921 e.V. auf Brühler Gemarkung.

Durch die vorhandenen Anlagen für Spiel- und Freizeit in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes und die Lage am Rheinauer See ist der Bedarf an solchen Einrichtungen ausreichend abgedeckt.

3.5.3 Schulische, kirchliche und soziale Anlagen und Einrichtungen

In Rheinau-Süd sind ein städtischer und zwei kirchliche Kindergärten vorhanden. Das städtische Gerhart-Hauptmann-Kinderhaus (Kindergarten, Tagesbetreuung und Hort) liegt östlich des Rheinauer Sees in einer Entfernung von ca. 1000 m (Karl-Peters-Straße). Der Kindergarten der Ev. Martinsgemeinde (Kindergarten mit Tagesbetreuung) befindet sich in der Halmhuberstraße nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 600 m, der Kindergarten der Kath. St. Johannes Gemeinde (Kindergarten mit Tagesbetreuung) in ca. 700 m Entfernung in der Frobeniusstraße im Zentrum von Rheinau-Süd.

Die Gerhart-Hauptmann-Schule am Ostufer des Rheinauer Sees ist Grund- und Hauptschule und besitzt eine Außenstelle in der Lüderitzstraße im Zentrum von Rheinau-Süd.

Der zusätzliche Bedarf an schulischer, kirchlicher und sozialer Infrastruktur kann durch die vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

3.6 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

(gemäß Nr. 2a der Anlage zu § 2a BauGB – zugleich Inhalt des Umweltberichtes)

3.6.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden stellt sich im Plangebiet überwiegend als anthropogen[2] stark überprägt dar. Insbesondere die Bereiche, welche in Folge der Nutzung durch den Betrieb der ehemaligen Tennisanlage gekennzeichnet sind, weisen starke Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaues (Versiegelungen und Auffüllungen) auf, die teilweise auf den ehemaligen Kiesabbau am Rheinauer See zurückzuführen sind.

Die vorhandenen Baugrundverhältnisse (überwiegend Kiese und Sande) besitzen ein geringes Rückhaltevermögen für Wasser und Nährstoffe, zudem findet man nur eine geringmächtige und humusarme Oberbodenschicht vor. Die pflanzennutzbare Wasserkapazität und das Filtervermögen für Schwermetalle ist gering, die Nitratauswaschungsgefährdung hoch. Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz sind nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden geotechnische Untersuchungen[3, 4] durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den jeweiligen Stellungnahmen zusammengefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Ablagerungsgebiet quartärer Sedimente der Rhein-Niederterrassen im Oberrheingraben. Diese Sedimente bestehen überwiegend aus Sanden und Kiesen sowie Schluffen und Tonen.

Im Plangebiet stehen zum überwiegenden Teil bis in Tiefen von mindestens 5 m nichtbindige Böden oder gemischtkörnige Böden an. Es handelt sich hier meistens um Sande oder um schluffige Sande. Nur im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen in einer Tiefe von etwa 3 m unter Geländeoberkante Schluffe an, die vergleichsweise gering durchlässig sind. Bei den hier überwiegend vorliegenden Sanden ist mit einem mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von 4×10^{-4} m/s zu rechnen, was im Hinblick auf eine Regenwasserversickerung günstige Verhältnisse sind.

Lediglich bei einer Bohrung (BS 1) im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden gewisse Einschränkungen festgestellt. Hier stehen in einer Tiefe von etwa 3 m unter Geländeoberkante Schluffe an, die vergleichsweise gering durchlässig sind. Es wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $6{,}2 \times 10^{-5}$ m/s festgestellt. Nach DIN 18130 werden die hier vorherrschenden Bodenverhältnisse als schwach durchlässig bezeichnet und sind für eine Versickerung ungeeignet.

- Altlasten

Das Gebiet rund um den Rheinauer See wurde aufgrund eines Altlastenverdachtes in den Jahren 2004/2005 untersucht.

Im Bereich der ehemaligen Tennisanlage Rheinauer See (Flst.-Nr. 25651/4) wurden bei den Untersuchungen vereinzelt erhöhte Gehalte an PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle in der Auffüllung angetroffen, die jedoch analytisch zur Tiefe hin abgegrenzt werden konnten und keine Gefährdung für das Grundwasser darstellen.

Die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht.

---

[2] vom Menschen beeinflusst

[3] Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

[4] Geotechnische Stellungnahme Nr. 2, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, Dezember 2006

- Kampfmittel

Das Plangebiet ist vermutlich während des zweiten Weltkrieges als Truppenübungsgelände genutzt worden. Für das Plangebiet wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart eine multitemporale Luftbildauswertung ausgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebietes ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Die vom Regierungspräsidium Stuttgart getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinaus gehen. Die Mitteilung des Regierungspräsidiums Stuttgart ist nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit zu werten.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Boden ist festzuhalten, dass sich im Plangebiet keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz befinden. Altlasten und Kampfmittel sind aller Voraussicht nach im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bodenversiegelungen sind gewisse Vorbelastungen gegeben. Unter Berücksichtigung der aufgeschlossenen Baugrundverhältnisse sowie des derzeitigen Grundwasserspiegels (vgl. Schutzgut Wasser) kann überwiegend von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden.

3.6.2 Schutzgut Wasser

Die Beurteilung der Bestandssituation für das Schutzgut Wasser sind den geotechnischen Stellungnahmen[5,6] entnommen, da hier grundsätzliche Angaben zu hydrogeologischen Verhältnissen und zum Grundwasser dargestellt sind.

- Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Plangebietes grenzt der Rheinauer See an.

Die Pegelstände des Rheinauer Sees werden seit 1956 aufgenommen. Am 04.07.2005 wurde ein Pegelstand von 92,39 m ü. NN gemessen. Der höchste bekannte Pegelstand wurde am 09.04.2001 bei 93,87 m ü. NN, der niedrigste Stand am 18.10.1976 bei 89,74 m ü. NN gemessen.

- Grundwasser

Grundwasser wurde im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen[7] (mit Ausnahme an zwei Erkundungspunkten) in einer Tiefe von 2,4 m bis 4,9 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Dies entspricht einem Grundwasserniveau im Bereich von ca. 91,61 m ü. NN bis 92,15 m ü. NN.

Bzgl. einer Gefährdungssituation durch Altlastenverdachtsflächen wird auf die Ausführungen zu den Bodenbelastungen des Schutzgutes Boden verwiesen (vgl. Nr. 3.6.1), wonach keine Gefährdung für das Grundwasser besteht.

Insbesondere die versiegelten Flächen der ehemaligen Tennisanlage (Gebäude, Freiflächen und Erschließung) sind jedoch als Vorbelastungen zu werten, da diese Flächen nicht mehr als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser zur Verfügung stehen und damit eine verringerte Grundwasserneubildung einhergeht.

---

5 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

6 Geotechnische Stellungnahme Nr. 2, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, Dezember 2006

7 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Wasser ist festzuhalten, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen ist, so dass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist. Weiterhin bestehen Vorbelastungen vor allem durch die versiegelten Flächen der vorhandenen Gebäude und die versiegelten Freiflächen, da diese Flächen nicht als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

3.6.3 Schutzgut Klima/Luft

Zur Beurteilung der Bestandssituation und der sich möglicherweise aus der Planung ergebenden nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft wurde ein Klimagutachten[8] zum vorliegenden Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Hinsichtlich der Bestandssituation wurden die ortspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe auf Grundlage vorhandener Klimadaten analysiert und bewertet. Dabei wurde auf Grundlagendaten und Gutachten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen.

Die Windverteilung in Mannheim ist durch die großräumige Leitlinienwirkung des Rheingrabens geprägt, wobei sich vermehrt nördliche und südliche Richtungen einstellen. Im Süden und Südwesten des Stadtgebietes wirken sich an Strahlungstagen zudem ortspezifische Regional-/Lokalströmungen aus, die ihre Entstehung thermischen Effekten und der kleinräumigen Leitlinienwirkung der Bebauung verdanken und auch im Planungsgebiet am Rheinauer See das bodennahe Ventilationsgeschehen mitbestimmen.

Für das Stadtgebiet Mannheim sind derartige Lokalströmungen hinsichtlich der thermischen/lufthygienischen Gegebenheiten von Bedeutung. Die Mächtigkeit dieser Ausgleichsströmungen schwankt zwischen wenigen Metern und mehreren Dekametern. Die meist schubartigen Strömungen erreichen Geschwindigkeiten von ca. 0,5 - 1,5 m/s. Wirken diese Lokalströmungen mit Regionalströmungen größerer Reichweite oder wetterlagenbedingten Luftströmungen geringer Geschwindigkeit zusammen, so kommt es zu einer Intensivierung des Luftaustausches im Bereich der Bebauung.

Auch die Ergebnisse von Windmessungen, die 1984 durchgeführt wurden, weisen auf ein derartig komplexes Strömungsgeschehen hin.

Die Erfassung des lokalen/regionalen Strömungsgeschehens ist zur Beurteilung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation notwendig, da neben der thermischen Situation vor allem das ortspezifische Ventilationsgeschehen die Auftretenshäufigkeit u. a. von Schwüle und erhöhten Immissionsbelastungen mitbestimmt. Durch die Messdaten der kontinuierlich registrierenden Messstationen erhält man ein umfassendes Bild des örtlichen Strömungs- und Ventilationsgeschehens. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass seit Erfassung der Winddaten zwischen Rheinauer See und Riedwiesen vor allem westlich der Rohrhofer Straße größere Wohnbaukomplexe entstanden sind.

Das Ventilationsgeschehen im Südwesten von Mannheim wird durch regional/lokal angelegte Luftströmungen geprägt. Markanteste Erscheinung ist dabei der tagesperiodische Wechsel der Windrichtung, vor allem an Tagen mit erhöhtem Strahlungseinfluss. In der Nacht zeigt sich vor allem im Verlauf von Strahlungstagen im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld die Ausbildung lokaler/regionaler Luftströmungen, so dass auffallend häufig Winde aus südwestlichen bis westlichen und nordöstlichen bis südöstlichen Richtungssektoren registriert werden.

[8] Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“, ÖKOPLANA, Mannheim, Dezember 2006

Ein wichtiger Faktor im Klimageschehen des Untersuchungsgebietes ist die rasche Bildung von Kaltluft im bodennahen Luftraum während der ersten Nachthälfte. Die Kaltluft neigt in flachem Gelände (z. B. Riedwiesen) und an Hindernissen (z. B. Straßendämme, Gebäude, dichte Gehölzreihen) zu Stagnation, wenn sie nicht durch übergeordnete lokale, regionale oder überregionale Winde zusätzliche Bewegungsimpulse erfährt. In Strömungsrichtung verlaufende Straßenzüge, großzügige Gebäudeabstandsflächen und Gärten bilden dabei innerhalb der Bebauung die wesentlichen Zugbahnen der bodennahen Kaltluft. Die west-ost-verlaufenden Querstraßen des Wohngebietes um die Gartenstraße, die Freizone östlich des Waldweges sowie die bebauungsinternen Ventilationsachsen im Bereich der Mehrgeschossbauten westlich der Rohrhofer Straße tragen dazu bei, dass die westliche Lokalströmung nicht völlig blockiert wird und noch im Plangebiet wirksam wird.

Das Verhalten der Lufttemperatur in Abhängigkeit von Geländerelief, Flächennutzung und Strömungsgeschehen ist ein Indiz für die Funktion des horizontalen und vertikalen Luftaustausches. Sowohl bei Tag als auch verstärkt in der Nacht stellen sich flächennutzungsbedingt Temperaturunterschiede ein, wobei zur Zeit der nächtlichen Abkühlungsphase im Planungsgebiet und in dessen Umfeld zwischen kühlsten und wärmsten Bereichen bis ca. 6°C auftreten können. Zwischen dem Planungsgebiet am Rheinauer See und den Riedwiesen wurden Lufttemperaturunterschiede bis ca. 4°C registriert (Ergebnisse der Temperaturmessfahrten am 24./25.08.2001).

Die thermische Situation und das Ventilationsgeschehen im Umfeld des Planungsgebietes wird bei austauscharmen Strahlungswetterlagen sowohl durch die direkte Lagebeziehung zum Rheinauer See und dem begrünten Uferbereich als auch durch die umliegende Wohnbebauung bestimmt.

Die seit den Messungen im Jahr 1984 fortgeschrittene Bebauung im Planungsumfeld führt gegenwärtig bereits zu Störungen der ortspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe am Rheinauer See. Die Bebauung westlich der Rohrhofer Straße bewirkt, dass die vom Freiraum Riedwiesen ausgehenden thermischen Positiveffekte reduziert sind.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Klima/Luft ist festzuhalten, dass das Plangebiet aufgrund seiner klimaökologischen Funktionszusammenhänge eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelungen und Hochbauten aufweist. Darüber hinaus geht von Gebäudekomplex westlich der Rohrhofer Straße eine Sperrwirkung hinsichtlich der dort vorhandenen Ventilationsbahn aus.

3.6.4 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme (Mai 2005) wurde das Plangebiet hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen näher untersucht.

Das Plangebiet stellt sich ungefähr zur Hälfte als versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche (bauliche Anlagen der Tennisanlage, Außenbereichsspielbereiche, Erschließungsanlagen, Zufahrt zur Wasserski-Anlage, Wege) und zur anderen Hälfte als unversiegelte Fläche dar (Bereiche im Norden und im Osten im Übergang zum Rheinauer See, Bereiche im Süden und Südwesten sowie die angelegten Grünflächen im Bereich der Außenanlagen der ehemaligen Tennisanlage und der Erschließungsanlagen).

Die vorgefundenen Biotop- und Nutzungsstrukturen lassen sich im Einzelnen folgenden Flächen zuordnen:

- Stark versiegelte oder völlig versiegelte Flächen

– Gebäudeflächen
– Erschließungsflächen, z. T. Stellplätze der ehemaligen Tennisanlage (Pflasterbelag)

- Teilversiegelte Flächen

– z. T. Stellplätze der ehemaligen Tennisanlage (Rasengitter)
– Außenbereichsspielflächen der ehemaligen Tennisanlage (Tennenplätze)
– Wegesystem rund um die ehemalige Tennisanlage (wassergebundene Flächen)
– Zufahrt der Wasserski-Anlage (Kies-/Schotterflächen)

- Unversiegelte Flächen

– Rasen-/Wiesenflächen (z. T. mit Gehölzaufwuchs, insbesondere im süd- und östlichen Bereich des Plangebietes)
– ehemalige Zierbeetflächen der Außenanlagen der Tennisanlage
– baumbestandene Flächen (im südwest- und nordöstlichen Bereich des Plangebietes)

- Baumbestände

Vorherrschende Baumart im Plangebiet ist die Kanadische Pappel (Populus canadensis), die bis auf die ufernahen Bereiche im Osten des Plangebietes überall anzutreffen ist. Relativ häufig finden sich auch noch Kiefern (Pinus spec.) und Silber-Weiden (Salix alba). Im ufernahen Bereich sind die Stiel-Eiche (Quercus robur) und die Silberlinde (Tilia tomentosa) die vorherrschenden Baumarten. Neben diesen einheimischen Großbaumarten hat sich noch die Gemeine Robinie (Robinia pseudoacacia) in allen Bereichen vergesellschaftet. Darüber hinaus finden sich noch Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Götterbaum (Ailanthus altissima) und Feldahorn (Acer campestre).

Bei einer Grundstücksbegehung durch das zuständige Fachamt wurden 35 Bäume ermittelt, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim fallen.

- Sträucher

Nahezu überall im Plangebiet anzutreffen ist die Kornelkirsche (Cornus mas) und der Rote Hartriegel (Cornus sanguinea). In der Strauchschicht finden sich weiterhin Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) , Wildbrombeere (Rubus fruticosus) und Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).

- Krautschicht

Beispielhaft sei hier der Bestand im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Böschung Rohrhofer Straße / Gemarkungsgrenze Brühl) genannt: Große Brennessel (Urtica dioica), Stinkender Storchschnabel (Geranium robertianum), Wald-Labkraut (Galium sylvaticum), Doldiger Milchstern (Ornithogalum umbellatum) und Gelber Lerchensporn (Corydalis lutea).

- Zierbeete

In den Beetanlagen rund um den Parkplatz der ehemaligen Tennishalle im Nordwesten finden sich Kornelkirsche (Cornus mas), Mahonie (Mahonia aquifolium), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris) und diverse Rosen (Rosa spec.).

Mittlerweile hat sich in den Beetanlagen Gehölzaufwuchs eingestellt (Pappeln, Götterbaum, Feldahorn und Weißdorn).

- Rasen-/Wiesenflächen

Rasenflächen finden sich im Bereich der Stellplätze der ehemaligen Tennishalle. Wiesenflächen dagegen südwestlich des Hallenkomplexes, wobei sich hier – wie bei den Zierbeeten – mittlerweile ebenfalls Gehölzaufwuchs eingestellt hat.

- Tiere

Bei der Begehung des Plangebietes am 03.05.2005 konnte kein besonderes Vorkommen an Tierarten festgestellt werden.

Darüber hinaus wurde von den beteiligten Behörden (u. a. von den für Naturschutz zuständigen Stellen) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass weder in bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch in geschützte Biotope nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg oder gemeldete FFH-Gebiete eingegriffen wird.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Mannheim wurden beginnend mit dem Jahr 1984 nicht nur floristische sondern auch umfassende faunistische (hier: ornithologische) Untersuchungen durchgeführt. Die auf ausgewählten Flächen durchgeführte Brutvogelkartierung fand auch auf einer Fläche in unmittelbarer Nähe zu dem Planvorhaben, am nördlichen Ufer des Rheinauer Sees statt (1998).

Der südwestlichste Ausläufer der kartierten Fläche befindet sich im Bereich des nördlichen Plangebietes (im Bereich zwischen der Straße Am Rheinauer See und nördlich der baulichen Anlagen der ehemaligen Tennisanlage). In der Beurteilung des Gebietes Rheinauer See wird dargestellt, dass „das Gebiet insgesamt zwar zahlreiche Besucher anlockt, aber nur wenig Brutvögel... Angesichts des hohen Nutzungsgrades dieses Freizeitgeländes gerade zur Brutzeit ist dies nicht weiter verwunderlich... Vor allem im Uferbereich fehlt es an Ruhezonen... der sensible Bodenbrüter Fitis (Anm.: gehört zur Familie der Grasmücken, Unterordnung Singvögel) konnte sich nur in einer ruhigeren Ecke nahe des Bootshauses etablieren“ (Anm.: östlich des ehem. Bootshauses, außerhalb des Plangebietes).

Da die Auswertung der Ergebnisse der untersuchten Mannheimer Vogelwelt, nicht nur die Beurteilung der jeweiligen Bestandssituation bzw. der im Laufe der Jahre eingetretenen Veränderungen in bestimmten Bereichen erlaubt, sondern auch eine wichtige planungsrelevante Grundlage darstellt, können aus den Ergebnissen Hinweise für das gesamte Umfeld und andere ähnlich strukturierte Gebiete gewonnen werden.

So wurde zwar für das Plangebiet keine Untersuchung durchgeführt, dennoch lässt sich aufgrund der Nutzungsstruktur ein ähnliches Brutvogelspektrum und eine ebensolche Populationsdichte wie bei dem benachbarten Gebiet herleiten.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Arten und Biotope ist festzuhalten, dass das Plangebiet keine besonders nennens- oder schützenswerten Pflanzen- und Tierpopulationen aufweist. Es wurde jedoch eine Anzahl von Bäumen ermittelt, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim als schützenswert einzustufen sind.

Aufgrund des nicht mehr in Nutzung stehenden Areals ist eine zunehmende Verbuschung (sich einstellender Gehölzaufwuchs) des Geländes zu verzeichnen. Die vorhandenen Flächen sind überwiegend als arten- uns strukturarm zu bezeichnen. Lediglich in Teilbereichen (entlang der Straße Am Rheinauer See sowie im südwestlichen und nordöstliche Bereich des Plangebietes) wird eine höhere Wertigkeit festgestellt (vgl. hierzu Anlage 2 „Plan zur Eingriffserheblichkeit“ des Fachbeitrages Grünordnung).

3.6.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße aufgrund ihrer Höhenentwicklung und Massivität dominierend. Nördlich der Straße Am Rheinauer See sind überwiegend II-geschossige Reihenhausbebauungen anzutreffen.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Tennisanlage (Hallen, Vereinshaus) wurden mittlerweile abgetragen. Die übrigen Grundstücksflächen sind überwiegend als Rasenflächen angelegt. Der angrenzende Uferbereich und die Wegeverläufe sind durch eine teilweise dichten Baum- und Strauchbewuchs gekennzeichnet.

Die besondere Lagegunst ergibt sich aus dem unmittelbar angrenzenden Uferbereich und der Nähe zur Wasserfläche des Rheinauer Sees.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes finden sich eine Reihe von privaten und öffentlichen Erholungs-, Sport und Freizeiteinrichtungen (u. a. Wasserski-Anlage, Badestrand, ehemalige Tennisanlage).

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist festzuhalten, dass durch die Stilllegung der privaten Tennisanlage das (privat betriebene) Freizeit- und Sportangebot eingeschränkt worden ist. Vorbelastungen für die Erholung bestehen weiterhin durch die Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der Rohrhofer Straße.

Die vorhandenen Gebäude westlich der Rohrhofer Straße sowie die bestehnden versiegelten Flächen im Plangebiet stellen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

3.6.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Tennishallen wurden bereits demontiert und sollen an anderer Stelle einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Im Plangebiet sind weiterhin keine der o. g. Güter bekannt. Auch wurden in den durchgeführten Beteiligungsverfahren von den beteiligten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Kultur- und/oder sonstige Sachgüter gemeldet, die eine nähere Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich gemacht hätte. Aus diesem Grund wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter in den folgenden Ausführungen nicht weiter betrachtet.

3.6.7 Schutzgut Mensch (Lärmeinwirkungen)

Zu den einschlägigen Aspekten des Umweltzustandes, die auf den Menschen und seine Gesundheit wirken können, zählen vorrangig Lärmimmissionen (gebietsspezifische Lärmimmissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Boden- und Wasserhaushalt (Grundwasser) sowie Belastungen des Klimas / der Luft(-hygiene).

Die jeweilige Bestandssituation der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft wurde schon dargestellt. Nachfolgend werden daher die bestehenden Lärmimmissionen im und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Zur Beurteilung der Bestandssituation und sich möglicherweise aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung[9] zum vorliegenden Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung sind u. a., die Darstellung der Bestandssituation des Straßenverkehrslärmes, des Freizeit- und Sportanlagenlärmes sowie des Gewerbelärmes.

Im Weiteren erfolgt eine Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die geplante Bebauung und zu Geräuschen, die durch die geplanten Nutzungen entstehen. Abschließend erfolgen Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen.

Die nachfolgenden Angaben stellen die wesentlichsten Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung der Bestandssituation dar.

- Lärmeinwirkungen

– Straßenverkehrslärm

Im Prognose-Nullfall 2020 (ohne Verwirklichung der Planung) ist auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets mit folgenden Verkehrsmengen zu rechnen:

K 9758 (Rohrhofer Straße):	7.000 Kfz/24h (6% Lkw)
K 4143 alt (Rheinauer Straße):	6.800 Kfz/24h (6% Lkw)
K 4143 neu (Osttangente Rohrhof):	7.400 Kfz/24h (6% Lkw)
Straße Am Rheinauer See:	2.000 Kfz/24h (4% Lkw).

[9] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“, FIRU GMBH, Kaiserslautern, Dezember 2006

Die für die Berechnung der Emissionspegel erforderlichen maßgebenden Verkehrsstärken werden gemäß Tabelle 3 der RLS-90 berechnet. Alle relevanten Straßenabschnitte sind asphaltiert. Zuschläge für besondere Straßenoberflächen und für Steigungsstrecken sind nicht erforderlich. Für den Nachtzeitraum wird für die Kreisstraßen und die Erschließungsstraße Am Rheinauer See jeweils der halbe Tages-Lkw-Anteil angesetzt. Gemäß RLS-90 werden folgende Emissionspegel berechnet:

Verkehrslärm, Prognose-Nullfall, Emissionspegelberechnung

Straße	**DTV** 2020 [Kfz/24h]	**M** Tag [Kfz/h]	**M Nacht** [Kfz/h]	**p Tag** Lkw>2,8t [%]	**p Nacht** Lkw>2,8t [%]	**v max.** [km/h]	**$L_{m,E}$ Tag** [dB(A)]	**$L_{m,E}$ Nacht** [dB(A)]
K 9758	7.000	420,0	56,0	6,0	3,0	50	60,6	50,4
K 4143 alt	6.800	408,0	54,4	6,0	3,0	50	60,5	50,3
K 4143 neu	7.400	444,0	59,2	6,0	3,0	50	60,8	50,6
Am Rheinauer See	2.000	120,0	22,0	4,0	2,0	50	54,2	45,7

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; $M_{Tag/Nacht}$ = maßgebende stündliche Verkehrsstärke Tag/Nacht; $p_{Tag/Nacht}$ = maßgebender Lkw-Anteil; $v_{max.}$ = zulässige Höchstgeschwindigkeit;
$L_{m,E}$ Tag/Nacht = Emissionspegel nach RLS-90

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche (Darstellung in der Planzeichnung) stellen die vorhandene Lärmbelastung dar und beziehen sich auf die freie Schallausbreitung, dass heißt, ohne Berücksichtigung einer eventuell schallabschirmenden Bebauung und des Tageszeitraums.

– Freizeitlärm

Als Lärmemissionen, die aus den Freizeitnutzungen resultieren, wurden der Wasserskibetrieb, der Badebetrieb des vereinseigenen Badestrandes, die gastronomische Nutzung der Seeterrasse, die Nutzung des Parkplatzes der Wasserski-Anlage durch die Besucher sowie die Geräuscheinwirkungen des öffentlichen Badestrandes am nordöstlichen Seeufer festgestellt.

Durch die Freizeitnutzungen am und im Rheinauer See sind zu bestimmten Tageszeiten und ohne Berücksichtigung lärmabschirmender Wirkungen von Gebäuden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für reine Wohngebiete an Sonn- und Feiertagen zu erwarten.

– Sportanlagenlärm

Als Lärmimmissionen, die aus der Sportanlagennutzung resultieren, wurden der Spielbetrieb auf den am östlichen zulässige Errichtung eines Tennisplatzes südlich der Geltungsbereichsgrenze untersucht.

Bei einem Fußballspiel auf dem Sportplatz am östlichen Seeufer ergibt sich im Plangebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 37 dB(A). Der Immissionswert für Sportanlagenlärmeinwirkungen in reinen Wohngebieten in der Ruhezeit am Sonntagnachmittag von 45 dB(A) wird im Plangebiet deutlich um mehr als 8 dB(A) unterschritten. Durch die Nutzung der Sportanlagen am östlichen Seeufer ergeben sich im Plangebiet keine relevanten Geräuscheinwirkungen.

Bei Verwirklichung der gemäß Bebauungsplan Nr. 87.15 außerhalb des Plangebietes zulässigen Tennisplätze wäre mit Lärmeinwirkungen von bis zu 54,8 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 45 dB(A) wäre deutlich überschritten. Die planungsrechtliche Möglichkeit der Realisierung der Tennisplätze stellt jedoch eine Vorbelastung für das Plangebiet dar.

– Gewerbelärm

Bei der Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen wurden die möglichen Lärmimmissionen des rund 1.000 m nördlich des Plangebietes gelegenen Rheinauer Hafens und des in südöstlicher Richtung, in ca. 300 m Luftlinie gelegenen kleinen Gewerbegebietes am Luftschiffring abgeschätzt.

Zwischen dem Rheinauer Hafen und dem Plangebiet liegen bestehende Wohngebiete, u. a. an der Gustav-Nachtigall-Straße, an der Halmhuberstraße westlich der Rohrhofer Straße und an der Lönsstraße / Gartenstraße. Die Wohnbebauung an der Halmhuberstraße wurde in den 1990er Jahren entwickelt. Sie ist mit rund 450 m Abstand nur halb so weit vom Hafengebiet entfernt, wie die im Bebauungsplan Nr. 87.15.1 geplante Wohnbebauung.

Nördlich des Wendehammers am Luftschiffring wurden zwischen dem Gewerbegebiet und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in weniger als 100 m Abstand zum Gewerbegebiet mehrere Wohngebäude auf Brühler Gemarkung neu gebaut.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass durch die Geräuschentwicklungen in den beschriebenen Gewerbegebiete die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Mensch ist festzuhalten, dass der Straßenverkehrslärm der Rohrhofer Straße und die Lärmeinwirkungen der bestehenden Freizeitnutzungen am Rheinauer See Vorbelastungen für das Plangebiet darstellen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm stellen keine Vorbelastungen für das Plangebiet dar.

4. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET, EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr.1b der Anlage zu 2a BauGB)

4.1 Planerische Rahmenbedingungen

4.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992

Der Regionalplan Unterer Neckar 1992, der sich zur Zeit in Fortschreibung befindet, weist das Plangebiet in seiner Raumnutzungskarte als *Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum* innerhalb der *Regionalen Freiraumstruktur* aus.

Die Raumnutzungskarte umfasst dabei auch sonstige Freiflächen wie Sportflächen, Campingplätze und Flächen, die in Bauleitplänen für die Bebauung vorgesehen sind.

In seiner Karte Landschaft und Umwelt weist der Regionalplan Unterer Neckar 1992 das Plangebiet als *Landwirtschaftlicher Bereich und sonstige Freifläche* innerhalb *Land- und forstwirtschaftlicher Bereiche* aus.

Die ausgewiesenen *Landwirtschaftlichen Bereiche* stellen nachrichtliche Übernahmen der Ergebnisse der Flurbilanzierung dar. Unter den *Sonstigen Freiflächen* sind Kleingartenanlagen und Sportanlagen u. a. zusammengefasst.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In seiner Stellungnahme vom 13.02.2006 zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 hat der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) dies nicht in Frage gestellt oder verneint. Er hat allerdings inhaltliche Fragen aufgeworfen, die sich auf „gesamtökologische und naturschützerische“ Belange sowie Belange der Freiraumsicherung beziehen, u. a. mit Hinweisen auf geschützte Arten sowie den benachbarten Pufferbereich zu einem FFH-Gebiet auf Brühler Gemarkung. Mit diesen inhaltlichen Fragen hat sich die Stadt Mannheim im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens intensiv auseinandergesetzt. Im Rahmen der Gesamtabwägung kommt die Stadt Mannheim zu dem Ergebnis, dass die Bedenken des VRRN ausgeräumt bzw. hinten angestellt werden können. Da außerdem der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde (der den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche erfasst) und auch dieser an die Ziele der Raumordnung anzupassen war, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird.

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020

Der im Juli 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

4.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020

Nach den Hauptaussagen zur Freiraumsicherung des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Bereich einer bedeutsamen Freiraumzäsur mit der Forderung zur Erhaltung der lokalen Klimafunktionen (Kaltluftentstehung / Durchlüftung) und Gestaltung als erholungswirksame Grünverbindung und Biotopverbund.

Es wird empfohlen bei der Ausweisung von Baugebieten die Freiraumzäsuren zu erhalten und der Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten besondere Bedeutung zukommen zu lassen.

Die Aussagen und Empfehlungen des Landschaftsplanes sind im Fachbeitrag Grünordnung dargelegt und wurden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

4.1.4 Bebauungsplan Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“ erstreckt sich von der Rohrhofer Straße über das Westufer des Rheinauer Sees und beinhaltet weiterhin den überwiegenden Teil der Wasserflächen des Rheinauer Sees, das Nordufer des Rheinauer Sees bis zur dort angrenzenden Bebauung im Norden und Nordosten (Gerhart-Hauptmann-Schule).

Zwischen der Rohrhofer Straße und dem Westufer des Rheinauer Sees ist die Errichtung von *Privaten Tennishallen* inkl. *Nebengebäude* (u. a. Cafe, Umkleiden), *Privaten Tennisanlagen* (Außenspielflächen), *Öffentlichen* und *Privaten Stellplätzen* inkl. *Straßenverkehrsflächen* zur Anbindung an die Rohrhofer Straße zulässig. Die Freiflächen um die Tennisanlage sind als *Grünflächen* mit *Baumanpflanzungen* dargestellt. Innerhalb der Grünflächen ist ein Wegenetz (*Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*) mit dem Hinweis *Flächen für Notfahrzeuge befahrbar* ausgewiesen.

Direkt am Westufer befindet sich die *Wasserski-Anlage*. Am Südostufer des Rheinauer Sees ist ein *Privates Badegelände* zulässig. Der Rheinauer See selbst ist als *Wasserfläche Baggersee* festgesetzt.

Die nördlichen Freiflächen um den Rheinauer See sind als Freizeit- und Erholungsflächen mit entsprechender Infrastruktur (Wegenetz, Spielplatz etc.) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten in den Grenzen seines Geltungsbereiches eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 für das Gebiet „Erholungsanlage Rheinauer See“ vom 19.11.1979.

Bei der Teilfläche handelt sich im Wesentlichen um das Gelände der ehemaligen Tennisanlage zwischen Rohrhofer Straße und dem am Westufer des Rheinauer Sees verlaufenden Weg. Die nördliche Grenze bildet dabei die Straße Am Rheinauer See; die südliche Grenze verläuft in etwa im Bereich der südlichen Begrenzung der tatsächlich gebauten Außenspielflächen.

Bei den Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“, die durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ nicht ersetzt werden, bleibt das o. g. Planungsrecht unberührt.

Auf den südlich angrenzenden Flächen ist die Errichtung von *Tennisplätzen* (Außenspielflächen) sowie von *Öffentlichen* und *Privaten Stellplätzen* planungsrechtlich zulässig.

4.1.5 Modell Räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998

Das Modell Räumlicher Ordnung trifft folgende grundsätzliche Aussagen:

Die Innenentwicklung (insbesondere durch Neuordnung und Umnutzung) wird mittelfristig das zentrale Handlungsfeld der räumlichen Planung und Entwicklung sein. Diese Flächen besitzen ein erhebliches Entwicklungspotential, das es gilt zu aktivieren.

Die Karte *Stadtentwicklungspolitischer Handlungsrahmen 2010* stellt für das Plangebiet und den unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich keine bedeutsamen Handlungsfelder dar.

4.1.6 Freiraumsicherungskonzept 1993

Das Freiraumsicherungskonzept beinhaltet eine Konkretisierung der im "Modell Räumliche Ordnung – Mannheim 2000" enthaltenen Kernaussagen über Grünzüge- und -zäsuren sowie Schutzbereiche und Gebietssicherungen. Durch die Umsetzung dieser Konzeption soll ein zusammenhängendes Freiraumsystem, das die Innenstadt mit der Landschaft und die Ortsteile miteinander verbindet, entwickelt werden.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche werden im Freiraumsicherungskonzept jedoch keine konkreten Handlungsfelder bzw. Maßnahmen genannt.

4.1.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes.

In näherer Umgebung am südlichen Ufer des Rheinauer Sees, auf Brühler Gemarkung, befindet sich eine kleinere Teilfläche eines großen zusammenhängenden FFH-Gebietes (siehe Punkt 4.1.8 NATURA 2000 und Fachbeitrag Grünordnung).

4.1.8 NATURA 2000

Die Zielsetzungen des grenzüberschreitenden Naturschutznetzwerkes NATURA 2000 bilden die Vogelschutz- und Fauna-Flora-Habiat-Richtlinie (FFH) der Europäischen Union. Das Schutzgebietsnetz wurde 1992 beschlossen.

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete. Schutzgebiete gemäß den Vorgaben der FFH-Richtlinie sind nicht gemeldet.

In näherer Umgebung am südlichen Ufer des Rheinauer Sees, auf Brühler Gemarkung, befindet sich eine kleinere Teilfläche eines großen zusammenhängenden FFH-Gebietes (Gebietsnummer 6617-341, Gebietesbezeichnung: Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen) östlich der B 36 / A 6. (*FFH-Gebiet 6617-341).* Eine weitere, dem FFH-Gebiet zugehörige, kleinere Teilfläche befindet sich westlich gegenüber dem Plangebiet hinter der dort bestehenden Bebauung auf Mannheimer Gemarkung.

In etwas weiterer Entfernung, westlich des Plangebietes und westlich von Rohrhofen gelegen, befindet sich ein weiteres größeres FFH-Gebiet (*FFH-Gebiet 6716-341).*

Durch den Bebauungsplan wird kein Gebiet weder im Sinne der §§ 1a und 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB noch hinsichtlich der jeweiligen Schutzziele und Erhaltungszwecke (vgl. hierzu auch Fachbeitrag Grünordnung) in seinem Bestand erheblich beeinträchtigt.

4.2 Gesetzliche Vorgaben

4.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten ... Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume

... auf Dauer gesichert sind“.

4.2.2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

- § 1 Ziele und Aufgaben

„Durch Naturschutz und Landschaftspflege sind die freie und besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Mensachen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie,

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

... nachhaltig gesichert werden“.

4.2.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- § 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“.

4.2.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG BW)

- § 1 Zweck des Gesetzes:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern“.

4.2.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- § 1 Zweck des Gesetzes

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“.

- § 50 Planung

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind 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 so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen... ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen“.

4.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- § 1a Grundsatz

„Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen unterbleiben. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden“.

4.2.7 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)

- § 3a Abs. 1 Grundsätze

„Die Gewässer sind nach Maßgabe des § 1a Abs. 1 WHG zu sichern und zu bewirtschaften, die Bewirtschaftung der Gewässer soll auch durch ökonomisch wirkende Maßnahmen gefördert werden. Natürliche oder naturnahe Gewässer sollen erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben“.

- § 42 Abs. 3 Verwertung von Abwasser

„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden“.

4.2.8 Baumschutzsatzung[10] der Stadt Mannheim

- § 2 Schutzgegenstand, Abs. 1

„Im Stadtkreis Mannheim werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes außerhalb des Waldes im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz vom 31.08.1995 unter Schutz gestellt, sofern die Bäume einen Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden, aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen 100 cm über dem Erdboden, erreichen muss“.

- § 3 Schutzzweck

„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“.

- § 7 Erlaubnis

Auf schriftlichen Antrag im Einzelfall kann eine Baumfällerlaubnis im Einzelfall erteilt werden, „wenn ‚der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter auf Grund gesetzlicher Vorschriften, eines rechtskräftigen Urteils oder Bebauungsplans oder eines genehmigten Bauvorhabens verpflichtet oder berechtigt ist, den Baum zu entfernen oder zu verändern“ oder „von dem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen...“ oder „ der Baum krank ist...“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bäume kartiert, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim fallen. Diese Bäume wurden zwischenzeitlich aufgrund einer Fällgenehmigung entfernt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu erstellenden Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind die bestehenden Bäume und die bereits gefällten Bäume bereits berücksichtigt.

4.2.9 Rechtsverordnung der Stadt Mannheim über den Gemeingebrauch am Rheinauer See und über das Verhalten im Seeuferbereich am Baggersee Rheinauer See in Mannheim-Rheinau

- § 1 Geltungsbereich

(1) „Diese Rechtsverordnung gilt für die Wasserfläche sowie alle an das Gewässer angrenzenden Flurstücksflächen des Rheinauer Sees in einer Ausdehnung von 10 m, parallel zur vorhandenen Uferlinie (Seeuferbereich) auf der Gemarkung Mannheim-Rheinau. Zum Seeuferbereich im Sinne dieser Verordnung gehören nicht die im vorbenannten Bereich befindlichen, nicht frei zugänglichen Privatgrundstücke.

Die Wasserfläche und der Seeuferbereich umfassen folgende Grundstücke: Flst.Nr. 25651, 25651/8 (teilweise) 25651/15 (teilweise), 25651/6 (teilweise), 27988 (teilweise)“.

(2) „Bestandteil der Rechtsverordnung ist eine Karte im Maßstab 1:1250. In dieser Karte sind zeichnerische und textliche Festlegungen vorgenommen, auf die nachfolgend Bezug genommen wird. Sie ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Mannheim, Amt für Baurecht und Umweltschutz, niedergelegt und kann während der Sprechzeiten oder auf telefonische Vereinbarung von jedermann kostenlos eingesehen werden“.

[10] § 3 der Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen vom 26. November 1996

- Textliche Festlegungen der Rechtsverordnung (Auflistung)
  - § 2 „Beschränkungen des Tauchens mit technischem Gerät (Tauchverbot)
  - § 3 „Beschränkungen des Badens“
  - § 4 „Benutzung des Seeuferbereiches“
  - § 5 „Zulassung von Ausnahmen“
  - § 6 „Vorsichtsmaßnahmen“
  - § 7 „Haftung“
  - § 8 „Ordnungswidrigkeiten“

Die Rechtsverordnung ist von den künftigen Bewohnern des Plangebietes entsprechend zu beachten.

5. UMWELTPRÜFUNG

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes der Anlage zu § 2a BauGB)

5.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage zu § 2a BauGB)

Nach § 2a Nr. 2, 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht gemeinsam mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Umweltprüfung auf Grundlage der vorhandenen Kenntnisse über das Plangebiet aufgrund einer Bestandsaufnahme der örtlichen Situation und den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen.

Hinzu kommen noch mehrere Stellungnahmen von Bürgern, deren Äußerungen Umweltbezüge enthalten und bei der Auswertung ebenfalls berücksichtigt wurden.

Nachfolgend dargestellte Aspekte werden angeführt:

- Grünordnerische Belange

Es wird die Sorge vorgetragen, dass wertvoller Grünbestand vernichtet wird und dass bereits Bäume gefällt wurden.

- Klimaökologie

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet, vor allem hinsichtlich der Kaltluftbewegungen zwischen Riedwiesen im Westen und Rheinauer See im Osten des Plangebietes, in einem klimaökologisch sensiblen Bereich befindet.

- Lärm

Es wird angemerkt, dass das Plangebiet durch verschiedene Lärmquellen belastet ist. Diese lassen sich grundsätzlich in die Kategorien Straßenverkehrslärm (Rohrhofer Straße, K 9758 und K 4143), Freizeit- und Sportlärm (u.a. Wasserski-Anlage, Badebetrieb) und Gewerbelärm, einteilen.

- Regenwasserbewirtschaftung

Es wird festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle begrenzt ist, so dass nur der Schmutzwasseranteil sowie die Straßenentwässerung ohne Probleme in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden kann.

Der Untersuchungsrahmen wird auf Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 und den Ergebnissen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wie folgt festgelegt:

- Klimagutachten

  Bestandsaufnahme und Abgleich mit früheren Untersuchungen. Klimaökologische Bewertung der geplanten Bebauung hinsichtlich vorhandener Luftleitbahnen, Durchströmung des Plangebietes, Kaltluftzufuhr, möglicher Erwärmungseffekte durch die geplante Bebauung und sonstiger Flächenversiegelungen sowie der lufthygienischen Situation. Die klimaökologische Bewertung erfolgt insbesondere durch:

  - Analyse und Bewertung der ortspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe auf Grundlage vorhandener Klimadaten
  - Bestimmung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld bei potentiellen baulichen Veränderungen mit Hilfe numerischer Modellrechnungen
  - Beurteilung vorgelegter Planungskonzepte und Empfehlung von Maßnahmen zur Sicherung günstiger klimatischer Umgebungsbedingungen

- Schalltechnische Untersuchung

  Bestandsaufnahme und schalltechnische Bewertung der Einflüsse auf die geplante Bebauung, insbesondere durch:

  - Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung
  - Prognose und Bewertung der Belastungen durch Zufahrten und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen
  - Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch bestehende Sport- und Freizeitnutzungen sowie Parkplätze
  - Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen

- Geotechnische Stellungnahme

  Beschreibung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere durch:

  - Beschreibung der Baugrundverhältnisse und der hydrologischen Verhältnisse
  - Beurteilung der qualitativen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
  - Überprüfung des vorgelegten Planungskonzeptes in Bezug auf die Machbarkeit einer Versickerung im Plangebiet

- Fachbeitrag Grünordnung

  Bestandserhebung, Betrachtung der Eingriffsschwere und Bewertung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18, 19 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG), insbesondere durch:

  – Bestandsbeschreibung und -beurteilung der einzelnen Schutzgüter
  – Schutzgutbezogene, landschaftspflegerische Ziele und Empfehlungen für das Plangebiet, die der grundsätzlichen Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs von Beeinträchtigungen dienen
  – Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

5.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methoden bei der Umweltprüfung

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage folgender Fachgutachten:

- Klimagutachten
  (ÖKOPLANA, Mannheim, September/Dezember 2006)

  Im Klimagutachten wird zunächst die Problemstellung dargelegt, die Untersuchungsmethoden erläutert sowie eine Abgleich mit früheren Untersuchungen durchgeführt. Anschließend werden die klimaökologischen Funktionsabläufe detailliert beschrieben.

  Es werden nachfolgende Auswertungen vorgenommen:

  – Auswertung von Windaufzeichnungen stationärer Messstationen
  – Auswertung von Thermalbildaufnahmen
  – Auswertung von Messfahrten
  – EDV-gestützte Modellrechnungen und Simulationen mit den Modellpaketen MISKAM und ENVI-MET

  Mittels numerischer Modellrechnungen und Simulationen sollen mögliche Veränderungen des ortspezifischen Windfeldes und des thermischen Wirkungskomplexes bestimmt werden, die durch die geplanten Baumaßnahmen hervorgerufen werden. Die Darstellung der thermischen Situation erfolgt mittels Isothermenkarten.

  Für die Klimauntersuchung sowie die Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse in planungsbezogene Bewertungen und Empfehlungen wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

  – Analyse und Bewertung der oststspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe auf Grundlage vorhandener Klimadaten.
  – Bestimmung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Plangebiet und in dessen Umfeld bei potentiellen baulichen Veränderungen mit Hilfe numerischer Modellrechnungen.
  – Beurteilung des Bebauungsplanes und Empfehlungen von Maßnahmen zur Sicherung günstiger klimatischer Umgebungsbedingungen.

  In einer ergänzenden Stellungnahme (Dezember 2006) zum Klimagutachten wurde geprüft, welche Nutzungen in der 12,0 m breiten Klimafuge des WR 3 zulässig sind, ohne dass sie ein Strömungshindernis darstellen.

- Schalltechnische Untersuchung
  (FIRU GmbH, Kaiserslautern, Dezember 2006)

  In der schalltechnischen Untersuchung werden zunächst die Aufgabenstellung, der Untersuchungsrahmen und die Anforderungen aufgrund der vorhandenen Lärmquellen bestehend aus Straßenverkehrslärm, Freizeit- und Sportanlagenlärm und Gewerbelärm beschrieben.

  Es wird festgestellt, dass in Bezug auf die Lärmeinwirkungen folgende Immissionsquellen von Bedeutung sind:

  – Straßenverkehrslärm
  – Freizeitlärm (Wasserski-Anlage und Badebetrieb, von untergeordneter Bedeutung sind Belastungen durch den Parkplatz der Wasserski-Anlage)

  Dabei werden folgende Normen, Richtlinien und Verordnungen zugrunde gelegt:

  – DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
  – TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“
  – 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“
  – 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“
  – Freizeitlärm-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz
  – RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“
  – DIN ISO 9613, Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Allgemeines Berechnungsverfahren“
  – VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“
  – VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“
  – VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“
  – Sächsische Freizeitlärmstudie
  – Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz

- Geotechnische Stellungnahmen
  (WPW Geoconsult GmbH, September/Dezember 2006)

  Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden insgesamt 6 Sondierungsbohrungen durchgeführt. In der geotechnischen Stellungnahme werden die Baugrundverhältnisse, die Bodengruppen und Bodenklassen beschrieben und Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bewertet. In einer zweiten Stellungnahme wird auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung geprüft, ob das Regenwasser von Dachflächen auf den zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet versickert werden kann.

  Bei den Untersuchungen wurden folgende Normen, Richtlinien und Verordnungen zugrunde gelegt:

  – ATV-DVGW Arbeitsblatt A 138 „Bemessung und technische Ausgestaltung von Versickerungsanlagen“
  – DIN 18123 „Bestimmung der Korngrößenverteilung“
  – DIN 18196 „Bodengruppen“
  – DIN 18300 „Bodenklassen“

- Fachbeitrag Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
  (Stadtbauplan GmbH, Mai 2007)

  Um für das Plangebiet und die vorgesehene Planung grünordnerische Zielvorstellungen zu entwickeln, die letztendlich in konkrete Vorgaben für den Bebauungsplan münden, sind zunächst einmal die Vorgaben und die allgemeinen Anforderungen einer Grünordnung herauszustellen (Gesetzliche Vorgaben und planerische Rahmenbedingungen). Diese Vorgaben und allgemeinen Anforderungen stellen gewissermaßen übergeordnete, zumeist allgemein gültige Handlungsfelder und -empfehlungen einer Grünordnung dar, die es gilt, im Rahmen der vorgesehenen Planung im Plangebiet zu berücksichtigen.

  Auf Grundlage der anschließenden Bestandsbeschreibung und -bewertung werden die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes – unter Berücksichtigung evtl. Vorbelastungen – hinsichtlich ihrer im Plangebiet vorhandenen Potentiale beurteilt. Die Bewertung stellt die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet und für die Planung heraus. Aus der Beurteilung/Bewertung der einzelnen Schutzgüter lassen sich zunächst einmal schutzgutbezogene, landschaftsplanerische Ziele und Empfehlungen formulieren, die der grundsätzlichen Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches von Beeinträchtigungen dienen.

  Unter Zuhilfenahme einer Beschreibung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, die aufgrund der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, und einem Abgleich mit den zu berücksichtigenden planerischen Rahmenbedingungen lassen sich schließlich konkrete grünordnerische Vorgaben zur Übernahme in den Bebauungsplan formulieren. Die grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan stellen letztendlich die Maßnahmen der Grünordnung im Plangebiet dar, bei deren Berücksichtigung (Übernahme in den Bebauungsplan) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

  Im Teil II der Grünordnung, der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, erfolgt eine Gegenüberstellung der Bestandsituation und der Planung, wobei davon ausgegangen wird, dass die empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit der Gegenüberstellung lässt sich feststellen, inwieweit die grünordnerischen Maßnahmen dazu geeignet sind, die erforderliche Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt herzustellen.

  Bei der Erstellung des Fachbeitrages wurden die o. g. Gutachten sowie folgende Gesetze, Satzungen, Richtlinien, Merkblätter, Pläne und sonstige Unterlagen zugrunde gelegt:

  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B-W)
  - Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung)
  - Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
  - Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie)
  - Merkblatt zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung der Stadt Mannheim

- Regionalplan Unterer Neckar
- Flächennutzungsplan 2015/20
  des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim
- Landschaftsplan für das Verbandsgebiet
  des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim
- Modell Räumlicher Ordnung der Stadt Mannheim
- Freiraumsicherungskonzept der Stadt Mannheim
- Brutvogelkartierung im südlichen Stadtgebiet Mannheim,
  Bittmann und Fugger (Dipl.-Biologen)
- Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung,
  Teil II der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten/-ämter
  und des Bundesamtes für Naturschutz
- Materialien zur Grünordnungsplanung,
  Teil 2 der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
  und des Institutes für Ökologie und Naturschutz

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß der Anlage zu § 2a BauGB)

6.1 Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden (zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2 der Anlage zu § 2a BauGB) unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2c der Anlage zu § 2a BauGB)

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

Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18, 19 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG).

Für die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe im Plangebiet, ist gemäß den Vorgaben des Merkblattes zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung[11] der Stadt Mannheim zu verfahren.

Demnach ist der Voreingriffszustand entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den vorgefundenen Biotopstrukturen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zu erheben und in einem Bestandsplan darzustellen. Der Nacheingriffszustand ist aufgrund des Planungsentwurfes zu bewerten, wobei der für die Berechnung maßgebliche Ausgleichsbiotop entsprechend dem nach drei Vegetationsperioden bei planmäßiger Pflege zu erwartenden Zustand entspricht. Die Gesamtbewertung erfolgt, indem zur Summe aus den einzelnen Biotopflächenwerten die ökologische Wertigkeit der Bäume (Bestand bzw. Erhalt und/oder Neupflanzung) addiert wird. Aus der Gegenüberstellung Bestand / Planung ist das Maß des Eingriffes und der erforderliche Kompensationsbedarf ersichtlich. Die Maßnahmen zum Ausgleich werden, soweit diese nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich sind, über grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert bzw. über planexterne Ausgleichsmaßnahmen in einem Ausgleichsplan festgesetzt.

[11] Merkblatt 1.9 zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung der Stadt Mannheim

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan (Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“).

Bei der Berücksichtigung der Bestandssituation im Plangebiet ist grundsätzlich auch das bestehende Planungsrecht zu berücksichtigen. Jedoch ist eine Bewertung anhand der dort getroffenen und wenig differenzierten Festsetzungen, ohne definierte Qualitätsstandards und auf der Grundlage eines Bebauungsplanes, dessen Grünordnung an einen Gestaltungsplan erinnert, nach heute praktizierten Standards nur schwer durchzuführen. Da in den Festsetzungen weder eine genaue Anzahl von anzupflanzenden Bäumen, noch die zu verwendenden Arten oder deren Pflanzqualitäten definiert wurden, ist eine sachgerechte Bewertung im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht möglich. Um dem bestehenden Planungsrecht dennoch gerecht zu werden, wurde eine Einschätzung der erreichbaren Biotopwertigkeit für die Eingriffsfläche (das Plangebiet) durchgeführt. Hieraus wird ersichtlich, dass bei der Wertigkeit der Flächen in etwa von der gleichen Größenordnung wie bei dem tatsächlich vorhandenen Bestand ausgegangen werden kann. Demzufolge erscheint es sinnvoll den tatsächlichen Bestand als Ausgangsgröße für die Bewertung der Eingriffsfläche zu betrachten. Hierdurch kann ein adäquater Beitrag zur Findung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geleistet werden. In diesem Sinne wurde eine genaue Bestandserhebung durchgeführt und die Bewertung der Flächen in die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung eingebracht. Erst durch diese Vorgehensweise kann eine fachlich und sachlich vertretbare Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung im Sinne der definierten landschaftspflegerischen Ziele durchgeführt werden.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von -0,06 %, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von -188 Wertpunkten, was letztendlich eine Aufwertung gegenüber der Bestandssituation kennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird, vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen, eine insgesamt ausgeglichene Bilanz erreicht. Die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dazu geeignet Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen. Mit Umsetzung der Planung ist daher keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten.

Die eigentliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist als eigenständiges Kapitel im Fachbeitrag Grünordnung (siehe Gutachten A4.4.1) behandelt. Im Rahmen der Abwägung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eingestellt.

6.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Boden wurden unter Punkt 3.6.1 beschrieben.

Hinsichtlich einer potentiellen Vorbelastung durch Altlasten ist festzuhalten, dass im Bereich der ehemaligen Tennisanlage Rheinauer See (Flst.-Nr. 25651/4) bei den Untersuchungen vereinzelt erhöhte Gehalte an PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle in der Auffüllung angetroffen wurden, die jedoch analytisch zur Tiefe hin abgegrenzt werden konnten und keine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Die Bewertung durch die Altlastenbewertungskommission (14.06.2005) ergab, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Der Bereich des o. g. Flurstückes wurde daraufhin aus dem Altlastenkataster gelöscht.

Die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des abgetragenen Materials ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Sollte entgegen den bisherigen Erkenntnissen der Belag der bisherigen Außenspielflächen nicht abgetragen werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis zu erbringen, dass von dem im Boden verbleibenden Material keinerlei Gefährdungen ausgehen. Dieser Nachweis kann nur analytisch erfolgen. Der Parameterumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist das Material vollständig Abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Überdeckung der Beläge der ehemaligen Außenspielflächen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig. Auf die potentielle Vorbelastung wird in den bauplanerischen Festsetzungen unter den Hinweisen (Nr. 2 Bodenverunreinigungen) hingewiesen.

Auf die potentielle Vorbelastung durch Kampfmittel wird in den bauplanerischen Festsetzungen unter den Hinweisen (Nr. 3 Kampfmittel) hingewiesen.

Die städtebauliche Planung sieht vor, Geländeaufschüttungen vorzunehmen, damit die Gründungen der Gebäude oberhalb des Grundwasserpegels gebaut werden können. Die Höhenlage des inneren Erschließungsringes wurde mit 97,5 m ü. NN festgelegt (das vorhandene Gelände fällt zur Zeit von der Rohrhofer Straße (97,5 m ü. NN) zum Uferweg Rheinauer See (94,4 m ü. NN) um ca. 3,1 m ab). Grundsätzlich ist das Auf- und Einbringen von Material auf oder in den Boden gemäß § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Durch die geplanten Aufschüttungen und den Auftrag von Oberboden sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Es werden darüber hinaus im Bebauungsplan Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken. So sind die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zusätzlich überbaubaren Flächen gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes versickerungsfähig anzulegen sind, Tiefgaragen, Garagen und sonstige Dachflächen von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) sind zu begrünen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass sich im Plangebiet keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz befinden. Aufgrund der vorhandenen Bodenversiegelungen sind gewisse Vorbelastungen gegeben. Unter Berücksichtigung der aufgeschlossenen Baugrundverhältnisse sowie des derzeitigen Grundwasserspiegels kann von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

6.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser wurden unter Punkt 3.6.2 beschrieben.

Bzgl. der Beurteilung einer potentiellen Vorbelastung durch Altlasten wird auf Punkt Nr. 6.1.2 (Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verwiesen).

Für das Schutzgut Wasser bestehen Vorbelastungen vor allem durch die versiegelten Flächen der Tennisanlage, da diese Flächen nicht mehr als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser zur Verfügung stehen und damit eine verringerte Grundwasserneubildung einhergeht.

Die Planung sieht vor, anfallende Niederschläge über Gründächer zurückzuhalten und auf den Grundstücken zu versickern. Die Machbarkeit wurde durch die geotechnischen Stellungnahmen nachgewiesen.

Aufgrund der relativ geringen Grundwasserabstände bzw. der zeitweise hohen Pegelstände des Rheinauer Sees erfolgt die Gründung der Gebäude oberhalb der gemessenen Pegelstände.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes somit nicht zu erwarten.

6.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft wurden unter Punkt 3.6.3 beschrieben.

Als Teilbereich des Freiraumgefüges weist das Plangebiet bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelung und Hochbau auf. Die Modellrechnungen weisen darauf hin, dass durch das potentielle Wohngebiet in der bestehenden Bebauung zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umgebungsbedingungen zu erwarten sind, die durch Sicherung großzügiger bebauungsinterner Abstandsflächen und durch grünordnerische Maßnahmen jedoch auf ein vertretbares Maß begrenzt werden können.

Die Erkenntnisse aus der Klimaanalyse dokumentieren, dass Teile des Planungsgebietes den ufernahen klimaökologischen Ausgleichsräumen zuzuordnen sind, die zusammen mit dem Rheinauer See ganztags als Ventilationsflächen funktionieren. Sowohl großräumig als auch lokal angelegte Luftströmungen können bodennah durchgreifen und für die bestehende Bebauung wesentliche klimaökologische Gunsteffekte bewirken.

Die Planung berücksichtigt bereits weitgehend die Forderungen der Klimaökologie.

Die Öffnung zwischen den IV-geschossigen Bauzeilen entlang der Rohrhofer Straße wird mit einer Breite von 25 m festgesetzt. Die Mindestanforderung der Klimaökologie nach einer Breite von min. des 1,5-fachen der angrenzenden Bauwerkshöhe wurde damit erfüllt. In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn auf ca. 20 m, was angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden kann. Wie die Modellrechnungen zeigen, ermöglicht die Abstandsfläche im mittleren Teilbereich des Planungsgebietes eine ausreichende bebauungsinterne Ventilation. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen „Wärmeinsel“ bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Der Empfehlung der Klimaökologie, die Abstandsfläche der Stadthauszeile im WR 3 von ca. 6 auf mindestens 12 m zu vergrößern und als Klimafuge auszubilden, wurde bei der Fertigstellung der Planfassung gefolgt.

Die geplante Anordnung einer punktförmigen Bebauung entlang des Seeufers mit 2-geschossigen Seevillen wird von Seiten der Klimaökologie begrüßt, da sie allseitig umströmt werden können und somit eine enge Verzahnung mit dem klimaökologischen Gunstpotenzial der vegetationsbedeckten Uferzone und der Wasserfläche des Rheinauer Sees ermöglichen.

Die 4-geschossige Bauweise entlang der Rohrhofer Straße ist aufgrund der Höhenlage des Geländes und der festgesetzten Firsthöhe um ca. 3,4 m niedriger als die Firsthöhe (116,82 ü. NN) der bestehenden Bebauung westlich der Rohrhofer Straße. Wie die Modellrechnungen belegen, bleiben wesentliche Ventilationseffekte entlang der Rohrhofer Straße erhalten, so dass die gewählte Ausformung der Bebauung aus klimaökologischer Sicht akzeptiert wird.

Die skizzierte Lage von Bäumen wird unterstützt. Ihre lockere Anordnung entlang der Erschließungswege, die Teil der bebauungsinternen Ventilationsbahnen sind, sichert die notwendigen Belüftungseffekte.

Die Ergebnisse der zur Beurteilung der Planungen durchgeführten Untersuchungen lassen somit auf Grundlage des vorgelegten Planungsentwurfes keine derart klimatisch negativen Auswirkungen erwarten, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung des Wohngebietes entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus dem Projekt ergeben, können bei Realisierung der o. a. Vorgaben eng begrenzt bleiben[12], so dass nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten sind.

6.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Arten und Biotope wurden unter 3.6.4 beschrieben.

Die vorhandenen Flächen werden als überwiegend arten- und strukturarm bezeichnet. Lediglich in Teilbereichen (entlang der Straße Am Rheinauer See sowie im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets) wird eine höhere Wertigkeit festgestellt (vgl. Anlage 2 „Plan zur Eingriffserheblichkeit“ des Fachbeitrages Grünordnung). Das Plangebiet ist im Bezug auf das Schutzgebiet Arten und Biotope von untergeordneter Bedeutung.

Es wurden im Plangebiet bereits Bäume gefällt, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim als schützenswert eingestuft sind. Zur Kompensation sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Dies wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung bereits berücksichtigt.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) sind nur aufgrund notwendiger Baumfällungen zu erwarten. Es sind jedoch Ersatzpflanzungen und weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, durch die der Verlust kompensiert wird. Weitere Auswirklungen aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, sind unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten.

[12] Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“, ÖKOPLANA, Mannheim, Dezember 2006

6.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Vorbelastungen für das Landschaftsbild und Erholung wurden unter 3.6.5 beschrieben.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Stilllegung der privaten Tennisanlage das (privat betriebene) Freizeit- und Sportangebot eingeschränkt worden ist. Die vorhandenen Gebäude und die versiegelten Flächen stellen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Das Erscheinungsbild der ehemaligen Tennisanlage wirkt als baulicher Fremdkörper, die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.

Die Entscheidung zur Stillegung der privaten Tennisanlage wurde aus betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten getroffen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Mannheim kommt dabei der Schaffung von Wohnraum in bisher eher untergenutzten innerstädtischen Bereichen eine hohe Wertigkeit zu. Der öffentliche Zugang zu den Freizeit- und Sportanlagen am Seeufer wird verbessert und planungsrechtlich gesichert. Die Planung greift nicht in die sensiblen Uferbereiche des Rheinauer Sees ein, sondern orientiert sich weitgehend an den bestehenden Abgrenzungen der Tennisanlage.

Durch die Aufnahme der Gebäudetypologien und Bauhöhen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, wird die harmonische Einfügung in das städtebauliche Umfeld erreicht. Bei der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße wird durch die Staffelung des Dachgeschosses und das Zurücksetzen am nord- und südwestlichen Ende der Übergang zu den angrenzenden Gebäuden hergestellt. Aufgrund der geplanten Geländehöhen ist diese Bebauung im Vergleich zur gegenüberliegenden Bebauung niedriger und wirkt weniger massiv. Darüber hinaus wirkt sich die nunmehr erfolgte Auflösung der Baukörper entlang der Rohrhofer Straße positiv auf das Gesamterscheinungsbild aus.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung sind aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten.

6.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch wurden unter 3.6.7 beschrieben.

Die hinsichtlich des Verkehrslärmes nach der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche stellen die Lärmbelastung des Bestandes dar.

Im Weiteren wird ausgeführt, dass durch die Freizeitnutzungen (Wasserski-Anlage, Badebetrieb und Parkplatz der Wasserski-Anlage) saisonal zu bestimmten Tageszeiten und ohne Berücksichtigung lärmabschirmender Wirkungen von Gebäuden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für reine Wohngebiete an Sonn- und Feiertagen zu erwarten sind.

Die planungsrechtliche Möglichkeit der Realisierung von Tennisplätzen unmittelbar südlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 87.15) stellt eine Vorbelastung für das Plangebiet dar.

- Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes sind wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 insbesondere durch den bestehenden Verkehrslärm der Rohrhofer Straße zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen ggf. Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich. Dies betrifft im Wesentlichen die Bebauung entlang der Rohrhofer Straße.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche (Darstellung in der Planzeichnung) stellen die vorhandene Lärmbelastung dar und beschreiben die freie Schallausbreitung, das heißt, ohne Berücksichtigung einer eventuell schallabschirmenden Bebauung und des Tageszeitraums.

Durch die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung und die Aufnahme von Hinweisen in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist die Lärmproblematik im Bebauungsplan benannt. Es wird eine Empfehlung ausgesprochen kontrollierte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung sorgen.

Es ist davon auszugehen, dass, durch die schallabschirmenden Wirkungen von Gebäuden und durch passive Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite), gesunde Wohnverhältnisse an jeder Stelle des Plangebietes möglich sind.

Die Schalltechnische Untersuchung[13] stellt klar, dass bei Umsetzung der Planung durch das zukünftige und damit zusätzliche Verkehrsaufkommen keine erheblichen bzw. negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten sind.

[13] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“, FIRU GMBH, Kaiserslautern, Dezember 2006

- Tiefgaragen

Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen, auch Tiefgaragen, für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Bewohner haben die von den gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen.

Für die geplante Tiefgaragenzufahrt der Seevillen wurden die schalltechnischen Auswirkungen an der angrenzenden Wohnbebauung exemplarisch untersucht. Durchschnittlich 13 Pkw-Fahrten pro Stunde am Tag und 3 Pkw-Fahrten pro Stunde in der Nacht auf der Zufahrtsrampe verursachen an den zugewandten Fassaden der beiden nördlich angrenzend geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) am Tag und bis zu 40 dB(A) in der Nacht. Für die Berechnungen wurde eine Fahrbahndecke aus Gussasphalt bzw. Asphaltbeton und eine Steigung von 10 % angesetzt.

Der Orientierungswert Tag von 50 dB(A) wird eingehalten, der Orientierungswert Nacht von 35 dB(A) für Geräuscheinwirkungen, die nicht dem öffentlichen Verkehr zuzurechnen sind, wird an den beiden zugewandten Fassaden der beiden nächstgelegenen Wohngebäuden deutlich überschritten. An allen anderen geplanten Gebäuden und Fassaden werden die Orientierungswerte unterschritten.

Als Maßnahme zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen der zu erwartenden Pkw-Fahrten auf der TG-Zufahrt im Nachtzeitraum sind u. U. geeignete Maßnahmen an der Tiefgaragenzufahrt (Teileinhausung, Verlegung der Zufahrt) oder an den betroffenen Wohngebäuden (z. B. Grundrissorientierung) vorzusehen.

Im Bauantragsverfahren kann der Nachweis verlangt werden, dass die Orientierungswerte (am Tag: 50 dB(A), in der Nacht: 35 dB(A)), für Geräuscheinwirkungen, die nicht dem öffentlichen Verkehr zuzurechen sind, eingehalten werden.

Die Lärmeinwirkungen, die durch die Zufahrten zu den Tiefgaragen entstehen, stellen i.d.R. keine unzumutbare Belastung für die Bewohner dar. Die Belastungen können durch bauliche Maßnahmen eingeschränkt werden, die im Einzelnen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind.

- Freizeit- und Sportanlagenlärm

Bei Errichtung der, gemäß Bebauungsplan Nr. 87.15 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 zulässigen Tennisplätze ist mit Lärmeinwirkungen von bis zu 54,8 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 45 dB(A) wäre damit deutlich überschritten. Durch die Übernahme einer Baulasterklärung durch den Grundstückseigentümer wird sichergestellt, dass dieser unwiderruflich auf die Möglichkeit der Errichtung von Tennisplätze und Nebenanlagen verzichtet.

Die Belastungen durch Freizeitlärm entstehen in Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserski-Anlage sowie des Badebetriebes. Sie sind als Vorbelastung des Bestandes zu werten und nicht auf die vorliegende Planung zurückzuführen. Dazu zählen auch die Lärmeinwirkungen durch die Zufahrt des vorhandenen Parkplatzes der Wasserski-Anlage.

Für die Immissionsorte in Höhe des 1. OG wurden folgende Beurteilungspegel berechnet:

Freizeitlärm, Einwirkungen im Plangebiet

Immissionsort	**HR**	**Beurteilungspegel** L_r Ruhezeit
B01	SW	50,4
C01 Stadthäuser	S	46,9
D01 Stadthäuser	S	45,4
E01 Seevillen	NO	50,5
E01 Seevillen	SO	49,1
E02 Seevillen	NO	48,9
F02 Seevillen	O	45,9
G02 Seevillen	O	47,1

HR = Himmelsrichtung, L_r = Beurteilungspegel, Pegel in dB(A)

Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei den dem See und dem Parkplatz zugewandten Fassaden der nächstgelegenen Gebäude (Seevillen im WR 4, Stadthauszeile im WR 3).

Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist.

Bei der Beurteilung von Freizeitlärmeinwirkungen gemäß Freizeitlärmrichtlinie werden die Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten bestimmt. Diese liegen in bebauten Gebieten 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines Aufenthaltsraumes. Passive Schallschutzmaßnahmen werden demnach bei der Ermittlung der Beurteilungspegel nicht berücksichtigt. Lärmminderungsmaßnahmen sind somit nur an der Schallquelle oder auf dem Schallausbreitungsweg zwischen Quelle und maßgeblichem Immissionsort möglich.

Aufwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen oder eine Einschränkung des Freizeitbetriebes am Rheinauer See können in der vorliegenden Aufgabenstellung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und räumlichen Situation nicht durchgeführt werden. Des Weiteren steht der erforderliche Aufwand in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, der lediglich für wenige Bereiche des Plangebietes zu erzielen wäre.

Die Berücksichtigung der o. g. Ermittlung des maßgeblichen Immissionsortes, der wenigen betroffenen Bereiche, der saisonal und tageszeitlich begrenzten Nutzung, der geringfügigen Richtwertüberschreitungen und der Tatsache, dass es sich hier um eine aus dem Bestand resultierende Belastungssituation handelt und nicht der Planung zuzuordnen ist, lassen einen gewissen Handlungsspielraum bei der Konfliktbewältigung zu.

6.1.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, veranschaulicht nachstehende Tabelle:

Schutzgut / Schutzgutfunktion	**Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**
Boden	
Standortfunktion Speicher- und Reglerfunktion Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde natürliche Ertragsfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope / Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodentiere Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz/-dynamik) Boden als Schadstoffsenke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden - Pflanzen, Boden - Wasser, Boden - Mensch*, (Boden - Tiere)* Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs Anthropogene Vorbelastungen des Bodens
Grundwasser	
Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tiere Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor für die Bodenentwicklung Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser - Mensch, *(Grundwasser - Oberflächengewässer, Grundwasser - Pflanzen)* Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers
Pflanzen / Biotope und Tiere	
Biotopschutzfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand, Oberflächengewässer) sowie von der Besiedlung durch Tierlebensgemeinschaften *(Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen - Mensch, Pflanzen - Tiere)* Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Lebensraumfunktion für Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation / Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima / Bestandsklima, Wasserhaushalt) spezifische Tierarten / Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen / -komplexen
Luft	
Lufthygienische Ausgleichsfunktion	Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (u. a. Immissionsschutzwälder) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (u. a. lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tallagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft - Pflanzen, Luft - Mensch Anthropogene lufthygienische Vorbelastungen

Klima	
Regionalklima Geländeklima klimatische Ausgleichsfunktion Luftaustausch	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und die Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Relief, Vegetation / Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich anthropogene Vorbelastungen des Klimas
Landschaft / Ortsbild / Wohnumfeld und Mensch	
Landschafts- (Stadt-)bildfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbilds von den Landschaftsfaktoren Relief, Geologie, Boden, Vegetation / Nutzung, Oberflächengewässer und kulturellem Erbe Leit-, Orientierungsfunktion für Tiere Landschaftsbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion Vorbelastungen des Landschafts-/Stadtbildes durch bestehende bauliche Anlagen (insbesondere Gebäude und Hallen) Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen
Gesundheit (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) Erholungsfunktion	Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft als Lebensgrundlage Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschaftsbild anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche (bspw. Belastungen durch Lärm)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlich erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen, sind bei Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Mit dem Schutzgut Mensch/Gesundheit ergeben sich Wechselwirkungen bezüglich der klimatischen Verhältnisse und der Lärmsituation.

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse sind keine erheblichen oder negativen Auswirkungen zu erwarten, die aufgrund ihrer Qualität und Quantität der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Bezüglich der Lärmsituation ist festzuhalten, dass die Belastungen aus dem Bestand resultieren (Verkehrs- und Freizeitlärm) und nicht der Planung zuzurechnen sind. Die bestehende Belastung wird nochmals im städtebaulichen Vertrag eingehend thematisiert, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch für diejenigen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffen sind) die vorhandene Lärmsituation deutlich zu erkennen ist.

Positive Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen (Bäume), Klima/Luft sowie Landschaft durch die grünordnerischen Maßnahmen. Diese Maßnahmen wirken sich verbessernd auf die lufthygienische Situation, die Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sowie das Ortsbild aus.

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich für den Bodenhaushalt, den Wasserhaushalt sowie den Klimahaushalt bzw. die Lufthygiene voraussichtlich keine spür- oder messbaren Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand einstellen werden.

Für das Biotop- und Artenpotential (Pflanzen und Tiere) ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der fortschreitenden Sukzession (Entwicklung) voraussichtlich eine – aus Sicht des Natur- und Artenschutzes – positive Veränderung dahingehend einstellen wird, dass sich vermehrt Arten einfinden werden, die in dem „planerisch unberührten“ Gebiet ein gewisses Rückzugsrefugium vorfinden.

Die positiven Veränderungen, die sich für das Biotop- und Artenpotential verzeichnen lassen, bringen für das Orts- und Landschaftsbild eher negative Veränderungen mit sich, da sich durch die fortschreitende Sukzession des Pflanzenbestandes eine – schon jetzt stellenweise zu verzeichnende – Verbuschung des Plangebietes einstellen wird. Diese Verbuschung (auch aufgrund mangelnder Pflege) wird von vielen Betrachtern der Situation mit dem eines ungepflegten Zustandes gleichgesetzt und vermittelt ein dementsprechendes Erscheinungsbild.

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Der Bebauungsplan umfasst ca. 2,5 ha und beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radwege, Fußgängerbereich, Privatweg).

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet getroffen: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Private Grünflächen mit Erhaltungsgebot für die vorhandene Bepflanzung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Niederschlagswasserversickerung), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzung von Einzelbäume, Dachbegrünung, Heckenpflanzung und Begrünung der Grundstücksflächen).

Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 “Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim – Rheinau ersetzt nach seinem Inkrafttreten in den Grenzen seines Geltungsbereiches eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 für das Gebiet „Erholungsanlage Rheinauer See“, die bei der Beurteilung der Eingriffe zu berücksichtigen ist.

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgt zum einen durch die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und zum anderen durch eine Umweltprüfung.

Für das Plangebiet bestehen Vorgaben (u. a. aus dem bestehenden Planungsrecht, aus informellen Planungen sowie aus festgelegten Umweltschutzzielen verschiedener Fachgesetze und -pläne), die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Umweltrelevanz für verschiedene Schutzgüter des Naturhaushaltes festgestellt. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurde die Einholung eines Klimagutachtens und einer Schalltechnischen Untersuchung für erforderlich gehalten. Für die wesentlichen Umweltbelange (Boden, Klima und Lärm) wurden Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse und Empfehlungen bei der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt wurden.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ziele, der für den Bebauungsplan maßgeblichen Fachgesetze und -pläne sowie die Berücksichtigung der im Rahmen der Umweltprüfung festgestellten Umweltrelevanz erfolgt insbesondere durch Maßnahmen zur Vorsorge (Vermeidung und Verringerung) sowie durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen. Des Weiteren erfolgen Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im Plangebiet kommt es zu Beeinträchtigungen für den Menschen durch Freizeit- und Verkehrslärm. Die Beeinträchtigungen sind jedoch nicht auf die Planung zurückzuführen, sondern verdeutlichen die bestehende Situation, hervorgerufen durch die Freizeitnutzungen am Rheinauer See. Diese Thematik wird den künftigen Bewohner des Plangebietes (auch denen, die nicht vom Freizeitlärm betroffen sind) nochmals in den jeweiligen Grundstücksverträgen verdeutlicht.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten.

Die zur Beurteilung der Eingriffsschwere durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF WEITERE STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung

Zur Durchführung der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung wurden 13 Stellen um eine Stellungnahme gebeten. Zusätzlich haben noch Einzelpersonen und Anwohner- und Interessengruppen Äußerungen eingereicht.

Die Äußerungen der Bürger tragen zum tieferen Verständnis zu den Auswirkungen des Planungsvorhabens bei, nämlich hauptsächlich zum Verständnis über die künftigen Verluste der Freizeit-, Sport- und Erholungsqualitäten für die Menschen, die bereits in Quartier „Wohngebiet am Rheinauer See“ leben und ihre damaligen Investitionen mit dem Angebot des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 und der Bebauungsplanung der näheren Umgebung begründen.

Angesichts dessen, dass die Tennisanlage nicht mehr weiterbetrieben werden kann und deshalb das Gelände durch den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 als Reines Wohngebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, sind Vermutungen, ob etwa alternative Nutzungs- und Verpachtungsstrategien dem Erhalt der Tennisanlage hätte verhelfen können für eine planungsrechtliche Prüfung nicht heran zu ziehen. Die Gemeinde kann nur Rahmenbedingungen für die Nutzung des Stadtgebietes schaffen, nicht aber in wirtschaftliche Prozesse eingreifen.

Neben der Anregung, dass der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen steigen werden, wird auch angeregt insbesondere die Anbindung des ÖPNV, konkret die Haltestelle „Sport Inn“ behindertengerecht zu gestalten. So sind die Höhenbarrieren sowie die Ausgestaltung der Haltestelle für sehbehinderte Menschen zu berücksichtigen.

Es wird angeregt, Überlegungen mit einfließen zu lassen, die auf der Bebauungsplanebene hinsichtlich der Barrierefreiheit geregelt werden können. Anregungen, die nicht unmittelbar festgesetzt werden können und außerhalb des Planungsgebiets liegen, sollten informell für die Planrealisierung als Ziel des Bebauungsplanes in die Begründung aufgenommen werden.

Die Ergebnisse der Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung lassen sich wie folgt darstellen:

- Sozialverträglichkeit

Hinsichtlich der Familienfreundlichkeit entstehen Ambivalenzen zwischen den Spiel-, Sport- und Freizeitbedürfnissen und den Bedürfnissen von Menschen aller Generationen an qualitativ hochwertigem und für unterschiedliche Einkommensverhältnisse bezahlbarem Wohnen. Die Gleichwertigkeit dieser Belange führt im Endergebnis dazu, dass diesem Planungsvorhaben nicht zu widersprechen ist.

Mit der Zunahme des älter werdenden Bevölkerungsquerschnitts steigen auch die baulichen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Menschen. So wird angeregt, Überlegungen mit einfließen zu lassen, die hinsichtlich der Barrierefreiheit auf der Bebauungsplanebene geregelt werden können.

- Kinderfreundlichkeit

Der Bedarf an bespielbarem Freiraum wird durch die Hausgärten selbst sowie durch die vorgeschriebenen Kleinkinderspielbereiche der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 2 LBO BW), durch die Erschließungswege und durch das nahe gelegene Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ befriedigt.

- Beurteilung

Die vorgelegte Planung enthält Angebote, die sich im städtebaulichen Kontext des umgebenden Stadtteiles befinden. So wird das Wohngebiet am Rheinauer See durch ein Reines Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage mit Parkplätzen und Außenanlagen angeboten.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass das Planungsvorhaben keine erheblichen Eingriffe in das vorgefundene soziale Gefüge vorsieht und insgesamt als kinderfreundlich und sozialverträglich einzuschätzen ist.

8.2 Erschließung und Verkehr

Von einer Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs ist auszugehen. Die Belastung der umliegenden Anwohner durch zusätzlichen Verkehr, welcher durch das Plangebiet erzeugt wird, ist gegenüber der bestehenden Situation jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Engpässe im Bestand, vor allem in den Sommermonaten, bei den zur Verfügung stehenden Stellplätzen, sind vor allem dem Freizeitangebot (Wasserski, Bademöglichkeit) am Rheinauer See zuzuschreiben.

Diese, sicherlich für die umliegenden Anwohner nicht befriedigende Situation, wird jedoch durch die Entwicklung des Plangebietes nicht weiter verschärft, da sämtliche Stellplätze innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden müssen. Die Kapazitäten hierfür werden durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser) sind im Bereich des Plangebietes vorhanden.

Hinsichtlich der zukünftigen Abwasserentsorgung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mitgeteilt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle begrenzt ist. Daher kann nur das Schmutzwasser sowie die Straßenentwässerung über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Damit die Abwasseranlagen an das vorhandene Kanalnetz ohne Hebeanlagen angebunden werden können, sind im Plangebiet Geländeaufschüttungen erforderlich.

Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten.

9. ABWÄGUNG

9.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 2d der Anlage zu § 2a BauGB)

Bereits in der Vergangenheit gab es mehrfach Überlegungen zur Errichtung eines Wohngebietes an dieser Stelle.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist die Ausweisung von Baugebieten für den Zweck der Wohnnutzung ein wichtiges Planungsziel. Im Umgebungsbereich des Plangebietes stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, die in Bezug auf die Wohnnutzung von vergleichbarer Eignung sind. Die Inanspruchnahme von bauleitplanerischen Außenbereichsflächen stellt keine wirkliche Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes i.d.R. sehr viel erheblicher sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht in Betracht.

9.2 Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, und wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

(zugleich Inhalt des Umweltberichtes gemäß Nr. 1b der Anlage zu § 2a BauGB)

Wesentliche Konflikte, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, wurden im Rahmen der Umweltprüfung und durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden für folgende Umweltbelange festgestellt:

- Klimaökologie
- Lärmimmissionen
- Umwelt, Natur und Landschaft

9.2.1 Klimaökologie

- Widerspruch zu früheren Gutachten

In mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) wurde empfohlen, dauerhaft ein bestimmtes Potenzial an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Rheinauer Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd vom 30.11.1993: (.....) In Anbetracht der baulichen Situation (.....) ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten. Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen.

In einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (16.08.1993) zu den Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff wurde zudem formuliert: (...) Jede weitere Flächeninanspruchnahme müsste jedoch auf Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen – beurteilt werden. Erst hierdurch lässt sich quantitativ bestimmen, welche klimaökologischen Folgen eine Flächennutzungsänderung hat.

Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurde das Büro ÖKOPLANA daher beauftragt, die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ zu begutachten.

Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben – wie bisher gefordert – erhalten.

Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben:

Der Bebauungsplan sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20 m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt. In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden. Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breite Öffnung der Baukörper im WR 3 - Gebiet festgesetzt.

Die Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Dagegen wird mit Überarbeitung des Bebauungsplanes die Auflockerung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße durch Zurücknahme der durchgehenden Baulinien planungsrechtlich ermöglicht. (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m beiderseits der Zufahrt zum Plangebiet). Dies begünstigt den Luftaustausch im Plangebiet, indem der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert wird. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

Der städtebauliche Entwurf wurde – wie bereits 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u. a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

9.2.2 Lärmimmissionen

- Bestehende Lärmproblematik

Im schalltechnischen Gutachten werden für das Plangebiet relevante Lärmquellen untersucht. Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, insbesondere durch den Verkehrslärm der Rohrhofer Straße, sind, zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen, Vorkehrungen (Lärmschutzmaßnahmen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) erforderlich.

Das Plangebiet wird gem. DIN 4109 in 3 Lärmpegelbereiche unterteilt, aus denen die jeweiligen Anforderungen an den baulichen Schallschutz abgelesen werden können.

Die Lärmpegelbereiche wurden als zeichnerische Hinweise in die Planzeichnung integriert, in den textlichen Hinweisen werden die erforderlichen Mindest-Schalldämm-Maße der Außenbauteile in db (Dezibel) pro Raumarten aufgeführt.

Außerdem wird die Empfehlung ausgesprochen, eine kontrollierte mechanische Einrichtung vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen sorgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Zur Lage und Ausbildung von Rampen der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen wird darauf hingewiesen, dass besondere Umstände des Einzelfalles es notwendig machen können, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum vorzusehen.

Die Belastungen durch Freizeitlärm entstehen in Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserski-Anlage und des Badebetriebes. Dazu zählen auch die Lärmeinwirkungen durch die Zufahrt des ebenfalls vorhandenen Parkplatzes der Wasserski-Anlage.

Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei den dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen und den Südfassaden der geplanten Bebauung im WR 3. Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal-, tageszeit- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation und der Tatsache, dass der Erhalt der Wasserski-Anlage durch die Bürger explizit gefordert wird, ist abzuwägen, dass die dargestellten Überschreitungen aufgrund der besonderen Bestandsituation und der Kurzzeitigkeit der Ereignisse zumutbar sind. Damit wird das Schutzziel der Freizeitrichtlinie „Einhalten des Immissionsrichtwertes 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten Fensters“ verlagert hin zum Schutzziel „Einhalten von Innenpegeln im Rauminnern“. Dies gilt auch für das südwestlich Kopfgebäude im WR 3 in Bezug auf die Zufahrt zum Wasserskiparkplatz.

Die bestehende Lärmproblematik wird im städtebaulichen Vertrag aufgezeigt und in den Kaufverträgen der Grundstücke eingehend thematisiert werden, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch für diejenigen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere hinsichtlich des Freizeitlärmes, klar zu erkennen ist. Durch die genannten Maßnahmen ist gewährleistet, dass der Innenraumpegel der Gebäude zu jeder Zeit gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

9.2.3 Umwelt, Natur und Landschaft

- Vorgenommene Baumfällungen im Plangebiet

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes wurden bereits im Oktober 2005 insgesamt sechs von der Krone her absterbende Bäume beseitigt. Für diesen Baumbestand liegt eine Fällerlaubnis (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) vor.

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen im Plangebiet weitere Bäume und Sträucher gefällt werden. Der Investor hat deshalb im Februar 2007 einen weiteren Baumfällantrag gestellt. Da ab März die Vegetations- und Brutvogelperiode beginnt und diese bis Ende September anhält, der Investor aber mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen (vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung) nach Feststellung der Planreife kann, hat die Stadt Mannheim auf Grundlage des Billigungsbeschlusses eine Fällerlaubnis erteilt.

Durch diese Handhabung wird verhindert, dass Nester, die während der Brutvogelperiode angelegt werden, beschädigt werden. Unabhängig davon wurde festgestellt, dass es sich bei den noch zu fällenden Bäumen auf dem Areal um keinen nennenswerten oder erhaltenswerten Baumbestand handelt.

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht jedoch eine Verpflichtung zu zeitnahen Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen, die geeignet sind einen grünordnerischen Ausgleich im Plangebiet herzustellen.

- Erhaltung wertvollen Grünbestandes

Die Beschreibung als „wertvoller Grünbestand“ unterstreicht die besondere Stellung des Gehölzbestandes gegenüber den anderen, im Plangebiet vorhandenen, Grünstrukturen, für die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung (viele nicht einheimische / nicht standortgerechte Gehölze) eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft verzeichnet werden kann (vgl. hierzu die Anlage 2 zur Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung „Plan Eingriffserheblichkeit“).

Um die Bedeutung der Sicherung des vorhandenen „wertvollen Grünbestandes“ gegenüber den im Plangebniet weiterhin vorhandenen Grünstrukturen herauszustellen, wird eine zusätzliche Fläche im Nordosten des Plangebietes (Baugebiet WR 4) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Fläche im Südwesten des Plangebietes wird geringfügig vergrößert, um die vorhandene Böschung westlich der Privatstraße erhalten zu können. Die sich hieraus ergebenden Anpassungen (private Stellplatzfläche, private Straßenverkehrsfläche, Baugrenze und Anpflanzgebot im westlich angrenzenden WR 3) werden in der Planzeichnung sowie in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung entsprechend nachgeführt.

- Ungenügende Ersatzpflanzungen

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht eine Verpflichtung zu zeitnahen Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Die Fällgenehmigung (Gutachten gem. Baumschutzsatzung, Februar 2007) sieht als erforderliche Ersatzpflanzungen 32 Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm vor.

Gegenüber der Minimalanforderung der Fällgenehmigung von 32 anzupflanzenden Einzelbäumen (StU 16-18 cm) sind in der Überarbeitung des Bebauungsplanes weitere 17 anzupflanzende Bäume aufgenommen worden, so dass nun insgesamt 49 anzupflanzende Einzelbäume (StU 18-20 cm) festgesetzt sind. Darüber hinaus werden weitere 84 Einzelbäume (StU 16-18 cm) im Rahmen der jeweiligen Grundstücksbegrünung gepflanzt (vgl. 11.4 der textlichen Festsetzungen).

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Hecken bzw. Strauchpflanzungen im Baugebiet WR 4, Begrünung der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen) werden in die Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Erhaltung eines Baumbestandes an der Straße Am Rheinauer See

Bzgl. des Baumbestandes an der Straße „Am Rheinauer See“ und der angeblich in der Bezirksbeiratssitzung vom November 2006 gemachten Erklärung, dass dieser erhalten bleibe, liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Dieser Bereich ist im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan schon immer Gegenstand der Überplanung gewesen.

Dies wurde bei der Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt (u. a. bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen). So wurden u. a. durch den Eingriff in diesen Grünbestand grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um für den Verlust eine entsprechende Kompensation im Plangebiet herbeizuführen.

- Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung

Hier handelt es sich um eine Bestandsbeschreibung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Diese sind als Hinweise zu verstehen. Im übrigen stellen die im Plangebiet bestehenden Verhältnisse – die auch für ganz Rheinau-Süd anzunehmen sind, zumindest aber für die Bereiche um den Rheinauer See – eine ganz normale Situation dar.

Augrund der festgesetzten Dachbegrünungen, den Hinweisen zur Regenwasserversickerung und der sonstigen Begrünungsmaßnahmen wird die Situation in Bezug auf die Regenwasserrückhaltung und die Versickerung verbessert.

- Einschränkung der Freizeitmöglichkeiten, Bebauung zu nah am Ufer

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen. Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteiles Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Da das Plangebiet sich bisher in Privatbesitz befand, war das Gelände dementsprechend nur eingeschränkt (als privat betriebene Tennisanlage) für die Öffentlichkeit nutzbar. Durch die öffentlichen Straßen und Wege wird die Durchquerung und die Erreichbarkeit der Uferzone nachhaltig verbessert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt ist. Die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden dabei bisher noch nicht in Gänze ausgeschöpft. Der Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den ursprünglich vorgesehen Bebauungsgrenzen. Zudem ist die geplante Bebauung so angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Diese wurden bisher durch Gebäude der ehemaligen Tennisanlage verstellt. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung entlang des Seeuferweges deutlich aufgelockert gestaltet ist. Die Freiflächen entlang des Seeufers und in Richtung der Brühler Gemarkung bleiben erhalten.

Das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees ist planungsrechtlich über das ausgewiesene Straßen- und Wegenetz gesichert. Die Forderung nach Freihaltung eines 70 m breiten Uferstreifens begründet sich wohl aus den Abständen der übrigen Bebauungen auf Mannheimer Gemarkung bis zum Seeufer. Im Bereich des Plangebietes betrugen die Abstände zwischen Gebäuden und dem Seeufer jedoch zuvor bereits weniger als 30 m. Durch die besondere Form der Bebauung wird auf diese räumliche Nähe reagiert und eine enge Verzahnung zwischen nach wie vor öffentlich zugänglichem Uferbereich und Wohnquartier erreicht. Der Forderung zum ungehinderten Betreten und Nutzen des Südufers des Rheinauer Sees kann insofern nachgekommen werden, als dass die Fuß- und Radwege mit direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees auf 2,5 m verbreitert werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Anbindungen werden in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen getroffen. Der Forderung zum Freihalten eines 70 m breiten Uferstreifens kann insofern nachgekommen werden, als dass im Bereich des Baugebietes WR 4 eine Reduzierung der Einbindetiefe der Tiefgarage von ehemals 12 m auf nunmehr 7,5 m erfolgt. Weiterhin wird mit der Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von ehemals 10,40 m auf nunmehr 10,00 m und der Festsetzung einer Böschung ab Hinterkante Tiefgarage nunmehr eine harmonischere Einbindung in das Landschaftsbild und in das städtebauliche Umfeld erreicht.

- Allgemeine grünordnerische Belange

Das Baugesetzbuch und das Naturschutzrecht schreiben vor, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen in die Umwelt soweit wie möglich zu vermeiden sind. Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß §§ 19 (1, 2) BNatSchG und 21 (1, 2) NatSchG zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Deshalb wurden die Ziele der Grünordnung in einem, für das Plangebiet erstellten, grünordnerischen Beitrag formuliert und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sind in den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. Im Besonderen sind zu nennen:

- Minderung der Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1)
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Festsetzungen zu Dachbegrünungen (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.2)
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von Heckenanpflanzungen (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.3)
- Mindestanforderung zur quantitativen und qualitativen Grünausstattung der Hausgärten (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.4)
- Erhaltung von wertvollem Grünbestand durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 12.1)
- Pflanzung von mindestens 37 Einzelbäumen in bzw. an den Erschließungsstraßen (vgl. Planzeichnung)

Diese Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die klimatischen Verhältnisse, die lufthygienische Situation, dem Stadtbild, dem Wohnumfeld und der Gesundheit des Menschen. Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von -0,06 %, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von -188 Wertpunkten, was letztendlich eine Aufwertung gegenüber der Bestandssituation kennzeichnet.

Durch die geplanten Aufschüttungen und dem Auftrag von Oberboden sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Es werden darüber hinaus im Bebauungsplan Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

Die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dazu geeignet Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

9.3 Konfliktbewältigung im städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dahingehend geregelt, dass die Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung zu den zu ergreifenden Maßnahmen der Lärmvorsorge verpflichtend in die Kaufverträge der künftigen Grundstückseigentümer zu übernehmen sind.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die im Plangebiet zu erwartende Lärmsituation für die künftigen Grundstückseigentümer eindeutig ersichtlich ist.

9.4 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

9.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

- Reines Wohngebiet (WR)

Auf Grund der Merkmale der angrenzenden Wohnquartiere, der städtebaulichen Zielsetzungen und der geplanten Nutzungsabsichten im Pangebiet wurde für das gesamte Plangebiet ein „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Zulässig sind nur Wohngebäude.

- Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ wurden ausgeschlossen, da diese den geplanten Nutzungsabsichten zuwiderlaufen und im vorliegenden Falle sich als nicht umfeldverträglich darstellen.

9.4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde zum einen durch die zulässige Grundfläche, die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Vollgeschosse für die einzelnen Baugebiete (WR 1 bis WR 4) als Höchstmaß bestimmt.

Um die Einfügung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, wurden darüber hinaus die zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt durch Planeintrag. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist damit das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

9.4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise

In der festgesetzten offenen Bauweise der Baugebiete WR 1a, WR 1b, WR 3 und WR 4 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) zu errichten.

In den Baugebieten WR 2a + 2b wird gemäß Planzeichnung keine Bauweise festgesetzt, da hier eine den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende Festlegung über die Festsetzung von Baulinien erfolgt.

- Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Durch entsprechende Festsetzungen zum Vor- und Zurücktreten von Bauteilen im WR 2a und WR 2b sowie zum Vortreten von Bauteilen im WR 4 werden verbindliche Spielregeln formuliert, die eine Gliederung der Baukörper ermöglichen.

Das zulässige Vortreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze im WR 3 stellt eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Positionierung der künftigen Baukörper sicher. Die Regelung ist an Bedingungen zum Erhalt einer klimaökologischen Öffnung gekoppelt.

Zur Sicherstellung einer, auch optisch wirksamen, durchgängigen Vorgartenzone im inneren des Plangebietes ist ein Überschreiten der straßenseitig gelegenen Baugrenzen in den Baugebieten WR 1a, WR 1b und WR 3 nicht zulässig.

Die Regelungen zur Zulässigkeit und Unzulässigkeit von Nebenanlagen des § 14 BauNVO dienen einer möglichst einheitlichen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.

9.4.4 Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), höchstzulässige Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Planerische Zielsetzung im Baugebiet WR 1b ist es, durch Festsetzung eines großen Baufensters, ein Höchstmaß an Flexibilität für die Umsetzung der Baumaßnahmen zu ermöglichen. So verbleibt ein maximaler Gestaltungsspielraum zur Erprobung familiengerechter und experimenteller Wohnformen. Zur Sicherung der Planungsziele (kleinteilige, familiengerechte Wohnformen) wird die maximal zulässige Grundstücksgröße und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgelegt.

Im WR 4 sind kleine Mehrfamilienhäuser als Seevillen konzipiert. Es wird hier ebenfalls eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt.

9.4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB)

Um die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs zu befriedigen und zur Entlastung angrenzender Bereiche, werden Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt.

Die räumliche Begrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen folgt dabei dem Planungsleitsatz des § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Aus städtebaulichen Gründen (Einfügung in die Gebietsstruktur, Vermeidung der Beeinträchtigung des Ortsbildes) werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen geregelt. Einrichtungen zum Zwecke der Kleintierhaltung im Sinne der gewerblichen oder landwirtschaftlichen Tierhaltung werden ausgeschlossen.

9.4.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Festlegung dient der planungsrechtlichen Umsetzung der Sicherstellung einer Nord-Süd gerichteten Ventilationsbahn, um die Durchlüftung des inneren Plangebietes zu gewährleisten und leistet damit den Anforderungen des Klimagutachtens Folge.

Im Falle einer zulässigen Verschiebung der Baugrenzen im WR 3, ist die von Bebauung freizuhaltende Fläche entsprechend der zulässigen Verschiebung nachzuführen. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass den Anforderungen des Klimagutachtens entsprechend Rechnung getragen wird.

9.4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherstellung der Erschließung wurden „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Die Festsetzung der „Öffentlichen Verkehrsfläche[14]“ stellt die innere Erschließung der künftigen Bebauung sicher. Die Festsetzung der „Privaten Verkehrsfläche“ dient der Erschließung der Wasserski-Anlage und damit der Entlastung des Wohngebietes.

Zur Anbindung und fußläufigen Durchgängigkeit des Plangebietes an das städtebauliche Umfeld wurden weiterhin „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Der „Fußgängerbereich“ entlang des westlichen Plangebietes dient der äußeren fußläufigen Erschließung und der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an das städtebauliche Umfeld.

Die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit den Zweckbestimmungen „Fuß- und Radwege“ im Osten bzw. Südosten des Plangebietes stellen insbesondere die Anbindung an den Erholungs- und Freizeitraum des Rheinauer Sees her.

Die im Nordosten gelegene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ stellt eine Notaus-/zufahrt (u. a. für Rettungsfahrzeuge) für den Fall sicher, dass die Hauptzufahrt nicht zur Verfügung steht.

Die Festsetzung eines „Privatweges“ im Südwesten des Plangebietes dient insbesondere der fußläufigen Anbindung der westlich der „Privatstraße“ gelegenen Stellplätze.

9.4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Niederschlagswasserversickerung

Es wurde festgestellt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle begrenzt ist. Die festgesetzten Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung dienen dazu, die Belastungen für das vorhandene Kanalnetz zu minimieren. Die Festsetzung trägt weiterhin dazu bei, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

9.4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus Gründen des Klimaschutzes (Vermeidung zusätzlicher Belastungen der lufthygienischen Situation im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes) wird ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle festgesetzt.

Hierbei sind folgende Ausnahmen zulässig:

– Verbrennung von Heizöl EL (extra leichtflüssig) in Ölbrennwertgeräten,

– Verbrennung von Holz in Form von Pellet oder Hackschnitzel in automatisierten Feuerungsanlagen,

– Betrieb von Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

[14] Hinweis: Die vorgesehene Gestaltung der Verkehrsflächen kann als Plandarstellung der Anlage zur Begründung entnommen werden.

9.1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB)

Die anzupflanzenden Einzelbäume gliedern die Erschließungsflächen und bilden das Grundgerüst der Begrünung des Plangebietes. In Verbindung mit der vorgesehenen Eingrünung der Grundstücksflächen und der südlichen und östlichen Gebietsrandeingrünung sichern sie entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein ausreichendes Maß an örtlicher Begrünung und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die zu begrünenden Dachflächen stellen zum Einen Ersatzlebensraum für Fauna und Flora dar und zum Anderen entlasten sie das Entwässerungssystem indem sie Niederschläge im Bodensubstrat zurückhalten und gemindert und zeitverzögert an die (Regenwasser-) Kanalisation abgeben. Daneben wirken sie sich positiv auf das Kleinklima aus.

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen sind darüber hinaus wichtiger Bestandteil zur Bewältigung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs.

9.4.11 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Das Erhaltungsgebot dient der Sicherung des vorhandenen, wertvollen Grünbestandes. Es stellt einen wichtigen Bestandteil der Begrünung des Planungsgebietes dar und dient gleichzeitig der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

9.4.12 Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

In Ergänzung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen die örtlichen Bauvorschriften dazu, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung und an die Einbindung der geplanten Bebauung in das städtische Umfeld zu sichern.

- Unter dem Punkt „Gestaltung von Gebäuden“ wird eine maximal zulässige Sockelhöhe festgelegt. So wird sichergestellt, dass von den Untergeschossen nicht die Wirkung eines zusätzlichen Geschosses ausgeht.
- Die Vorschrift zur einheitlichen Gestaltung der Nebenanlagen, bezogen auf eine Hauszeile oder -gruppe, sowie zur Gestaltung der Carports, hat in Bezug auf den öffentlichen Raum und die baulichen Nachbarschaften wichtige Gestaltfunktion.
- Durch die Festlegung einer maximalen Dachneigung von 15° für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird sichergestellt, dass diese Nebenanlagen keine bauliche Dominanz bekommen und eine extensive Begrünung möglich ist.
- Gauben und Dacheinschnitte werden ausgeschlossen, um eine durchgängige Begrünung zu ermöglichen.
- Die vorgeschriebene „Gestaltung der Tiefgaragenabfahrten/-zufahrten“ dient der Einbindung dieser Flächen in das städtebauliche Umfeld.
- Die Festlegungen zu den „Einfriedungen“, den „Flächen für Restmüll- und Wertstoffbehälter“ sowie den „Abstellflächen für Fahrräder“ regeln die Gestaltung der unbebauten Flächen und tragen zu einer wohnumfeldverträglichen Gestaltung des Baugebietes bei.

9.5 Zusammenfassende Darstellung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
(zugleich zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Detaillierte, vorgabenbezogene und aktuelle Informationen zu den im Bebauungsplan zu berücksichtigenden Umweltbelangen standen zu Beginn des Bauleitplanverfahrens nicht ausreichend zur Verfügung.

Die Informationen zu den zu berücksichtigenden Umweltbelangen und deren Umweltrelevanz wurden im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit eingeholt.

Hier zeigte sich, dass vor allem für die Umweltbelange des Boden- und Wasserhaushaltes, des Klimahaushaltes und der Lärmvorsorge eine Umweltrelevanz bestand. Daraus ergab sich ein Handlungsbedarf, der durch die Einholung von Fachgutachten zum Boden, zum Klima und zum Lärm weitestgehend abgedeckt werden konnte.

Die weiteren 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, wurden im Rahmen einer Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung untersucht.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt.

Mittels einer Bestandsbeschreibung für die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes festgestellt. In einem weiteren Schritt erfolgte die Bewertung der Bestandssituation, so dass eine Einschätzung der einzelnen Umweltbelange hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt getroffen werden konnte.

Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Bebauungsplan integriert und die, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange festgestellt und bewertet.

Zur Beurteilung der Eingriffserheblichkeit wurde weiterhin eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung vorgenommen. Dort wurde der zur Zeit tatsächliche vorhandene Bestand des Plangebietes der vorgesehenen Planung gegenübergestellt und mittels Zuordnung von Biotop- und Nutzungstypen sowie einer verbal-argumentativen Darstellung bilanziert.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei einer Umsetzung der vorgesehenen Planung für die zu betrachtenden Umweltbelange, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, keine nachteiligen Auswirkungen zu verzeichnen sind.

Die Lärmproblematik wird im städtebaulichen Vertrag und in den Kaufverträgen thematisiert, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch denjenigen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere die des Freizeitlärmes, klar als Vorbelastung zu erkennen ist.

10. KOSTEN

10.1 Investor

Der Investor übernimmt die Planungskosten, die in Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen, die Kosten der Planung und der Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, sowie die Ablösung der Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsflächen. Die dazu notwendigen Berechnungen werden durchgeführt, um die entsprechenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

10.2 Stadt Mannheim

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein städtisches Grundstück, das in die Planung einbezogen ist. Zwischen dem Investor und der Stadt ist im städtebaulichen Vertrag eine anteilsmäßige Kostenteilung für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen vereinbart. Diese finanzielle Aufteilung erfolgt nach den zugrundezulegenden Grundstücksanteilen der Stadt und des Investors an den Nettobaugrundstücken im Vertragsgebiet. Diese anteiligen Kosten für die Wohnbaugrundstücke werden bei Verkauf vom Fachbereich Liegenschaften an die Käufer weitergegeben.

11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

11.1 Bodenordnung

Über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 liegende städtische Teilfläche des Grundstücks, Flurst.-Nr. 27988, erfolgt eine freiwillige Grundstücksneuordnung zwischen der Stadt und dem Investor auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Stadt erhält somit eine zusammenhängende Baufläche zwischen der bestehenden Straße “Am Rheinauer See“ und der neuen Planstraße zur Errichtung von Einfamilienhäusern in eigener Vermarktung.

11.2 Städtebaulicher Vertrag

Zur Regelung der Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) abgeschlossen.

Im städtebaulichen Vertrag werden weiterhin Sachverhalte geregelt, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden können.

Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind insbesondere:

- Herstellung und Ausbaustandards der Erschließungsflächen nach den Richtlinien der Stadt Mannheim
- Übernahme der öffentlichen Erschließungsflächen in das Eigentum der Stadt Mannheim
- Ablösung der Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsflächen durch den Investor
- Flächenausgleich für den durch die Stadt Mannheim eingebrachten Grundstückanteil
- Verpflichtung zur Übernahme von Hinweisen zur Lärmsituation im Plangebiet in die Kaufverträge
- Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu unterzeichnen.

12. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen und die dazu ergangenen Rechtsverordnungen in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58, BGBl.- III 213-1-6)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14. Dezember 2004 (GBl. S. 900).
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV NW S. 220/SGV NW 231), geändert durch Verordnungen vom 11.5.1993 (GV NW S. 294), 20.10.1998 (GV NW S. 645), durch Artikel 26 des Zweiten Gesetzes zur Modernisierung von Regierung und Verwaltung in NRW vom 9.5.2000 (GV NW, S. 462) und durch die Dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 12.11.2002 (GV NW S. 566).
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 3.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.2.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.2.2006.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. März 2002.
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW), Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft vom 13. Dezember 2005, GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319.
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
- Bodenschutzgesetz BW (BodSchG BW) vom 24. Juni 1991, GBl. 1991, S. 434, zuletzt geändert durch Gesetz 12. Dezember 1994 (GBl. S. 653).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746).
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219, ber. S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Oktober 2005 (GBl. S. 668).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.9.2002, zuletzt geändert durch Neunte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31.10.2006.
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg - DSchG BW) 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).

13. ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

B1 Städtebaulicher Entwurf

B2 Schnitte zur Höhenentwicklung

B3 Gestaltung der Verkehrsflächen

B4 Baulasterklärung

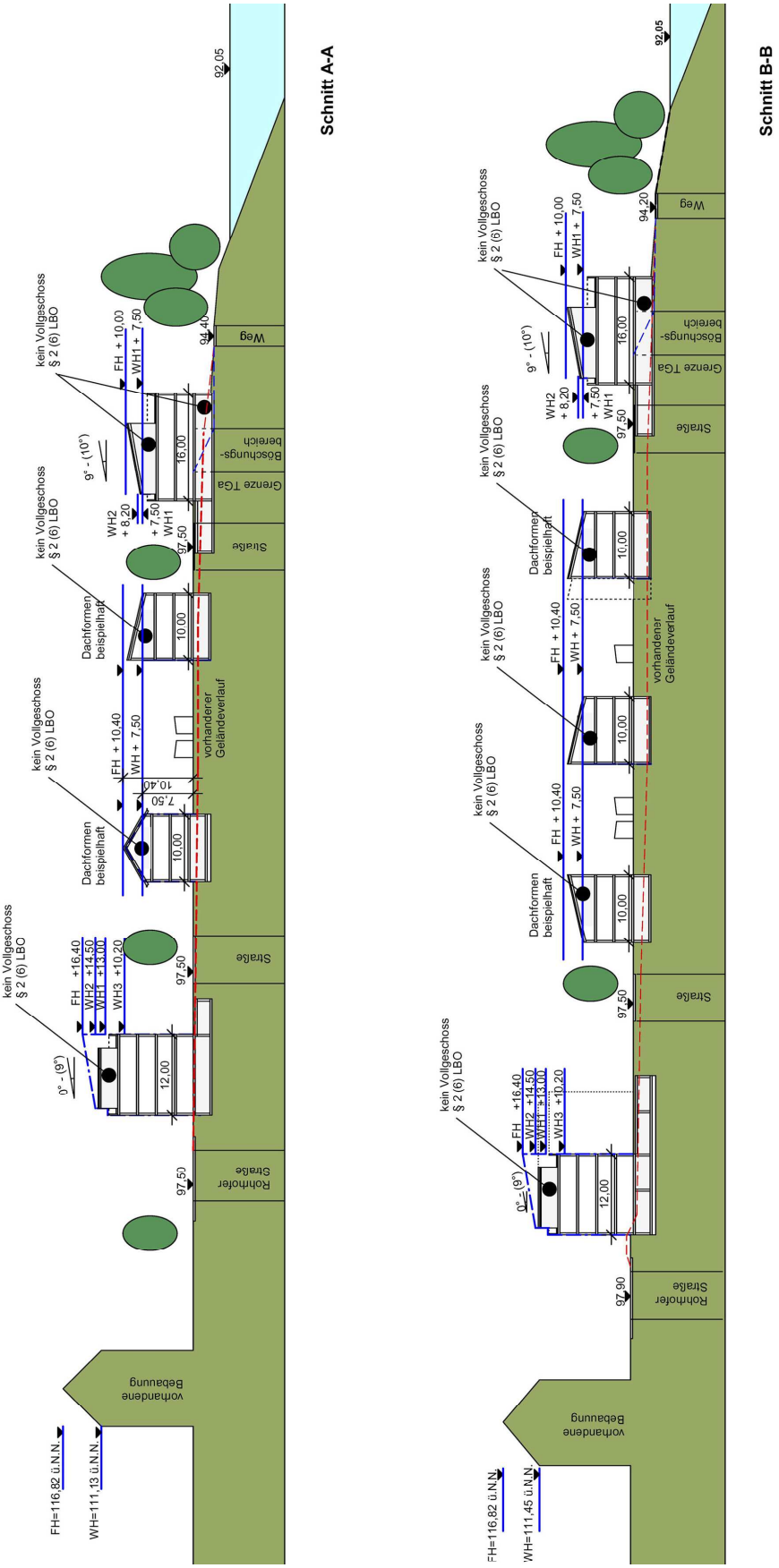
B5 Baulastenplan

B 6 Verzeichnis der verwendeten Gutachten zum Bebauungsplan

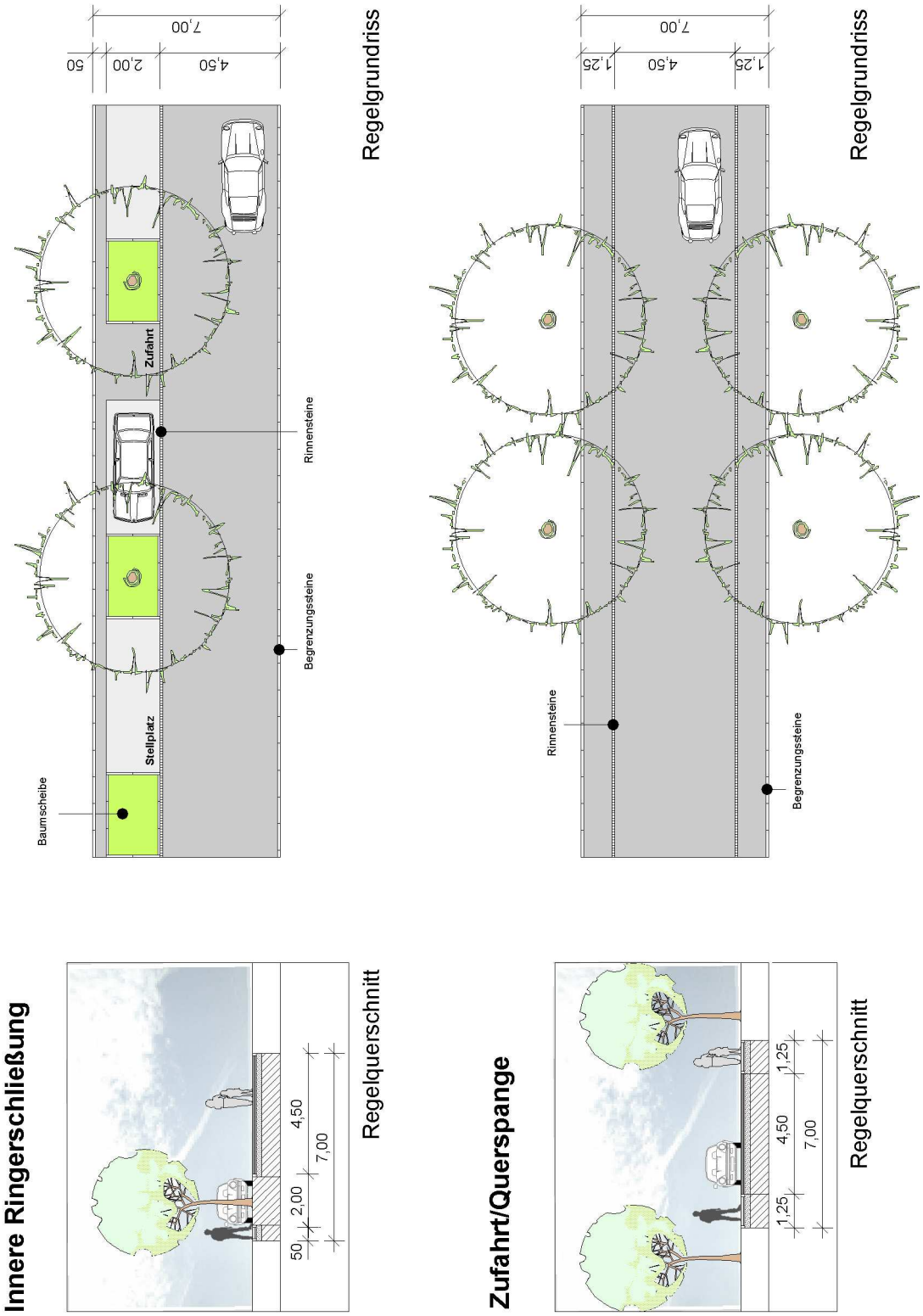
B1 Städtebaulicher Entwurf



B2 Schnitte zur Höhenentwicklung



B3 Gestaltung der Verkehrsflächen



B4 Baulastenerklärung

STADTMANNHEIM²

Fachbereich Baurecht und Umweltschutz

Baulastübernahmeerklärung
§ 71 Landesbauordnung (LBO)

Aktenzeichen: 20062928/63.0.1-WE

Grundstück:
Flst.-Nr. 25651/4
Rohrhofer Str. 55, 57
Mannheim-Rheinau
Vorhaben:
Baulast wegen Bebauungsplanänderung,
Bebauungspläne-Nrn. 87/15, 87/15.1

Vorbemerkung:

Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan-Nr. 87.15.1 soll einen großen Teil des Bebauungsplans-Nr. 87/15 ersetzen. Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans-Nr. 87/15 gegebene planungsrechtliche Zulässigkeit einer privaten Tennisanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Wohnbebauung, deren bauplanungsrechtliche Grundlage der Bebauungsplan-Nr. 87.15.1 darstellt, kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung kommen. Um diese zu vermeiden, hat die Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 25651/4 angeboten, auf die Errichtung dieser Tennisanlage und dazugehöriger Nebengebäude im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche bzw. der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche zu verzichten, um die Errichtung der Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans-Nr. 87.15.1 zu befördern.

Aus diesem Grund erfolgt die nachstehende

Baulast-Übernahmeerklärung
(§ 71 LBO)

der GdbR bestehend aus Herrn Georg Schweikert und der Schweikert Vermögensverwaltung GmbH (Geschäftsführer Georg Schweikert), Bussardstr. 9, 68782 Brühl, vertreten durch Herrn Georg Schweikert.

Als grundbuchmäßige Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 25651/4 Rohrhofer Str. 55, 57 in Mannheim-Rheinau übernimmt die GdbR Georg Schweikert und Schweikert Vermögensverwaltung GmbH für sich und ihre Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung,

bei der im beigefügten Plan rot schraffierten Teilfläche dieses Grundstücks im Geltungsbereich des seit 20.06.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans-Nr. 87/15 auf die Errichtung der dort ausgewiesenen bzw. festgesetzten privaten Tennisanlage und dazugehöriger Nebengebäude unwiderruflich zu verzichten.

Beglaubigt:
-
Eisen
Stadtamtsrat

Stadt 33 Mannheim

Mannheim, den 14.02.07

Nächstgelegene Haltestellen für Stadtbahn:
Neckartor, Kurpfalzbrücke,
Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater;
nächstgelegene öffentliche
Parkmöglichkeit - auch für Behinderte:
Parkplatz Collini-Center (15 Min. kostenfrei)

Sie erreichen uns fernmündlich:
Mo. - Do. 9.00-12.00 u. 14.00-15.00 Uhr,
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Neckar Nord
(BLZ 670 505 05) Kto.-Nr. 30201 370
Postbank Karlsruhe
(BLZ 660 100 75) Nr. 166 00-756

B5 Baulastenplan



B6 Verzeichnis der verwendeten Gutachten zum Bebauungsplan

Geotechnische Stellungnahme Nr. 1,
WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

Geotechnische Stellungnahme Nr. 2,
WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, Dezember 2006

Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1
„Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“,
ÖKOPLANA, Mannheim, September 2006,
Ergänzung vom Dezember 2006,

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1
„Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“,
FIRU GMBH, Kaiserslautern, Dezember 2006

Fachbeitrag Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
für den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“,
STADTBAUPLAN GMBH, Mai 2007

Brutvogelkartierung im südlichen Stadtgebiet Mannheim 1998,
BITTMANN UND FUGGER (Dipl.-Biologen)

Flächenutzungsplan 2015/2020,
NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM, Juli 2006

Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Bearbeitung: IUS (Institut für Umweltstudien), August 1999

STADTMANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 87.15.1

“EHEM. TENNISANLAGE - RHEINAUER SEE“ in Mannheim – Rheinau

Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87/15

Umweltbericht

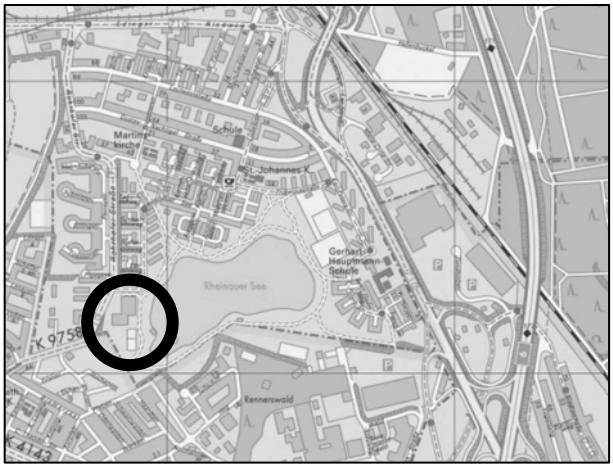
Auszug aus der Begründung

60.14.0 – 87.15.1 61.26.1 – 87.15.1

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	12.07.2005
Öffentliche Bekanntmachung	02.02.2006
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	06.02.2006 bis 17.02.2006
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	24.04.2006 bis 05.05.2006
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	06.02.2006 bis 17.03.2006
Billigungs- / Auslegungsbeschluss	27.02.2007
Öffentliche Bekanntmachung	01.03.2007
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	08.03.2007 bis 10.04.2007
Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	08.03.2007 bis 10.04.2007
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	.....
Inkrafttreten	.....

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Diese Ausfertigung wurde erstellt von:

stadt.bau.plan.
Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt
Tel.: 06151 / 9957-0
Fax: 06151 / 9957-30
info@stadtbauplan.de
www.stadtbauplan.de

Der integrierte Umweltbericht wurde unter Verwendung umweltbezogener Daten folgender Büros erstellt:

- ÖKOPLANA, Mannheim
- WPW GEOCONSULT, Mannheim
- FIRU, Kaiserslautern
- STADTBAUPLAN, Darmstadt

Projektleitung Stadt Mannheim:

Herr Becker 0621 / 293-74 06, wolfgang.becker@mannheim.de
Frau Mergenthaler 0621 / 293-71 11, pia.mergenthaler@mannheim.de

1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES 6

1.1 Erfordernis der Planaufstellung 6

1.2 Festlegung des Plangebietes 6

2. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN 6

2.1 Allgemeine Beschreibung der Festsetzungen 6

2.2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 7

2.2.1 Art der baulichen Nutzung 7

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung 7

2.2.3 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung 7

2.2.4 Verkehrsflächen 8

2.3 Grünordnerische Festsetzungen 8

2.3.1 Niederschlagswasserversickerung 8

2.3.2 Flächen zum Anpflanzen 8

2.3.3 Begrünung der Grundstücksflächen (Hausgärten) 9

3.2.4 Flächen zum Erhalt (Private Grünflächen) 9

3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 10

3.1 Maßnahmen der baulichen Nutzung 10

3.2 Maßnahmen der Grünordnung 11

3.3 Sonstige Maßnahmen 12

4. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT – MONITORING 12

5. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES EINSCHLIEßLICH DER UMWELTMERKMALE DER GEBIETE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN ...13

5.1 Schutzgut Boden ...13

5.2 Schutzgut Wasser...14

5.3 Schutzgut Klima/Luft...15

5.4 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)...17

5.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ...19

5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ...20

5.7 Schutzgut Mensch (Lärmeinwirkungen) ...20

6. Vorgaben für das Plangebiet einschließlich der in **EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND...23**

6.1 Planerische Rahmenbedingungen ...23

6.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992 ...23

6.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 ...23

6.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 ...24

6.1.4 Bebauungsplan Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“ ...24

6.1.5 Modell Räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998 ...25

6.1.6 Freiraumsicherungskonzept 1993 ...25

6.1.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete ...25

6.1.8 NATURA 2000...25

6.2 Gesetzliche Vorgaben ...26

6.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)...26

6.2.2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)...26

6.2.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ...26

6.2.4 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG BW) ...26

6.2.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)...27

6.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ...27

6.2.7 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) ...27

6.2.8 Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim ...28

6.2.9 Rechtsverordnung der Stadt Mannheim über den Gemeingebrauch am Rheinauer See und über das Verhalten im Seeuferbereich am Baggersee Rheinauer See in Mannheim-Rheinau ...28

7. UMWELTPRÜFUNG **29**

7.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung **29**

7.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methoden bei der Umweltprüfung 31

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT **34**

8.1 Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen **34**

8.1.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB) 34

8.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 36

8.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 37

8.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft 37

8.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 38

8.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung 39

8.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 40

8.1.8 Wechselwirkungen 43

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung **45**

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES **45**

10. ABWÄGUNG **46**

10.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind **46**

10.2. Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden **46**

10.2.1 Klimaökologie 47

10.2.2 Lärmimmissionen 48

10.2.3 Umwelt, Natur und Landschaft 49

11. VERZEICHNIS DER VERWENDETEN GUTACHTEN **53**

1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen.

Die geplante Bebauung ist die bauliche Abrundung des vorhandenen Wohngebietes und des Stadtteiles Rheinau-Süd zur Nachbargemeinde Brühl.

Die Stadt Mannheim verfolgt das Ziel, untergenutzte Flächen für Wohnzwecke umzunutzen, um damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Geländes in Mannheim-Rheinau schaffen. Aus gesamtstädtischer Sicht kommt der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in bereits bebauten Gebieten im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers mit vielfältigen Wohnformen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser, Seevillen (kleine Mehrfamilienhäuser), sowie barrierefreie und seniorengerechte Etagenwohnungen.

1.2 Festlegung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Mannheim am Westufer des Rheinauer Sees und umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden begrenzt durch die Straße Am Rheinauer See, im Osten durch den Seeuferweg und im Westen durch die Rohrhofer Straße. Die Geltungsbereichsgrenze im Süden bezieht sich auf das südliche Ende des vorhandenen Verkehrskreisels.

2. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN

2.1 Allgemeine Beschreibung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radwege, Fußgängerbereich, Privatweg, Private Stellplätze).

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet getroffen: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Private Grünflächen mit Erhaltungsfestsetzung für die vorhandene Bepflanzung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Niederschlagswasserversickerung), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzung, Dachbegrünung) sowie Begrünung der Grundstücksflächen.

Der jeweilige Bedarf an Grund und Boden der vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen ist nachfolgend dargestellt.

2.2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist eine reine Wohnnutzung. Der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen (Nettobauland) beläuft sich auf insgesamt ca. 20.193 m^2.

Das Nettobauland berechnet sich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 25.225 m^2) abzüglich der Verkehrsflächen (ca. 4.337 m^2, ohne Zufahrt TGa im WR 1b), der privaten Stellplätze (ca. 135 m^2) und der privaten Grünfläche (ca. 560 m^2).

Bezogen auf den Geltungsbereich des Plangebietes (ca. 25.225 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 80 %.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (WR 1-3), die Größe der Grundflächen (WR 4), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

Der zulässige Anteil der mit Gebäuden überbaubaren Fläche beträgt insgesamt ca. 7.150 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einer durchschnittlichen GRZ von 0,35.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 durch die Angabe von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf das Niveau der zukünftigen Erschließungsstraße.

2.2.3 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche, durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

In den Baugebieten WR 1a, 1b, 2a und 2b ist eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 um 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Im Baugebiet WR 3 ist eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf um 50% bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Im WR 4 ist je Baufeld eine maximale Grundfläche von 256 m² festgesetzt. Dieses darf um 50% bis zu einer Grundfläche von 384 m² überschritten werden.

Bezogen auf das Nettobauland ist eine durchschnittliche GRZ von 0,35 festzustellen. Dies entspricht einer mit Gebäuden überbaubaren Fläche von insgesamt ca. 7.150 m².

Bei der zulässigen 50-prozentigen Überschreitung ergibt sich damit eine zusätzlich überbaubare Fläche von insgesamt ca. 3.575 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 18 %.

Die zusätzlich überbaubare Fläche (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten) ist gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes versickerungsfähig anzulegen. Tiefgaragen, Garagendächer und Dachflächen von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) sind zu begrünen.

2.2.4 Verkehrsflächen

Der Bedarf an Grund und Boden für die Verkehrsflächen ergibt sich aus den Darstellungen der Planzeichnung. Insgesamt ergibt sich hier ein Flächenanteile für die Verkehrsflächen in einer Größenordnung von ca. 4.597 m^2. Bezogen auf den Geltungsbereich des Plangebietes (ca. 25.225 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 18 %.

Betrachtet man die Verkehrsflächen differenziert nach der jeweiligen Festsetzung, ergeben sich folgende Flächenanteile:

Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3.692 m^2	(ca. 15 %)
davon Öffentliche Straßenverkehrsfläche[1]:	ca. 3.245 m^2	(ca. 13 %)
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 447 m^2	(ca. 2 %)
davon Gehweg:	ca. 193 m^2	(< 1 %)
davon Fuß- und Radwege:	ca. 161 m^2	(< 1 %)
davon Verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 93 m^2	(< 1 %)
Private Verkehrsflächen:	ca. 645 m^2	(ca. 3 %)
davon private Straßenverkehrsfläche:	ca. 465 m^2	(ca. 2 %)
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 177 m^2	(< 1 %)
davon private Stellplätze:	ca. 135 m^2	(< 1 %)
davon Privatweg:	ca. 42 m^2	(< 1 %)
TGa-Zufahrt im WR 1b „Nord“:	ca. 260 m^2	(ca. 1 %)

2.3 Grünordnerische Festsetzungen

2.3.1 Niederschlagswasserversickerung

Die zusätzlich überbaubaren Flächen (vgl. 2.2.2.3) sind gemäß bauplanungsrechtlichen Festsetzungen versickerungsfähig herzustellen. Hinzu kommen die Flächen, die in der Planzeichnung als Stellplätze ausgewiesen sind.

Insgesamt ergibt sich eine Fläche von ca. 2.488 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) ist dies ein prozentualer Anteil von ca. 12 %.

Die oben angeführte Fläche beinhaltet nicht die privaten Stellplätze, die gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ebenfalls versickerungsfähig herzustellen sind.

2.3.2 Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen zum Anpflanzen werden durch die Planzeichnung (Einzelbäume, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen) und durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachbegrünung) festgelegt:

- Einzelbäume

Nach der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind insgesamt 49 standortgerechte Hochstammlaubbäume anzupflanzen.

Weitere 84 Einzelbäume sind aufgrund den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen auf den künftigen Grundstücken anzupflanzen.

[1] Hinweis: Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird gemäß textlicher Festsetzung als Mischverkehrsfläche hergestellt. Die Gesamtbreite beträgt 7,00 m, wobei 4,50 m auf die Fahrbahn, 2,00 m auf einen Park- und Grünstreifen (für die Baumpflanzungen) sowie 0,50 m auf einen „Sicherheitsstreifen“ für Fußgänger entfallen. Die vorgesehene Gestaltung der Verkehrsflächen kann als Plandarstellung der Anlage zur Begründung entnommen werden.

- Flächen zum Anpflanzen

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze im WR 3 sind Heckenpflanzungen festgesetzt. Der Flächenanteil beträgt ca. 531 m². An der östlichen Geltungsbereichsgrenze im WR 4 sind ebenfalls Heckenpflanzungen festgesetzt. Der Flächenanteil beträgt hier ca. 555 m². Insgesamt sind somit auf ca. 1.086 m² Hecken anzupflanzen.

Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 5 %.

- Dachbegrünung

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festgelegt, dass mindestens 75% der Dachflächen sowie Garagen, Tiefgaragendächer und Dachflächen sonstiger Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) extensiv zu begrünen sind. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von mindestens ca. 6.452 m^2.

Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 32 %.

Betrachtet man die mit einer Dachbegrünung zu versehenden Flächen differenziert nach der jeweiligen textlichen Festsetzung, ergeben sich folgende Flächenanteile:

Dachbegrünung extensiv insgesamt:	ca. 6.452 m^2	(ca. 32 %)
davon Dachflächen von Gebäuden:	ca. 5.363 m^2	(ca. 26 %)
davon Tiefgaragen:	ca. 768 m^2	(ca. 3 %)
davon Garagen:	ca. 33 m^2	(< 1 %)
davon sonstige Nebenanlagen:	ca. 288 m^2	(ca. 1 %)

2.3.3 Begrünung der Grundstücksflächen (Hausgärten)

Die Fläche der Hausgärten ergibt sich aus den verbleibenden Grundstücksfreiflächen. Diese sind gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Fläche der Hausgärten beträgt insgesamt mindestens ca. 7.974 m². Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von mindestens ca. 40 %.

2.3.4 Flächen zum Erhalt

Bei den zeichnerisch als Flächen zum Erhalt gekennzeichneten Flächen ist zu differenzieren zwischen der als private Grünfläche festgesetzten Fläche im Südwesten mit einem Flächenanteil von ca. 560 m² und der Fläche im Nordosten mit einem Flächenanteil von ca. 146 m².

Als Vergleichsgröße (in Bezug zum Nettobauland) wird daher nur die Fläche im Nordosten mit einem Flächenanteil von ca. 146 m² betrachtet.

Bezogen auf das Nettobauland (ca. 20.193 m^2) entspricht dies einem prozentualen Anteil von ca. 1 %.

3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

3.1 Maßnahmen der baulichen Nutzung

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser sind folgende Maßnahmen geplant:

- Zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden werden die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten wäre gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Bezogen auf das Nettobauland wird im Plangebiet jedoch lediglich eine durchschnittliche GRZ von 0,35 erreicht.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind folgende Maßnahmen geplant:

- Die Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße wird aufgenommen und über das Plangebiet bis zum Rheinauer See fortgeführt. Es wird eine baugebietsinterne Strömungsleitbahn von 20 - 25 m Breite in Ost-West Richtung freigehalten (Die Verjüngung der Ventilationsbahn in Richtung Rheinauer See ist aufgrund der niedrigeren Gebäudehöhen begründet).
- Die punktförmigen Baukörper (Seevillen) können allseitig umströmt werden und begünstigen Ventilationseffekte zwischen Wohnquartier, vegetationsbedeckter Uferzone und Rheinauer See.
- Um eine möglichst intensive Belüftung der südlichen Binnenfläche zu gewährleisten, ist im Baugebiet WR 3 zwischen den beiden Baufenstern ein 12 m breiter Durchlass vorgesehen, der zur nächtlichen Kaltluftzufuhr beiträgt. Diese Öffnung ist in der Planzeichnung als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe von baulichen Anlagen.

  Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 durch Angabe von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt.

- Räumliche Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

  Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Baulinien sowie als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in der Planzeichnung gekennzeichnet und damit landschaftsbildverträglich im Plangebiet angeordnet.

- Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebietes mit ungehindertem Zugang zum Rheinauer See für die Allgemeinheit.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit Festsetzungen von Fuß- und Radwegen in direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees werden die Anforderungen eines ungehinderten Zuganges zum Rheinauer See allgemeinverträglich geregelt.

3.2 Maßnahmen der Grünordnung

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Regelungen zur Begrünung von Dachflächen
- Regelungen zum Umgang mit dem vorhandenen Oberboden

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate werden die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, Dachflächen weitestgehend begrünt und für zu befestigende Flächen ist die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen vorzusehen. Weiterhin wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser der Wiederverwertung zuzuführen. Darüber wird sichergestellt, dass bei Aushubarbeiten anfallender Oberboden gesichert und der Wiederverwendung zugeführt wird.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen)

Um weitere, vor allem lokalklimatisch wirksame, positive Wirkungen (Erhöhung der Verdunstungsrate, Beitrag zum Temperaturausgleich und zur Durchmischung der Luft) im Plangebiet selbst sowie in der Umgebung zu erzielen, werden die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, Dachflächen weitestgehend begrünt, wertvoller Grünbestand erhalten. Weiterhin sind entsprechende Neupflanzungen und die Begrünung der Grundstücksflächen sowie für zu befestigende Flächen die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen vorzusehen.
Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen)
- Regelungen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen

Eingriffe in die wertvollen Gehölzbestände am Westufer des Rheinauer Sees werden unterlassen, die vorhandenen wertvollen Gehölzbestände im Norden und Südwesten des Plangebietes erhalten.

Um für die Tier- und Pflanzenwelt weiterhin einen entsprechenden „Mindest-Lebensraum“ sicherzustellen, werden im Plangebiet folgende Maßnahmen umgesetzt: Anpflanzen von Einzelbäumen im Straßenraum und auf den Grundstücken, Begrünung der Dachflächen, Heckenpflanzungen auf den Grundstücken, ausreichende Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Für die Begrünungsmaßnahmen sind vorzugsweise standortgerechte und einheimischen Pflanzen zu verwenden.

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Regelungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen)
- Regelungen zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen

Die vorhandene gute Erreichbarkeit der Freizeit- und Erholungsflächen am Rheinauer See werden durch entsprechende Wegeverbindungen sichergestellt.

Zur Einbindung in das Landschafts-/Ortsbild wird weiterhin die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt sowie die zuvor genannten Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes umgesetzt.

3.3 Sonstige Maßnahmen

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind folgende Maßnahmen geplant:

- Es wird eine Fläche ausgewiesen, die dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten ist (WR 3). Der Flächenanteil beläuft sich auf ca. 398 m².

  Die von Bebauung freizuhaltende Fläche dient der Belüftung der südlichen Binnenflächen des Plangebietes und ist als zu begrünende Grundstücksfläche (Hausgarten) anzulegen. Sie wirkt einer Zunahme von Temperaturextremen entgegen und hat einen positiven Effekt auf die lufthygienische Situation im Plangebiet (ausreichenden Luftaustausch).

- Aus Gründen des Klimaschutzes (Luftreinhaltung) erfolgt ein Verbrennungsverbot für flüssige und feste Brennstoffe sowie für Abfälle.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Form von Empfehlungen und Hinweisen aufgenommen. Der Umfang der durchzuführenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus den nach DIN 4109 in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche. Es wird darüber hinaus eine Empfehlung ausgesprochen, kontrollierte Belüftungsanlagen vorzusehen.

4. BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT – MONITORING

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu befürchten, die im Rahmen eines Monitorings zu überwachen wären.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Stadt Mannheim auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

5. BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES EINSCHLIEßLICH DER UMWELTMERKMALE DER GEBIETE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN

5.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden stellt sich im Plangebiet überwiegend als anthropogen[2] stark überprägt dar. Insbesondere die Bereiche, welche in Folge der Nutzung durch den Betrieb der ehemaligen Tennisanlage gekennzeichnet sind, weisen starke Veränderungen des natürlichen Bodenaufbaues (Versiegelungen und Auffüllungen) auf, die teilweise auf den ehemaligen Kiesabbau am Rheinauer See zurückzuführen sind.

Die vorhandenen Baugrundverhältnisse (überwiegend Kiese und Sande) besitzen ein geringes Rückhaltevermögen für Wasser und Nährstoffe, zudem findet man nur eine geringmächtige und humusarme Oberbodenschicht vor. Die pflanzennutzbare Wasserkapazität und das Filtervermögen für Schwermetalle ist gering, die Nitratauswaschungsgefährdung hoch. Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz sind nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden geotechnische Untersuchungen[3, 4] durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den jeweiligen Stellungnahmen zusammengefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Ablagerungsgebiet quartärer Sedimente der Rhein-Niederterrassen im Oberrheingraben. Diese Sedimente bestehen überwiegend aus Sanden und Kiesen sowie Schluffen und Tonen.

Im Plangebiet stehen zum überwiegenden Teil bis in Tiefen von mindestens 5 m nichtbindige Böden oder gemischtkörnige Böden an. Es handelt sich hier meistens um Sande oder um schluffige Sande. Bei den hier überwiegend vorliegenden Sanden ist mit einem mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von 4×10^{-4} m/s zu rechnen, was im Hinblick auf eine Regenwasserversickerung günstige Verhältnisse sind.

Lediglich bei einer Bohrung (BS 1) im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden gewisse Einschränkungen festgestellt. Hier stehen in einer Tiefe von etwa 3 m unter Geländeoberkante Schluffe an, die vergleichsweise gering durchlässig sind. Es wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von $6{,}2 \times 10^{-5}$ m/s festgestellt. Nach DIN 18130 werden die hier vorherrschenden Bodenverhältnisse als schwach durchlässig bezeichnet und sind für eine Versickerung ungeeignet.

- Altlasten

Das Gebiet rund um den Rheinauer See wurde aufgrund eines Altlastenverdachtes in den Jahren 2004/2005 untersucht.

Im Bereich der ehemaligen Tennisanlage Rheinauer See (Flst.-Nr. 25651/4) wurden bei den Untersuchungen vereinzelt erhöhte Gehalte an PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle in der Auffüllung angetroffen, die jedoch analytisch zur Tiefe hin abgegrenzt werden konnten und keine Gefährdung für das Grundwasser darstellen.

Die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht.

---

2 vom Menschen beeinflusst

3 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

4 Geotechnische Stellungnahme Nr. 2, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, Dezember 2006

- Kampfmittel

Das Plangebiet ist vermutlich während des zweiten Weltkrieges als Truppenübungsgelände genutzt worden. Für das Plangebiet wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart eine multitemporale Luftbildauswertung ausgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebietes ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen im Plangebiet erforderlich.

Die vom Regierungspräsidium Stuttgart getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinaus gehen. Die Mitteilung des Regierungspräsidiums Stuttgart ist nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit zu werten.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Boden ist festzuhalten, dass sich im Plangebiet keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz befinden. Altlasten und Kampfmittel sind aller Voraussicht nach im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bodenversiegelungen sind gewisse Vorbelastungen gegeben. Unter Berücksichtigung der aufgeschlossenen Baugrundverhältnisse sowie des derzeitigen Grundwasserspiegels (vgl. Schutzgut Wasser) kann überwiegend von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden.

5.2. Schutzgut Wasser

Die Beurteilung der Bestandssituation für das Schutzgut Wasser sind den geotechnischen Stellungnahmen[5,6] entnommen, da hier grundsätzliche Angaben zu hydrogeologischen Verhältnissen und zum Grundwasser dargestellt sind.

- Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Östlich des Plangebietes grenzt der Rheinauer See an.

Die Pegelstände des Rheinauer Sees werden seit 1956 aufgenommen. Am 04.07.2005 wurde ein Pegelstand von 92,39 m ü. NN gemessen. Der höchste bekannte Pegelstand wurde am 09.04.2001 bei 93,87 m ü. NN, der niedrigste Stand am 18.10.1976 bei 89,74 m ü. NN gemessen.

- Grundwasser

Grundwasser wurde im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen[7] (mit Ausnahme an zwei Erkundungspunkten) in einer Tiefe von 2,4 m bis 4,9 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Dies entspricht einem Grundwasserniveau im Bereich von ca. 91,61 m ü. NN bis 92,15 m ü. NN.

Bzgl. einer Gefährdungssituation durch Altlastenverdachtsflächen wird auf die Ausführungen zu den Bodenbelastungen des Schutzgutes Boden verwiesen (vgl. Nr. 3.6.1), wonach keine Gefährdung für das Grundwasser besteht.

5 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

6 Geotechnische Stellungnahme Nr. 2, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, Dezember 2006

7 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

Insbesondere die versiegelten Flächen der ehemaligen Tennisanlage (Gebäude, Freiflächen und Erschließung) sind jedoch als Vorbelastungen zu werten, da diese Flächen nicht mehr als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser zur Verfügung stehen und damit eine verringerte Grundwasserneubildung einhergeht.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Wasser ist festzuhalten, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen ist, so dass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist. Weiterhin bestehen Vorbelastungen vor allem durch die versiegelten Flächen der vorhandenen Gebäude und die versiegelten Freiflächen, da diese Flächen nicht als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

5.3 Schutzgut Klima/Luft

Zur Beurteilung der Bestandssituation und der sich möglicherweise aus der Planung ergebenden nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft wurde ein Klimagutachten[8] zum vorliegenden Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Hinsichtlich der Bestandssituation wurden die ortspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe auf Grundlage vorhandener Klimadaten analysiert und bewertet. Dabei wurde auf Grundlagendaten und Gutachten aus den Jahren 1984, 1999 und 2001 zurückgegriffen.

Die Windverteilung in Mannheim ist durch die großräumige Leitlinienwirkung des Rheingrabens geprägt, wobei sich vermehrt nördliche und südliche Richtungen einstellen. Im Süden und Südwesten des Stadtgebietes wirken sich an Strahlungstagen zudem ortspezifische Regional-/Lokalströmungen aus, die ihre Entstehung thermischen Effekten und der kleinräumigen Leitlinienwirkung der Bebauung verdanken und auch im Planungsgebiet am Rheinauer See das bodennahe Ventilationsgeschehen mitbestimmen.

Für das Stadtgebiet Mannheim sind derartige Lokalströmungen hinsichtlich der thermischen/lufthygienischen Gegebenheiten von Bedeutung. Die Mächtigkeit dieser Ausgleichsströmungen schwankt zwischen wenigen Metern und mehreren Dekametern. Die meist schubartigen Strömungen erreichen Geschwindigkeiten von ca. 0,5 - 1,5 m/s. Wirken diese Lokalströmungen mit Regionalströmungen größerer Reichweite oder wetterlagenbedingten Luftströmungen geringer Geschwindigkeit zusammen, so kommt es zu einer Intensivierung des Luftaustausches im Bereich der Bebauung.

Auch die Ergebnisse von Windmessungen, die 1984 durchgeführt wurden, weisen auf ein derartig komplexes Strömungsgeschehen hin.

Die Erfassung des lokalen/regionalen Strömungsgeschehens ist zur Beurteilung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation notwendig, da neben der thermischen Situation vor allem das ortspezifische Ventilationsgeschehen die Auftretenshäufigkeit u. a. von Schwüle und erhöhten Immissionsbelastungen mitbestimmt.

Durch die Messdaten der kontinuierlich registrierenden Messstationen erhält man ein umfassendes Bild des örtlichen Strömungs- und Ventilationsgeschehens. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass seit Erfassung der Winddaten zwischen Rheinauer See und Riedwiesen vor allem westlich der Rohrhofer Straße größere Wohnbaukomplexe entstanden sind.

[8] Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“, ÖKOPLANA, Mannheim, Dezember 2006

Das Ventilationsgeschehen im Südwesten von Mannheim wird durch regional/lokal angelegte Luftströmungen geprägt. Markanteste Erscheinung ist dabei der tagesperiodische Wechsel der Windrichtung, vor allem an Tagen mit erhöhtem Strahlungseinfluss.

In der Nacht zeigt sich vor allem im Verlauf von Strahlungstagen im Bereich des Plangebietes und in dessen Umfeld die Ausbildung lokaler/regionaler Luftströmungen, so dass auffallend häufig Winde aus südwestlichen bis westlichen und nordöstlichen bis südöstlichen Richtungssektoren registriert werden.

Ein wichtiger Faktor im Klimageschehen des Untersuchungsgebietes ist die rasche Bildung von Kaltluft im bodennahen Luftraum während der ersten Nachthälfte. Die Kaltluft neigt in flachem Gelände (z. B. Riedwiesen) und an Hindernissen (z. B. Straßendämme, Gebäude, dichte Gehölzreihen) zu Stagnation, wenn sie nicht durch übergeordnete lokale, regionale oder überregionale Winde zusätzliche Bewegungsimpulse erfährt.

In Strömungsrichtung verlaufende Straßenzüge, großzügige Gebäudeabstandsflächen und Gärten bilden dabei innerhalb der Bebauung die wesentlichen Zugbahnen der bodennahen Kaltluft.

Die west-ost-verlaufenden Querstraßen des Wohngebietes um die Gartenstraße, die Freizone östlich des Waldweges sowie die bebauungsinternen Ventilationsachsen im Bereich der Mehrgeschossbauten westlich der Rohrhofer Straße tragen dazu bei, dass die westliche Lokalströmung nicht völlig blockiert wird und noch im Plangebiet wirksam wird.

Das Verhalten der Lufttemperatur in Abhängigkeit von Geländerelief, Flächennutzung und Strömungsgeschehen ist ein Indiz für die Funktion des horizontalen und vertikalen Luftaustausches.

Sowohl bei Tag als auch verstärkt in der Nacht stellen sich flächennutzungsbedingt Temperaturunterschiede ein, wobei zur Zeit der nächtlichen Abkühlungsphase im Planungsgebiet und in dessen Umfeld zwischen kühlsten und wärmsten Bereichen bis ca. 6°C auftreten können. Zwischen dem Planungsgebiet am Rheinauer See und den Riedwiesen wurden Lufttemperaturunterschiede bis ca. 4°C registriert (Ergebnisse der Temperaturmessfahrten am 24./25.08.2001).

Die thermische Situation und das Ventilationsgeschehen im Umfeld des Planungsgebietes wird bei austauscharmen Strahlungswetterlagen sowohl durch die direkte Lagebeziehung zum Rheinauer See und dem begrünten Uferbereich als auch durch die umliegende Wohnbebauung bestimmt.

Die seit den Messungen im Jahr 1984 fortgeschrittene Bebauung im Planungsumfeld führt gegenwärtig bereits zu Störungen der ortspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe am Rheinauer See. Die Bebauung westlich der Rohrhofer Straße bewirkt, dass die vom Freiraum Riedwiesen ausgehenden thermischen Positiveffekte reduziert sind.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Klima/Luft ist festzuhalten, dass das Plangebiet aufgrund seiner klimaökologischen Funktionszusammenhänge eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelungen und Hochbauten aufweist.

5.4 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme (Mai 2005) wurde das Plangebiet hinsichtlich der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen näher untersucht.

Das Plangebiet stellt sich ungefähr zur Hälfte als versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche (bauliche Anlagen der Tennisanlage, Außenbereichsspielbereiche, Erschließungsanlagen, Zufahrt zur Wasserski-Anlage, Wege) und zur anderen Hälfte als unversiegelte Fläche dar (Bereiche im Norden und im Osten im Übergang zum Rheinauer See, Bereiche im Süden und Südwesten sowie die angelegten Grünflächen im Bereich der Außenanlagen der ehemaligen Tennisanlage und der Erschließungsanlagen).

Die vorgefundenen Biotop- und Nutzungsstrukturen lassen sich im Einzelnen folgenden Flächen zuordnen:

- Stark versiegelte oder völlig versiegelte Flächen

– Gebäudeflächen
– Erschließungsflächen, z. T. Stellplätze der ehemaligen Tennisanlage (Pflasterbelag)

- Teilversiegelte Flächen

– z. T. Stellplätze der ehemaligen Tennisanlage (Rasengitter)
– Außenbereichsspielflächen der ehemaligen Tennisanlage (Tennenplätze)
– Wegesystem rund um die ehemalige Tennisanlage (wassergebundene Flächen)
– Zufahrt der Wasserski-Anlage (Kies-/Schotterflächen)

- Unversiegelte Flächen

– Rasen-/Wiesenflächen (z. T. mit Gehölzaufwuchs, insbesondere im süd- und östlichen Bereich des Plangebietes)
– ehemalige Zierbeetflächen der Außenanlagen der Tennisanlage
– baumbestandene Flächen (im südwest- und nordöstlichen Bereich des Plangebietes)

- Baumbestände

Vorherrschende Baumart im Plangebiet ist die Kanadische Pappel (Populus canadensis), die bis auf die ufernahen Bereiche im Osten des Plangebietes überall anzutreffen ist. Relativ häufig finden sich auch noch Kiefern (Pinus spec.) und Silber-Weiden (Salix alba). Im ufernahen Bereich sind die Stiel-Eiche (Quercus robur) und die Silberlinde (Tilia tomentosa) die vorherrschenden Baumarten. Neben diesen einheimischen Großbaumarten hat sich noch die Gemeine Robinie (Robinia pseudoacacia) in allen Bereichen vergesellschaftet. Darüber hinaus finden sich noch Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Götterbaum (Ailanthus altissima) und Feldahorn (Acer campestre).

Bei einer Grundstücksbegehung durch das zuständige Fachamt wurden 35 Bäume ermittelt, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim fallen.

- Sträucher

Nahezu überall im Plangebiet anzutreffen ist die Kornelkirsche (Cornus mas) und der Rote Hartriegel (Cornus sanguinea). In der Strauchschicht finden sich weiterhin Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) , Wildbrombeere (Rubus fruticosus) und Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia).

- Krautschicht

Beispielhaft sei hier der Bestand im südwestlichen Bereich des Plangebietes (Böschung Rohrhofer Straße / Gemarkungsgrenze Brühl) genannt: Große Brennessel (Urtica dioica), Stinkender Storchschnabel (Geranium robertianum), Wald-Labkraut (Galium sylvaticum), Doldiger Milchstern (Ornithogalum umbellatum) und Gelber Lerchensporn (Corydalis lutea).

- Zierbeete

In den Beetanlagen rund um den Parkplatz der ehemaligen Tennishalle im Nordwesten finden sich Kornelkirsche (Cornus mas), Mahonie (Mahonia aquifolium), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris) und diverse Rosen (Rosa spec.).

Mittlerweile hat sich in den Beetanlagen Gehölzaufwuchs eingestellt (Pappeln, Götterbaum, Feldahorn und Weißdorn).

- Rasen-/Wiesenflächen

Rasenflächen finden sich im Bereich der Stellplätze der ehemaligen Tennishalle. Wiesenflächen dagegen südwestlich des Hallenkomplexes, wobei sich hier – wie bei den Zierbeeten – mittlerweile ebenfalls Gehölzaufwuchs eingestellt hat.

Die vorhandenen Flächen sind überwiegend als arten- uns strukturarm zu bezeichnen. Lediglich in Teilbereichen (entlang der Straße Am Rheinauer See sowie im südwestlichen und nordöstliche Bereich des Plangebietes) wird eine höhere Wertigkeit festgestellt (vgl. hierzu auch Anlage 2 „Plan zur Eingriffserheblichkeit“ des Fachbeitrages Grünordnung). Das Plangebiet ist im Bezug auf das Schutzgebiet Arten und Biotope von untergeordneter Bedeutung. Es wurde jedoch eine Anzahl von Bäumen ermittelt, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim als schützenswert einzustufen sind.

- Tiere

Bei der Begehung des Plangebietes am 03.05.2005 konnte kein besonderes Vorkommen an Tierarten festgestellt werden.

Darüber hinaus wurde von den beteiligten Behörden (u. a. von den für Naturschutz zuständigen Stellen) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass weder in bestehende Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch in geschützte Biotope nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg oder gemeldete FFH-Gebiete eingegriffen wird.

Im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Mannheim wurden beginnend mit dem Jahr 1984 nicht nur floristische sondern auch umfassende faunistische (hier: ornithologische) Untersuchungen durchgeführt. Die auf ausgewählten Flächen durchgeführte Brutvogelkartierung fand auch auf einer Fläche in unmittelbarer Nähe zu dem Planvorhaben, am nördlichen Ufer des Rheinauer Sees statt (1998).

Der südwestlichste Ausläufer der kartierten Fläche befindet sich im Bereich des nördlichen Plangebietes (im Bereich zwischen der Straße Am Rheinauer See und nördlich der baulichen Anlagen der ehemaligen Tennisanlage). In der Beurteilung des Gebietes Rheinauer See wird dargestellt, dass „das Gebiet insgesamt zwar zahlreiche Besucher anlockt, aber nur wenig Brutvögel... Angesichts des hohen Nutzungsgrades dieses Freizeitgeländes gerade zur Brutzeit ist dies nicht weiter verwunderlich... Vor allem im Uferbereich fehlt es an Ruhezonen... der sensible Bodenbrüter Fitis (Anm.: gehört zur Familie der Grasmücken, Unterordnung Singvögel) konnte sich nur in einer ruhigeren Ecke nahe des Bootshauses etablieren (Anm.: östlich des ehem. Bootshauses, außerhalb des Plangebietes)“.

Da die Auswertung der Ergebnisse der untersuchten Mannheimer Vogelwelt, nicht nur die Beurteilung der jeweiligen Bestandssituation bzw. der im Laufe der Jahre eingetretenen Veränderungen in bestimmten Bereichen erlaubt, sondern auch eine wichtige planungsrelevante Grundlage darstellt, können aus den Ergebnissen Hinweise für das gesamte Umfeld und andere ähnlich strukturierte Gebiete gewonnen werden.

So wurde zwar für das Plangebiet keine Untersuchung durchgeführt, dennoch lässt sich aufgrund der Nutzungsstruktur ein ähnliches Brutvogelspektrum und eine ebensolche Populationsdichte wie bei dem benachbarten Gebiet herleiten.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Arten und Biotope ist festzuhalten, dass das Plangebiet keine besonders nennens- oder schützenswerten Pflanzen- und Tierpopulationen aufweist. Es wurde jedoch eine Anzahl von Bäumen ermittelt, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim als schützenswert einzustufen sind.

Aufgrund des nicht mehr in Nutzung stehenden Areals ist eine zunehmende Verbuschung (sich einstellender Gehölzaufwuchs) des Geländes zu verzeichnen. Die vorhandenen Flächen sind überwiegend als arten- uns strukturarm zu bezeichnen. Lediglich in Teilbereichen (entlang der Straße *Am Rheinauer See* sowie im südwestlichen und nordöstliche Bereich des Plangebietes) wird eine höhere Wertigkeit festgestellt (vgl. hierzu Anlage 2 „Plan zur Eingriffserheblichkeit“ des Fachbeitrages Grünordnung).

5.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

In Bezug auf das Landschaftsbild ist die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße aufgrund seiner Höhenentwicklung und Massivität dominierend. Nördlich der Straße Am Rheinauer See sind überwiegend II-geschossige Reihenhausbebauungen anzutreffen. Im Plangebiet selbst befindet sich eine stillgelegte Tennisanlage mit mehreren Hallen für Innenspielflächen, das Vereinshaus mit vorgelagerten Stellplatzflächen sowie Außenspielflächen. In Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung überwiegt der eher großmaßstäbliche und industrielle Charakter des Gebäudekomplexes.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Tennisanlage (Hallen, Vereinshaus) wurden mittlerweile abgetragen. Die übrigen Grundstücksflächen sind überwiegend als Rasenflächen angelegt. Der angrenzende Uferbereich und die Wegeverläufe sind durch eine teilweise dichten Baum- und Strauchbewuchs gekennzeichnet.

Die besondere Lagegunst ergibt sich aus dem unmittelbar angrenzenden Uferbereich und der Nähe zur Wasserfläche des Rheinauer Sees.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes finden sich eine Reihe von privaten und öffentlichen Erholungs-, Sport und Freizeiteinrichtungen (u. a. Wasserski-Anlage, Badestrand, ehemalige Tennisanlage).

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist festzuhalten, dass durch die Stilllegung der privaten Tennisanlage das (privat betriebene) Freizeit- und Sportangebot eingeschränkt worden ist. Vorbelastungen für die Erholung bestehen weiterhin durch die Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der Rohrhofer Straße.

Die vorhandenen Gebäude westlich der Rohrhofer Straße sowie die bestehnden versiegelten Flächen im Plangebiet stellen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Tennishallen wurden bereits demontiert und sollen an anderer Stelle einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Im Plangebiet sind weiterhin keine der o. g. Güter bekannt. Auch wurden in den durchgeführten Beteiligungsverfahren von den beteiligten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Kultur- und/oder sonstige Sachgüter gemeldet, die eine nähere Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich gemacht hätte. Aus diesem Grund wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter in den folgenden Ausführungen nicht weiter betrachtet.

5.7 Schutzgut Mensch (Lärmeinwirkungen)

Zu den einschlägigen Aspekten des Umweltzustandes, die auf den Menschen und seine Gesundheit wirken können, zählen vorrangig Lärmimmissionen (gebietsspezifische Lärmimmissionen aus der Eigenart der geplanten und bestehenden Nutzungen, Verkehrslärm), Belastungen aus dem Boden- und Wasserhaushalt (Grundwasser) sowie Belastungen des Klimas / der Luft(-hygiene).

Die jeweilige Bestandssituation der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft wurde schon dargestellt. Nachfolgend werden daher die bestehenden Lärmimmissionen im und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Zur Beurteilung der Bestandssituation und sich möglicherweise aus der Planung ergebende nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung[9] zum vorliegenden Bebauungsplan in Auftrag gegeben. Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung sind u. a., die Darstellung der Bestandssituation des Straßenverkehrslärmes, des Freizeit- und Sportanlagenlärmes sowie des Gewerbelärmes.

Im Weiteren erfolgt eine Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die geplante Bebauung und zu Geräuschen, die durch die geplanten Nutzungen entstehen. Abschließend erfolgen Empfehlungen zu Lärmschutzmaßnahmen.

Die nachfolgenden Angaben stellen die wesentlichsten Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung der Bestandssituation dar.

- Lärmeinwirkungen

– Straßenverkehrslärm

Im Prognose-Nullfall 2020 (ohne Verwirklichung der Planung) ist auf den Straßen in der Umgebung des Plangebiets mit folgenden Verkehrsmengen zu rechnen:

K 9758 (Rohrhofer Straße):	7.000 Kfz/24h (6% Lkw)
K 4143 alt (Rheinauer Straße):	6.800 Kfz/24h (6% Lkw)
K 4143 neu (Osttangente Rohrhof):	7.400 Kfz/24h (6% Lkw)
Straße Am Rheinauer See:	2.000 Kfz/24h (4% Lkw).

[9] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“, FIRU GMBH, Kaiserslautern, Dezember 2006

Die für die Berechnung der Emissionspegel erforderlichen maßgebenden Verkehrsstärken werden gemäß Tabelle 3 der RLS-90 berechnet. Alle relevanten Straßenabschnitte sind asphaltiert. Zuschläge für besondere Straßenoberflächen und für Steigungsstrecken sind nicht erforderlich. Für den Nachtzeitraum wird für die Kreisstraßen und die Erschließungsstraße Am Rheinauer See jeweils der halbe Tages-Lkw-Anteil angesetzt. Gemäß RLS-90 werden folgende Emissionspegel berechnet:

Verkehrslärm, Prognose-Nullfall, Emissionspegelberechnung

Straße	**DTV** 2020 [Kfz/24h]	**M_{Tag}** [Kfz/h]	**M_{Nacht}** [Kfz/h]	**p_{Tag}** Lkw>2,8t [%]	**p_{Nacht}** Lkw>2,8t [%]	**$v_{max.}$** [km/h]	**$L_{m,E}$ Tag** [dB(A)]	**$L_{m,E}$ Nacht** [dB(A)]
K 9758	7.000	420,0	56,0	6,0	3,0	50	60,6	50,4
K 4143 alt	6.800	408,0	54,4	6,0	3,0	50	60,5	50,3
K 4143 neu	7.400	444,0	59,2	6,0	3,0	50	60,8	50,6
Am Rheinauer See	2.000	120,0	22,0	4,0	2,0	50	54,2	45,7

DTV = Durchschnittlicher Täglicher Verkehr; $M_{Tag/Nacht}$ = maßgebende stündliche Verkehrsstärke Tag/Nacht; $p_{Tag/Nacht}$ = maßgebender Lkw-Anteil; $v_{max.}$ = zulässige Höchstgeschwindigkeit;
$L_{m,E}$ Tag/Nacht = Emissionspegel nach RLS-90

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche (Darstellung in der Planzeichnung) stellen die vorhandene Lärmbelastung dar und beziehen sich auf die freie Schallausbreitung, dass heißt, ohne Berücksichtigung einer eventuell schallabschirmenden Bebauung und des Tageszeitraums.

– Freizeitlärm

Als Lärmemissionen, die aus den Freizeitnutzungen resultieren, wurden der Wasserskibetrieb, der Badebetrieb des vereinseigenen Badestrandes, die gastronomische Nutzung der Seeterrasse, die Nutzung des Parkplatzes der Wasserski-Anlage durch die Besucher sowie die Geräuscheinwirkungen des öffentlichen Badestrandes am nordöstlichen Seeufer festgestellt.

Durch die Freizeitnutzungen am und im Rheinauer See sind zu bestimmten Tageszeiten und ohne Berücksichtigung lärmabschirmender Wirkungen von Gebäuden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für reine Wohngebiete an Sonn- und Feiertagen zu erwarten.

– Sportanlagenlärm

Als Lärmimmissionen, die aus der Sportanlagennutzung resultieren, wurden der Spielbetrieb auf den am östlichen zulässige Errichtung eines Tennisplatzes südlich der Geltungsbereichsgrenze untersucht.

Bei einem Fußballspiel auf dem Sportplatz am östlichen Seeufer ergibt sich im Plangebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 37 dB(A). Der Immissionswert für Sportanlagenlärmeinwirkungen in reinen Wohngebieten in der Ruhezeit am Sonntagnachmittag von 45 dB(A) wird im Plangebiet deutlich um mehr als 8 dB(A) unterschritten. Durch die Nutzung der Sportanlagen am östlichen Seeufer ergeben sich im Plangebiet keine relevanten Geräuscheinwirkungen.

Bei Verwirklichung der gemäß Bebauungsplan Nr. 87.15 außerhalb des Plangebietes zulässigen Tennisplätze wäre mit Lärmeinwirkungen von bis zu 54,8 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 45 dB(A) wäre deutlich überschritten. Die planungsrechtliche Möglichkeit der Realisierung der Tennisplätze stellt jedoch eine Vorbelastung für das Plangebiet dar.

– Gewerbelärm

Bei der Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen wurden die möglichen Lärmimmissionen des rund 1.000 m nördlich des Plangebietes gelegenen Rheinauer Hafens und des in südöstlicher Richtung, in ca. 300 m Luftlinie gelegenen kleinen Gewerbegebietes am Luftschiffrring abgeschätzt.

Zwischen dem Rheinauer Hafen und dem Plangebiet liegen bestehende Wohngebiete, u. a. an der Gustav-Nachtigall-Straße, an der Halmhuberstraße westlich der Rohrhofer Straße und an der Lönsstraße / Gartenstraße. Die Wohnbebauung an der Halmhuberstraße wurde in den 1990er Jahren entwickelt. Sie ist mit rund 450 m Abstand nur halb so weit vom Hafengebiet entfernt, wie die im Bebauungsplan Nr. 87.15.1 geplante Wohnbebauung.

Nördlich des Wendehammers am Luftschiffring wurden zwischen dem Gewerbegebiet und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in weniger als 100 m Abstand zum Gewerbegebiet mehrere Wohngebäude auf Brühler Gemarkung neu gebaut.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass durch die Geräuschentwicklungen in den beschriebenen Gewerbegebiete die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden.

- Zusammenfassung der Bestandssituation

Als Fazit für das Schutzgut Mensch ist festzuhalten, dass der Straßenverkehrslärm der Rohrhofer Straße und die Lärmeinwirkungen der bestehenden Freizeitnutzungen am Rheinauer See Vorbelastungen für das Plangebiet darstellen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm stellen keine Vorbelastungen für das Plangebiet dar.

6. VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET EINSCHLIESSLICH DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN VON BEDEUTUNG SIND

6.1 Planerische Rahmenbedingungen

6.1.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992

Der Regionalplan Unterer Neckar 1992, der sich zur Zeit in Fortschreibung befindet, weist das Plangebiet in seiner Raumnutzungskarte als *Sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum* innerhalb der *Regionalen Freiraumstruktur* aus.

Die Raumnutzungskarte umfasst dabei auch sonstige Freiflächen wie Sportflächen, Campingplätze und Flächen, die in Bauleitplänen für die Bebauung vorgesehen sind.

In seiner Karte Landschaft und Umwelt weist der Regionalplan Unterer Neckar 1992 das Plangebiet als *Landwirtschaftlicher Bereich und sonstige Freifläche* innerhalb *Land- und forstwirtschaftlicher Bereiche* aus.

Die ausgewiesenen *Landwirtschaftlichen Bereiche* stellen nachrichtliche Übernahmen der Ergebnisse der Flurbilanzierung dar. Unter den *Sonstigen Freiflächen* sind Kleingartenanlagen und Sportanlagen u. a. zusammengefasst.

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In seiner Stellungnahme vom 13.02.2006 zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 hat der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) dies nicht in Frage gestellt oder verneint. Er hat allerdings inhaltliche Fragen aufgeworfen, die sich auf „gesamtökologische und naturschützerische“ Belange sowie Belange der Freiraumsicherung beziehen, u. a. mit Hinweisen auf geschützte Arten sowie den benachbarten Pufferbereich zu einem FFH-Gebiet auf Brühler Gemarkung. Mit diesen inhaltlichen Fragen hat sich die Stadt Mannheim im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens intensiv auseinandergesetzt. Im Rahmen der Gesamtabwägung kommt die Stadt Mannheim zu dem Ergebnis, dass die Bedenken des VRRN ausgeräumt bzw. hinten angestellt werden können. Da außerdem der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde (der den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche erfasst) und auch dieser an die Ziele der Raumordnung anzupassen war, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB entsprochen wird.

6.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020

Der im Juli 2006 genehmigte FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als *Entwicklungsfläche (Wohnbaufläche) mit der Zeitstufe I* (Entwicklungsfläche mit besonderer Standortgunst, die dem Entwicklungsbedarf bis 2015 entspricht) dar.

Die östlich und südlich angrenzenden Bereiche am Rheinauer See sind als *Sport- und Freizeitflächen des Freiraumes* dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

6.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020

Nach den Hauptaussagen zur Freiraumsicherung des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Bereich einer bedeutsamen Freiraumzäsur mit der Forderung zur Erhaltung der lokalen Klimafunktionen (Kaltluftentstehung / Durchlüftung) und Gestaltung als erholungswirksame Grünverbindung und Biotopverbund.

Es wird empfohlen bei der Ausweisung von Baugebieten die Freiraumzäsuren zu erhalten und der Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten besondere Bedeutung zukommen zu lassen.

Die Aussagen und Empfehlungen des Landschaftsplanes sind im Fachbeitrag Grünordnung dargelegt und wurden im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

6.1.4 Bebauungsplan Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“ erstreckt sich von der Rohrhofer Straße über das Westufer des Rheinauer Sees und beinhaltet weiterhin den überwiegenden Teil der Wasserflächen des Rheinauer Sees, das Nordufer des Rheinauer Sees bis zur dort angrenzenden Bebauung im Norden und Nordosten (Gerhart-Hauptmann-Schule).

Zwischen der Rohrhofer Straße und dem Westufer des Rheinauer Sees ist die Errichtung von *Privaten Tennishallen* inkl. *Nebengebäude* (u. a. Cafe, Umkleiden), *Privaten Tennisanlagen* (Außenspielflächen), *Öffentlichen* und *Privaten Stellplätzen* inkl. *Straßenverkehrsflächen* zur Anbindung an die Rohrhofer Straße zulässig. Die Freiflächen um die Tennisanlage sind als *Grünflächen* mit *Baumanpflanzungen* dargestellt. Innerhalb der Grünflächen ist ein Wegenetz (*Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*) mit dem Hinweis *Flächen für Notfahrzeuge befahrbar* ausgewiesen.

Direkt am Westufer befindet sich die *Wasserski-Anlage*. Am Südostufer des Rheinauer Sees ist ein *Privates Badegelände* zulässig. Der Rheinauer See selbst ist als *Wasserfläche Baggersee* festgesetzt.

Die nördlichen Freiflächen um den Rheinauer See sind als Freizeit- und Erholungsflächen mit entsprechender Infrastruktur (Wegenetz, Spielplatz etc.) festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten in den Grenzen seines Geltungsbereiches eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 für das Gebiet „Erholungsanlage Rheinauer See“ vom 19.11.1979.

Bei der Teilfläche handelt sich im Wesentlichen um das Gelände der ehemaligen Tennisanlage zwischen Rohrhofer Straße und dem am Westufer des Rheinauer Sees verlaufenden Weg. Die nördliche Grenze bildet dabei die Straße Am Rheinauer See; die südliche Grenze verläuft in etwa im Bereich der südlichen Begrenzung der tatsächlich gebauten Außenspielflächen.

Bei den Teilflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“, die durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ nicht ersetzt werden, bleibt das o. g. Planungsrecht unberührt.

Auf den südlich angrenzenden Flächen ist die Errichtung von *Tennisplätzen* (Außenspielflächen) sowie von *Öffentlichen* und *Privaten Stellplätzen* planungsrechtlich zulässig.

6.1.5 Modell Räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998

Das Modell Räumlicher Ordnung trifft folgende grundsätzliche Aussagen:

Die Innenentwicklung (insbesondere durch Neuordnung und Umnutzung) wird mittelfristig das zentrale Handlungsfeld der räumlichen Planung und Entwicklung sein. Diese Flächen besitzen ein erhebliches Entwicklungspotential, das es gilt zu aktivieren.

Die Karte *Stadtentwicklungspolitischer Handlungsrahmen 2010* stellt für das Plangebiet und den unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich keine bedeutsamen Handlungsfelder dar.

6.1.6 Freiraumsicherungskonzept 1993

Das Freiraumsicherungskonzept beinhaltet eine Konkretisierung der im "Modell Räumliche Ordnung – Mannheim 2000" enthaltenen Kernaussagen über Grünzüge- und -zäsuren sowie Schutzbereiche und Gebietssicherungen. Durch die Umsetzung dieser Konzeption soll ein zusammenhängendes Freiraumsystem, das die Innenstadt mit der Landschaft und die Ortsteile miteinander verbindet, entwickelt werden.

Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche werden im Freiraumsicherungskonzept jedoch keine konkreten Handlungsfelder bzw. Maßnahmen genannt.

6.1.7 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes.

In näherer Umgebung am südlichen Ufer des Rheinauer Sees, auf Brühler Gemarkung, befindet sich eine kleinere Teilfläche eines großen zusammenhängenden FFH-Gebietes (siehe Punkt 4.1.8 NATURA 2000 und Fachbeitrag Grünordnung).

6.1.8 NATURA 2000

Die Zielsetzungen des grenzüberschreitenden Naturschutznetzwerkes NATURA 2000 bilden die Vogelschutz- und Fauna-Flora-Habiat-Richtlinie (FFH) der Europäischen Union. Das Schutzgebietsnetz wurde 1992 beschlossen.

Weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe befinden sich gemeldete Vogelschutzgebiete. Schutzgebiete gemäß den Vorgaben der FFH-Richtlinie sind nicht gemeldet.

In näherer Umgebung am südlichen Ufer des Rheinauer Sees, auf Brühler Gemarkung, befindet sich eine kleinere Teilfläche eines großen zusammenhängenden FFH-Gebietes (Gebietsnummer 6617-341, Gebietesbezeichnung: Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen) östlich der B 36 / A 6. (*FFH-Gebiet 6617-341).* Eine weitere, dem FFH-Gebiet zugehörige, kleinere Teilfläche befindet sich westlich gegenüber dem Plangebiet hinter der dort bestehenden Bebauung auf Mannheimer Gemarkung.

In etwas weiterer Entfernung, westlich des Plangebietes und westlich von Rohrhofen gelegen, befindet sich ein weiteres größeres FFH-Gebiet (*FFH-Gebiet 6716-341).*

Durch den Bebauungsplan wird kein Gebiet weder im Sinne der §§ 1a und 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB noch hinsichtlich der jeweiligen Schutzziele und Erhaltungszwecke (vgl. hierzu auch Fachbeitrag Grünordnung) in seinem Bestand erheblich beeinträchtigt.

6.2 Gesetzliche Vorgaben

6.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landespflege:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten ... Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume

... auf Dauer gesichert sind“.

6.2.2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

- § 1 Ziele und Aufgaben

„Durch Naturschutz und Landschaftspflege sind die freie und besiedelte Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Mensachen so zu schützen, zu pflegen, zu gestalten und zu entwickeln, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Tier- und Pflanzenwelt) sowie,

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

... nachhaltig gesichert werden“.

6.2.3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- § 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen seiner natürlichen Funktionen zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“.

6.2.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG BW)

- § 1 Zweck des Gesetzes:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als Lebensraum für Bodenorganismen, als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde zu erhalten und vor Belastungen zu schützen, eingetretene Belastungen zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern“.

6.2.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- § 1 Zweck des Gesetzes

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“.

- § 50 Planung

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind 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 so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen... ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen“.

6.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- § 1a Grundsatz

„Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen unterbleiben. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden“.

6.2.7 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG BW)

- § 3a Abs. 1 Grundsätze

„Die Gewässer sind nach Maßgabe des § 1a Abs. 1 WHG zu sichern und zu bewirtschaften, die Bewirtschaftung der Gewässer soll auch durch ökonomisch wirkende Maßnahmen gefördert werden. Natürliche oder naturnahe Gewässer sollen erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben“.

- § 42 Abs. 3 Verwertung von Abwasser

„Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden“.

6.2.8 Baumschutzsatzung[10] der Stadt Mannheim

- § 2 Schutzgegenstand, Abs. 1

„Im Stadtkreis Mannheim werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes außerhalb des Waldes im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz vom 31.08.1995 unter Schutz gestellt, sofern die Bäume einen Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden, aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen 100 cm über dem Erdboden, erreichen muss“.

- § 3 Schutzzweck

„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“.

- § 7 Erlaubnis

Auf schriftlichen Antrag im Einzelfall kann eine Baumfällerlaubnis im Einzelfall erteilt werden, „wenn ‚der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter auf Grund gesetzlicher Vorschriften, eines rechtskräftigen Urteils oder Bebauungsplans oder eines genehmigten Bauvorhabens verpflichtet oder berechtigt ist, den Baum zu entfernen oder zu verändern“ oder „von dem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen...“ oder „ der Baum krank ist...“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Bäume kartiert, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim fallen. Diese Bäume wurden zwischenzeitlich aufgrund einer Fällgenehmigung entfernt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu erstellenden Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind die bestehenden Bäume und die bereits gefällten Bäume bereits berücksichtigt.

6.2.9 Rechtsverordnung der Stadt Mannheim über den Gemeingebrauch am Rheinauer See und über das Verhalten im Seeuferbereich am Baggersee Rheinauer See in Mannheim-Rheinau

- § 1 Geltungsbereich

(1) „Diese Rechtsverordnung gilt für die Wasserfläche sowie alle an das Gewässer angrenzenden Flurstücksflächen des Rheinauer Sees in einer Ausdehnung von 10 m, parallel zur vorhandenen Uferlinie (Seeuferbereich) auf der Gemarkung Mannheim-Rheinau. Zum Seeuferbereich im Sinne dieser Verordnung gehören nicht die im vorbenannten Bereich befindlichen, nicht frei zugänglichen Privatgrundstücke.

Die Wasserfläche und der Seeuferbereich umfassen folgende Grundstücke: Flst.Nr. 25651, 25651/8 (teilweise) 25651/15 (teilweise), 25651/6 (teilweise), 27988 (teilweise)“.

(2) „Bestandteil der Rechtsverordnung ist eine Karte im Maßstab 1:1250. In dieser Karte sind zeichnerische und textliche Festlegungen vorgenommen, auf die nachfolgend Bezug genommen wird. Sie ist bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Mannheim, Amt für Baurecht und Umweltschutz, niedergelegt und kann während der Sprechzeiten oder auf telefonische Vereinbarung von jedermann kostenlos eingesehen werden“.

[10] § 3 der Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen vom 26. November 1996

- Textliche Festlegungen der Rechtsverordnung (Auflistung)
  – § 2 „Beschränkungen des Tauchens mit technischem Gerät (Tauchverbot)
  – § 3 „Beschränkungen des Badens“
  – § 4 „Benutzung des Seeuferbereiches“
  – § 5 „Zulassung von Ausnahmen“
  – § 6 „Vorsichtsmaßnahmen“
  – § 7 „Haftung“
  – § 8 „Ordnungswidrigkeiten“

Die Rechtsverordnung ist von den künftigen Bewohnern des Plangebietes entsprechend zu beachten.

7. UMWELTPRÜFUNG

7.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung

Nach § 2a Nr. 2, 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als Teil der Begründung ist der Umweltbericht gemeinsam mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Umweltprüfung auf Grundlage der vorhandenen Kenntnisse über das Plangebiet aufgrund einer Bestandsaufnahme der örtlichen Situation und den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen.

Hinzu kommen noch mehrere Stellungnahmen von Bürgern, deren Äußerungen Umweltbezüge enthalten und bei der Auswertung ebenfalls berücksichtigt wurden.

Nachfolgend dargestellte Aspekte werden angeführt:

- Grünordnerische Belange

  Es wird die Sorge vorgetragen, dass wertvoller Grünbestand vernichtet wird und dass bereits Bäume gefällt wurden.

- Klimaökologie

  Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet, vor allem hinsichtlich der Kaltluftbewegungen zwischen Riedwiesen im Westen und Rheinauer See im Osten des Plangebietes, in einem klimaökologisch sensiblen Bereich befindet.

- Lärm

  Es wird angemerkt, dass das Plangebiet durch verschiedene Lärmquellen belastet ist. Diese lassen sich grundsätzlich in die Kategorien Straßenverkehrslärm (Rohrhofer Straße, K 9758 und K 4143), Freizeit- und Sportlärm (u.a. Wasserski-Anlage, Badebetrieb) und Gewerbelärm, einteilen.

- Regenwasserbewirtschaftung

  Es wird festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle begrenzt ist, so dass nur der Schmutzwasseranteil sowie die Straßenentwässerung ohne Probleme in die vorhandenen Kanäle eingeleitet werden können.

Der Untersuchungsrahmen wird auf Grundlage des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 und den Ergebnissen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wie folgt festgelegt:

- Klimagutachten

  Bestandsaufnahme und Abgleich mit früheren Untersuchungen. Klimaökologische Bewertung der geplanten Bebauung hinsichtlich vorhandener Luftleitbahnen, Durchströmung des Plangebietes, Kaltluftzufuhr, möglicher Erwärmungseffekte durch die geplante Bebauung und sonstiger Flächenversiegelungen sowie der lufthygienischen Situation. Die klimaökologische Bewertung erfolgt insbesondere durch:

  - Analyse und Bewertung der ortspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe auf Grundlage vorhandener Klimadaten
  - Bestimmung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld bei potentiellen baulichen Veränderungen mit Hilfe numerischer Modellrechnungen
  - Beurteilung vorgelegter Planungskonzepte und Empfehlung von Maßnahmen zur Sicherung günstiger klimatischer Umgebungsbedingungen

- Schalltechnische Untersuchung

  Bestandsaufnahme und schalltechnische Bewertung der Einflüsse auf die geplante Bebauung, insbesondere durch:

  - Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung
  - Prognose und Bewertung der Belastungen durch Zufahrten und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen
  - Ermittlung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch bestehende Sport- und Freizeitnutzungen sowie Parkplätze
  - Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen

- Geotechnische Stellungnahme

  Beschreibung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Bewertung der geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere durch:

  - Beschreibung der Baugrundverhältnisse und der hydrologischen Verhältnisse
  - Beurteilung der qualitativen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
  - Überprüfung des vorgelegten Planungskonzeptes in Bezug auf die Machbarkeit einer Versickerung im Plangebiet

- Fachbeitrag Grünordnung

  Bestandserhebung, Betrachtung der Eingriffsschwere und Bewertung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18, 19 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG), insbesondere durch:

  – Bestandsbeschreibung und -beurteilung der einzelnen Schutzgüter
  – Schutzgutbezogene, landschaftspflegerische Ziele und Empfehlungen für das Plangebiet, die der grundsätzlichen Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs von Beeinträchtigungen dienen
  – Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

7.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methoden bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage folgender Fachgutachten:

- Klimagutachten
  (ÖKOPLANA, Mannheim, September/Dezember 2006)

  Im Klimagutachten wird zunächst die Problemstellung dargelegt, die Untersuchungsmethoden erläutert sowie eine Abgleich mit früheren Untersuchungen durchgeführt. Anschließend werden die klimaökologischen Funktionsabläufe detailliert beschrieben.

  Es werden nachfolgende Auswertungen vorgenommen:

  – Auswertung von Windaufzeichnungen stationärer Messstationen
  – Auswertung von Thermalbildaufnahmen
  – Auswertung von Messfahrten
  – EDV-gestützte Modellrechnungen und Simulationen mit den Modellpaketen MISKAM und ENVI-MET

  Mittels numerischer Modellrechnungen und Simulationen sollen mögliche Veränderungen des ortspezifischen Windfeldes und des thermischen Wirkungskomplexes bestimmt werden, die durch die geplanten Baumaßnahmen hervorgerufen werden. Die Darstellung der thermischen Situation erfolgt mittels Isothermenkarten.

  Für die Klimauntersuchung sowie die Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse in planungsbezogene Bewertungen und Empfehlungen wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

  – Analyse und Bewertung der ostsspezifischen klimaökologischen Funktionsabläufe auf Grundlage vorhandener Klimadaten.
  – Bestimmung der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Plangebiet und in dessen Umfeld bei potentiellen baulichen Veränderungen mit Hilfe numerischer Modellrechnungen.
  – Beurteilung des Bebauungsplanes und Empfehlungen von Maßnahmen zur Sicherung günstiger klimatischer Umgebungsbedingungen.

  In einer ergänzenden Stellungnahme (Dezember 2006) zum Klimagutachten wurde geprüft, welche Nutzungen in der 12,0 m breiten Klimafuge des WR 3 zulässig sind, ohne dass sie ein Strömungshindernis darstellen.

- Schalltechnische Untersuchung
  (FIRU GmbH, Kaiserslautern, Dezember 2006)

  In der schalltechnischen Untersuchung werden zunächst die Aufgabenstellung, der Untersuchungsrahmen und die Anforderungen aufgrund der vorhandenen Lärmquellen bestehend aus Straßenverkehrslärm, Freizeit- und Sportanlagenlärm und Gewerbelärm beschrieben.

  Es wird festgestellt, dass in Bezug auf die Lärmeinwirkungen folgende Immissionsquellen von Bedeutung sind:

  – Straßenverkehrslärm
  – Freizeitlärm (Wasserski-Anlage und Badebetrieb, von untergeordneter Bedeutung sind Belastungen durch den Parkplatz der Wasserski-Anlage)

  Dabei werden folgende Normen, Richtlinien und Verordnungen zugrunde gelegt:

  – DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
  – TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“
  – 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“
  – 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“
  – Freizeitlärm-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz
  – RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“
  – DIN ISO 9613, Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Allgemeines Berechnungsverfahren“
  – VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“
  – VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“
  – VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“
  – Sächsische Freizeitlärmstudie
  – Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umweltschutz

- Geotechnische Stellungnahmen
  (WPW Geoconsult GmbH, September/Dezember 2006)

  Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden insgesamt 6 Sondierungsbohrungen durchgeführt. In der geotechnischen Stellungnahme werden die Baugrundverhältnisse, die Bodengruppen und Bodenklassen beschrieben und Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens bewertet. In einer zweiten Stellungnahme wird auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung geprüft, ob das Regenwasser von Dachflächen auf den zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet versickert werden kann.

  Bei den Untersuchungen wurden folgende Normen, Richtlinien und Verordnungen zugrunde gelegt:

  – ATV-DVGW Arbeitsblatt A 138 „Bemessung und technische Ausgestaltung von Versickerungsanlagen“
  – DIN 18123 „Bestimmung der Korngrößenverteilung“
  – DIN 18196 „Bodengruppen“
  – DIN 18300 „Bodenklassen“

- Fachbeitrag Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

(Stadtbauplan GmbH, Mai 2007)

Um für das Plangebiet und die vorgesehene Planung grünordnerische Zielvorstellungen zu entwickeln, die letztendlich in konkrete Vorgaben für den Bebauungsplan münden, sind zunächst einmal die Vorgaben und die allgemeinen Anforderungen einer Grünordnung herauszustellen (Gesetzliche Vorgaben und planerische Rahmenbedingungen). Diese Vorgaben und allgemeinen Anforderungen stellen gewissermaßen übergeordnete, zumeist allgemein gültige Handlungsfelder und -empfehlun-gen einer Grünordnung dar, die es gilt, im Rahmen der vorgesehenen Planung im Plangebiet zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der anschließenden Bestandsbeschreibung und -bewertung werden die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes – unter Berücksichtigung evtl. Vorbelastungen – hinsichtlich ihrer im Plangebiet vorhandenen Potentiale beurteilt. Die Bewertung stellt die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet und für die Planung heraus. Aus der Beurteilung/Bewertung der einzelnen Schutzgüter lassen sich zunächst einmal schutzgutbezogene, landschaftsplanerische Ziele und Empfehlungen formulieren, die der grundsätzlichen Vermeidung, Verringerung und des Ausgleiches von Beeinträchtigungen dienen.

Unter Zuhilfenahme einer Beschreibung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, die aufgrund der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, und einem Abgleich mit den zu berücksichtigenden planerischen Rahmenbedingungen lassen sich schließlich konkrete grünordnerische Vorgaben zur Übernahme in den Bebauungsplan formulieren. Die grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan stellen letztendlich die Maßnahmen der Grünordnung im Plangebiet dar, bei deren Berücksichtigung (Übernahme in den Bebauungsplan) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Im Teil II der Grünordnung, der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, erfolgt eine Gegenüberstellung der Bestandsituation und der Planung, wobei davon ausgegangen wird, dass die empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Mit der Gegenüberstellung lässt sich feststellen, inwieweit die grünordnerischen Maßnahmen dazu geeignet sind, die erforderliche Kompensation für den Eingriff in den Naturhaushalt herzustellen.

Bei der Erstellung des Fachbeitrages wurden die o. g. Gutachten sowie folgende Gesetze, Satzungen, Richtlinien, Merkblätter, Pläne und sonstige Unterlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG B-W)
- Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung)
- Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
- Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie)
- Merkblatt zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung der Stadt Mannheim

- Regionalplan Unterer Neckar
- Flächennutzungsplan 2015/20
  des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim
- Landschaftsplan für das Verbandsgebiet
  des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim
- Modell Räumlicher Ordnung der Stadt Mannheim
- Freiraumsicherungskonzept der Stadt Mannheim
- Brutvogelkartierung im südlichen Stadtgebiet Mannheim,
  Bittmann und Fugger (Dipl.-Biologen)
- Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung,
  Teil II der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten/-ämter
  und des Bundesamtes für Naturschutz
- Materialien zur Grünordnungsplanung,
  Teil 2 der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg
  und des Institutes für Ökologie und Naturschutz

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT

8.1 Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

Bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18, 19 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG).

Für die Beschreibung und Bewertung der Eingriffe im Plangebiet, ist gemäß den Vorgaben des Merkblattes zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung[11] der Stadt Mannheim zu verfahren.

Demnach ist der Voreingriffszustand entsprechend der tatsächlichen Nutzung und den vorgefundenen Biotopstrukturen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme zu erheben und in einem Bestandsplan darzustellen. Der Nacheingriffszustand ist aufgrund des Planungsentwurfes zu bewerten, wobei der für die Berechnung maßgebliche Ausgleichsbiotop entsprechend dem nach drei Vegetationsperioden bei planmäßiger Pflege zu erwartenden Zustand entspricht. Die Gesamtbewertung erfolgt, indem zur Summe aus den einzelnen Biotopflächenwerten die ökologische Wertigkeit der Bäume (Bestand bzw. Erhalt und/oder Neupflanzung) addiert wird. Aus der Gegenüberstellung Bestand / Planung ist das Maß des Eingriffes und der erforderliche Kompensationsbedarf ersichtlich. Die Maßnahmen zum Ausgleich werden, soweit diese nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich sind, über grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert bzw. über planexterne Ausgleichsmaßnahmen in einem Ausgleichsplan festgesetzt.

[11] Merkblatt 1.9 zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung der Stadt Mannheim

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan (Nr. 87.15 „Erholungsanlage Rheinauer See“).

Bei der Berücksichtigung der Bestandssituation im Plangebiet ist grundsätzlich auch das bestehende Planungsrecht zu berücksichtigen. Jedoch ist eine Bewertung anhand der dort getroffenen und wenig differenzierten Festsetzungen, ohne definierte Qualitätsstandards und auf der Grundlage eines Bebauungsplanes, dessen Grünordnung an einen Gestaltungsplan erinnert, nach heute praktizierten Standards nur schwer durchzuführen. Da in den Festsetzungen weder eine genaue Anzahl von anzupflanzenden Bäumen, noch die zu verwendenden Arten oder deren Pflanzqualitäten definiert wurden, ist eine sachgerechte Bewertung im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nicht möglich. Um dem bestehenden Planungsrecht dennoch gerecht zu werden, wurde eine Einschätzung der erreichbaren Biotopwertigkeit für die Eingriffsfläche (das Plangebiet) durchgeführt. Hieraus wird ersichtlich, dass bei der Wertigkeit der Flächen in etwa von der gleichen Größenordnung wie bei dem tatsächlich vorhandenen Bestand ausgegangen werden kann. Demzufolge erscheint es sinnvoll den tatsächlichen Bestand als Ausgangsgröße für die Bewertung der Eingriffsfläche zu betrachten. Hierdurch kann ein adäquater Beitrag zur Findung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geleistet werden. In diesem Sinne wurde eine genaue Bestandserhebung durchgeführt und die Bewertung der Flächen in die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung eingebracht. Erst durch diese Vorgehensweise kann eine fachlich und sachlich vertretbare Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung im Sinne der definierten landschaftspflegerischen Ziele durchgeführt werden.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von -0,06 %, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von -188 Wertpunkten, was letztendlich eine Aufwertung gegenüber der Bestandssituation kennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird, vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen, eine insgesamt ausgeglichene Bilanz erreicht. Die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dazu geeignet Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen. Mit Umsetzung der Planung ist daher keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten.

Die eigentliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung ist als eigenständiges Kapitel im Fachbeitrag Grünordnung (siehe Gutachten A4.4.1) behandelt. Im Rahmen der Abwägung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eingestellt.

8.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Boden wurden unter Punkt 5.1 beschrieben.

Hinsichtlich einer potentiellen Vorbelastung durch Altlasten ist festzuhalten, dass im Bereich der ehemaligen Tennisanlage Rheinauer See (Flst.-Nr. 25651/4) bei den Untersuchungen vereinzelt erhöhte Gehalte an PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und Schwermetalle in der Auffüllung angetroffen wurden, die jedoch analytisch zur Tiefe hin abgegrenzt werden konnten und keine Gefährdung für das Grundwasser darstellen. Die Bewertung durch die Altlastenbewertungskommission (14.06.2005) ergab, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Der Bereich des o. g. Flurstückes wurde daraufhin aus dem Altlastenkataster gelöscht.

Die Außenspielflächen der ehemaligen Tennisanlage liegen im Bereich zukünftiger Baufelder, bei denen eine Unterkellerung vorgesehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass der Belag der Außenspielflächen vor Baubeginn abgetragen wird, so dass hiervon keinerlei Gefährdung ausgeht. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung des abgetragenen Materials ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Sollte entgegen den bisherigen Erkenntnissen der Belag der bisherigen Außenspielflächen nicht abgetragen werden und doch vor Ort verbleiben, ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis zu erbringen, dass von dem im Boden verbleibenden Material keinerlei Gefährdungen ausgehen. Dieser Nachweis kann nur analytisch erfolgen. Der Parameterumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist das Material vollständig Abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Überdeckung der Beläge der ehemaligen Außenspielflächen ohne Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist nicht zulässig. Auf die potentielle Vorbelastung wird in den bauplanerischen Festsetzungen unter den Hinweisen (Nr. 2 Bodenverunreinigungen) hingewiesen.

Auf die potentielle Vorbelastung durch Kampfmittel wird in den bauplanerischen Festsetzungen unter den Hinweisen (Nr. 3 Kampfmittel) hingewiesen.

Die städtebauliche Planung sieht vor, Geländeaufschüttungen vorzunehmen, damit die Gründungen der Gebäude oberhalb des Grundwasserpegels gebaut werden können. Die Höhenlage des inneren Erschließungsringes wurde mit 97,5 m ü. NN festgelegt (das vorhandene Gelände fällt zur Zeit von der Rohrhofer Straße (97,5 m ü. NN) zum Uferweg Rheinauer See (94,4 m ü. NN) um ca. 3,1 m ab). Grundsätzlich ist das Auf- und Einbringen von Material auf oder in den Boden gemäß § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Durch die geplanten Aufschüttungen und den Auftrag von Oberboden sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Es werden darüber hinaus im Bebauungsplan Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken. So sind die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zusätzlich überbaubaren Flächen gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes versickerungsfähig anzulegen sind, Tiefgaragen, Garagen und sonstige Dachflächen von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) sind zu begrünen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass sich im Plangebiet keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz befinden. Aufgrund der vorhandenen Bodenversiegelungen sind gewisse Vorbelastungen gegeben. Unter Berücksichtigung der aufgeschlossenen Baugrundverhältnisse sowie des derzeitigen Grundwasserspiegels kann von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

8.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser werden unter Punkt 5.2 beschrieben.

Bzgl. der Beurteilung einer potentiellen Vorbelastung durch Altlasten wird auf Punkt Nr. 6.1.2 (Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verwiesen).

Für das Schutzgut Wasser bestehen Vorbelastungen vor allem durch die versiegelten Flächen der Tennisanlage, da diese Flächen nicht mehr als Aufnahme- und Speicherkörper für Niederschlagswasser zur Verfügung stehen und damit eine verringerte Grundwasserneubildung einhergeht.

Die Planung sieht vor, anfallende Niederschläge über Gründächer zurückzuhalten und auf den Grundstücken zu versickern. Die Machbarkeit wurde durch die geotechnischen Stellungnahmen nachgewiesen.

Aufgrund der relativ geringen Grundwasserabstände bzw. der zeitweise hohen Pegelstände des Rheinauer Sees erfolgt die Gründung der Gebäude oberhalb der gemessenen Pegelstände.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes somit nicht zu erwarten.

8.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft wurden unter Punkt 5.3 beschrieben.

Als Teilbereich des Freiraumgefüges weist das Plangebiet bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelung und Hochbau auf. Die Modellrechnungen weisen darauf hin, dass durch das potentielle Wohngebiet in der bestehenden Bebauung zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umgebungsbedingungen zu erwarten sind, die durch Sicherung großzügiger bebauungsinterner Abstandsflächen und durch grünordnerische Maßnahmen jedoch auf ein vertretbares Maß begrenzt werden können.

Die Erkenntnisse aus der Klimaanalyse dokumentieren, dass Teile des Planungsgebietes den ufernahen klimaökologischen Ausgleichsräumen zuzuordnen sind, die zusammen mit dem Rheinauer See ganztags als Ventilationsflächen funktionieren. Sowohl großräumig als auch lokal angelegte Luftströmungen können bodennah durchgreifen und für die bestehende Bebauung wesentliche klimaökologische Gunsteffekte bewirken.

Die Planung berücksichtigt bereits weitgehend die Forderungen der Klimaökologie.

Die Öffnung zwischen den IV-geschossigen Bauzeilen entlang der Rohrhofer Straße wird mit einer Breite von 25 m festgesetzt. Die Mindestanforderung der Klimaökologie nach einer Breite von min. des 1,5-fachen der angrenzenden Bauwerkshöhe wurde damit erfüllt. In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn auf ca. 20 m, was angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden kann. Wie die Modellrechnungen zeigen, ermöglicht die Abstandsfläche im mittleren Teilbereich des Planungsgebietes eine ausreichende bebauungsinterne Ventilation. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen „Wärmeinsel“ bei Nacht wird dadurch unterbunden.

Der Empfehlung der Klimaökologie, die Abstandsfläche der Stadthauszeile im WR 3 von ca. 6 auf mindestens 12 m zu vergrößern und als Klimafuge auszubilden, wurde bei der Fertigstellung der Planfassung gefolgt.

Die geplante Anordnung einer punktförmigen Bebauung entlang des Seeufers mit 2-geschossigen Seevillen wird von Seiten der Klimaökologie begrüßt, da sie allseitig umströmt werden können und somit eine enge Verzahnung mit dem klimaökologischen Gunstpotenzial der vegetationsbedeckten Uferzone und der Wasserfläche des Rheinauer Sees ermöglichen.

Die 4-geschossige Bauweise entlang der Rohrhofer Straße ist aufgrund der Höhenlage des Geländes und der festgesetzten Firsthöhe um ca. 3,4 m niedriger als die Firsthöhe (116,82 ü. NN) der bestehenden Bebauung westlich der Rohrhofer Straße. Wie die Modellrechnungen belegen, bleiben wesentliche Ventilationseffekte entlang der Rohrhofer Straße erhalten, so dass die gewählte Ausformung der Bebauung aus klimaökologischer Sicht akzeptiert wird.

Die skizzierte Lage von Bäumen wird unterstützt. Ihre lockere Anordnung entlang der Erschließungswege, die Teil der bebauungsinternen Ventilationsbahnen sind, sichert die notwendigen Belüftungseffekte.

Die Ergebnisse der zur Beurteilung der Planungen durchgeführten Untersuchungen lassen somit auf Grundlage des vorgelegten Planungsentwurfes keine derart klimatisch negativen Auswirkungen erwarten, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung des Wohngebietes entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus dem Projekt ergeben, können bei Realisierung der o. a. Vorgaben eng begrenzt bleiben[12], so dass nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten sind.

8.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Arten und Biotope wurden unter 5.4 beschrieben.

Die vorhandenen Flächen werden als überwiegend arten- und strukturarm bezeichnet. Lediglich in Teilbereichen (entlang der Straße Am Rheinauer See sowie im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets) wird eine höhere Wertigkeit festgestellt (vgl. Anlage 2 „Plan zur Eingriffserheblichkeit“ des Fachbeitrages Grünordnung). Das Plangebiet ist im Bezug auf das Schutzgebiet Arten und Biotope von untergeordneter Bedeutung.

Es wurden im Plangebiet bereits Bäume gefällt, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim als schützenswert eingestuft sind. Zur Kompensation sind Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Dies wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung bereits berücksichtigt.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) sind nur aufgrund notwendiger Baumfällungen zu erwarten. Es sind jedoch Ersatzpflanzungen und weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, durch die der Verlust kompensiert wird. Weitere Auswirklungen aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, sind unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten.

[12] Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“, ÖKOPLANA, Mannheim, Dezember 2006

8.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Vorbelastungen für das Landschaftsbild und Erholung wurden unter 5.5 beschrieben.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Stilllegung der privaten Tennisanlage das (privat betriebene) Freizeit- und Sportangebot eingeschränkt worden ist. Die vorhandenen Gebäude und die versiegelten Flächen stellen eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Das Erscheinungsbild der ehemaligen Tennisanlage wirkt als baulicher Fremdkörper, die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.

Die Entscheidung zur Stillegung der privaten Tennisanlage wurde aus betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten getroffen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Mannheim kommt dabei der Schaffung von Wohnraum in bisher eher untergenutzten innerstädtischen Bereichen eine hohe Wertigkeit zu. Der öffentliche Zugang zu den Freizeit- und Sportanlagen am Seeufer wird verbessert und planungsrechtlich gesichert. Die Planung greift nicht in die sensiblen Uferbereiche des Rheinauer Sees ein, sondern orientiert sich weitgehend an den bestehenden Abgrenzungen der Tennisanlage.

Durch die Aufnahme der Gebäudetypologien und Bauhöhen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung, wird die harmonische Einfügung in das städtebauliche Umfeld erreicht. Bei der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße wird durch die Staffelung des Dachgeschosses und das Zurücksetzen am nord- und südwestlichen Ende der Übergang zu den angrenzenden Gebäuden hergestellt. Aufgrund der geplanten Geländehöhen ist diese Bebauung im Vergleich zur gegenüberliegenden Bebauung niedriger und wirkt weniger massiv. Darüber hinaus wirkt sich die nunmehr erfolgte Auflösung der Baukörper entlang der Rohrhofer Straße positiv auf das Gesamterscheinungsbild aus.

Nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung sind aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten.

8.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch werden unter 5.7 beschrieben.

Die hinsichtlich des Verkehrslärmes nach der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche stellen die Lärmbelastung des Bestandes dar.

Im Weiteren wird ausgeführt, dass durch die Freizeitnutzungen (Wasserski-Anlage, Badebetrieb und Parkplatz der Wasserski-Anlage) saisonal zu bestimmten Tageszeiten und ohne Berücksichtigung lärmabschirmender Wirkungen von Gebäuden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für reine Wohngebiete an Sonn- und Feiertagen zu erwarten sind.

Die planungsrechtliche Möglichkeit der Realisierung von Tennisplätzen unmittelbar südlich des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 87.15) stellt eine Vorbelastung für das Plangebiet dar.

- Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes sind wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 insbesondere durch den bestehenden Verkehrslärm der Rohrhofer Straße zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen ggf. Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich. Dies betrifft im Wesentlichen die Bebauung entlang der Rohrhofer Straße.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche (Darstellung in der Planzeichnung) stellen die vorhandene Lärmbelastung dar und beschreiben die freie Schallausbreitung, das heißt, ohne Berücksichtigung einer eventuell schallabschirmenden Bebauung und des Tageszeitraums.

Durch die Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung und die Aufnahme von Hinweisen in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist die Lärmproblematik im Bebauungsplan benannt. Es wird eine Empfehlung ausgesprochen kontrollierte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung sorgen.

Es ist davon auszugehen, dass, durch die schallabschirmenden Wirkungen von Gebäuden und durch passive Maßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite), gesunde Wohnverhältnisse an jeder Stelle des Plangebietes möglich sind.

Die Schalltechnische Untersuchung[13] stellt klar, dass bei Umsetzung der Planung durch das zukünftige und damit zusätzliche Verkehrsaufkommen keine erheblichen bzw. negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten sind.

[13] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“, FIRU GMBH, Kaiserslautern, Dezember 2006

- Tiefgaragen

Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen, auch Tiefgaragen, für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Bewohner haben die von den gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen.

Für die geplante Tiefgaragenzufahrt der Seevillen wurden die schalltechnischen Auswirkungen an der angrenzenden Wohnbebauung exemplarisch untersucht. Durchschnittlich 13 Pkw-Fahrten pro Stunde am Tag und 3 Pkw-Fahrten pro Stunde in der Nacht auf der Zufahrtsrampe verursachen an den zugewandten Fassaden der beiden nördlich angrenzend geplanten Wohngebäuden Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) am Tag und bis zu 40 dB(A) in der Nacht. Für die Berechnungen wurde eine Fahrbahndecke aus Gussasphalt bzw. Asphaltbeton und eine Steigung von 10 % angesetzt.

Der Orientierungswert Tag von 50 dB(A) wird eingehalten, der Orientierungswert Nacht von 35 dB(A) für Geräuscheinwirkungen, die nicht dem öffentlichen Verkehr zuzurechnen sind, wird an den beiden zugewandten Fassaden der beiden nächstgelegenen Wohngebäuden deutlich überschritten. An allen anderen geplanten Gebäuden und Fassaden werden die Orientierungswerte unterschritten.

Als Maßnahme zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen der zu erwartenden Pkw-Fahrten auf der TG-Zufahrt im Nachtzeitraum sind u. U. geeignete Maßnahmen an der Tiefgaragenzufahrt (Teileinhausung, Verlegung der Zufahrt) oder an den betroffenen Wohngebäuden (z. B. Grundrissorientierung) vorzusehen.

Im Bauantragsverfahren kann der Nachweis verlangt werden, dass die Orientierungswerte (am Tag: 50 dB(A), in der Nacht: 35 dB(A)), für Geräuscheinwirkungen, die nicht dem öffentlichen Verkehr zuzurechen sind, eingehalten werden.

Die Lärmeinwirkungen, die durch die Zufahrten zu den Tiefgaragen entstehen, stellen i.d.R. keine unzumutbare Belastung für die Bewohner dar. Die Belastungen können durch bauliche Maßnahmen eingeschränkt werden, die im Einzelnen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind.

- Freizeit- und Sportanlagenlärm

Bei Errichtung der, gemäß Bebauungsplan Nr. 87.15 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 zulässigen Tennisplätze ist mit Lärmeinwirkungen von bis zu 54,8 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 45 dB(A) wäre damit deutlich überschritten. Durch die Übernahme einer Baulasterklärung durch den Grundstückseigentümer wird sichergestellt, dass dieser unwiderruflich auf die Möglichkeit der Errichtung von Tennisplätze und Nebenanlagen verzichtet.

Die Belastungen durch Freizeitlärm entstehen in Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserski-Anlage sowie des Badebetriebes. Sie sind als Vorbelastung des Bestandes zu werten und nicht auf die vorliegende Planung zurückzuführen. Dazu zählen auch die Lärmeinwirkungen durch die Zufahrt des vorhandenen Parkplatzes der Wasserski-Anlage.

Für die Immissionsorte in Höhe des 1. OG wurden folgende Beurteilungspegel berechnet:

Freizeitlärm, Einwirkungen im Plangebiet

Immissionsort	**HR**	**Beurteilungspegel** L_r Ruhezeit
B01	SW	50,4
C01 Stadthäuser	S	46,9
D01 Stadthäuser	S	45,4
E01 Seevillen	NO	50,5
E01 Seevillen	SO	49,1
E02 Seevillen	NO	48,9
F02 Seevillen	O	45,9
G02 Seevillen	O	47,1

HR = Himmelsrichtung, L_r = Beurteilungspegel, Pegel in dB(A)

Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei den dem See und dem Parkplatz zugewandten Fassaden der nächstgelegenen Gebäude (Seevillen im WR 4, Stadthauszeile im WR 3).

Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal- und wetterabhängigen Nutzungen der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist.

Bei der Beurteilung von Freizeitlärmeinwirkungen gemäß Freizeitlärmrichtlinie werden die Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten bestimmt. Diese liegen in bebauten Gebieten 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines Aufenthaltsraumes. Passive Schallschutzmaßnahmen werden demnach bei der Ermittlung der Beurteilungspegel nicht berücksichtigt. Lärmminderungsmaßnahmen sind somit nur an der Schallquelle oder auf dem Schallausbreitungsweg zwischen Quelle und maßgeblichem Immissionsort möglich.

Aufwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen oder eine Einschränkung des Freizeitbetriebes am Rheinauer See können in der vorliegenden Aufgabenstellung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und räumlichen Situation nicht durchgeführt werden. Des Weiteren steht der erforderliche Aufwand in keinem Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, der lediglich für wenige Bereiche des Plangebietes zu erzielen wäre.

Die Berücksichtigung der o. g. Ermittlung des maßgeblichen Immissionsortes, der wenigen betroffenen Bereiche, der saisonal und tageszeitlich begrenzten Nutzung, der geringfügigen Richtwertüberschreitungen und der Tatsache, dass es sich hier um eine aus dem Bestand resultierende Belastungssituation handelt und nicht der Planung zuzuordnen ist, lassen einen gewissen Handlungsspielraum bei der Konfliktbewältigung zu.

8.1.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, veranschaulicht nachstehende Tabelle:

Schutzgut / Schutzgutfunktion	**Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern**
Boden	
Standortfunktion Speicher- und Reglerfunktion Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde natürliche Ertragsfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Standort für Biotope / Pflanzengesellschaften Boden als Lebensraum für Bodentiere Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz/-dynamik) Boden als Schadstoffsenke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden - Pflanzen, Boden - Wasser, Boden - Mensch*, (Boden - Tiere)* Abhängigkeit der Erosionsgefährdung des Bodens von den geomorphologischen Verhältnissen und dem Bewuchs Anthropogene Vorbelastungen des Bodens
Grundwasser	
Grundwasserdargebotsfunktion Grundwasserschutzfunktion Funktion im Landschaftswasserhaushalt	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tiere Grundwasserdynamik und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Oberflächennahes Grundwasser (und Hangwasser) in seiner Bedeutung als Faktor für die Bodenentwicklung Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser - Mensch, *(Grundwasser - Oberflächengewässer, Grundwasser - Pflanzen)* Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers
Pflanzen / Biotope und Tiere	
Biotopschutzfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand, Oberflächengewässer) sowie von der Besiedlung durch Tierlebensgemeinschaften *(Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen - Mensch, Pflanzen - Tiere)* Anthropogene Vorbelastungen von Biotopen
Lebensraumfunktion für Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation / Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima / Bestandsklima, Wasserhaushalt) spezifische Tierarten / Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen / -komplexen
Luft	
Lufthygienische Ausgleichsfunktion	Lufthygienische Situation für den Menschen Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (u. a. Immissionsschutzwälder) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (u. a. lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, Tallagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft - Pflanzen, Luft - Mensch Anthropogene lufthygienische Vorbelastungen

Klima	
Regionalklima Geländeklima klimatische Ausgleichsfunktion Luftaustausch	Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für die Vegetation und die Tierwelt Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (z. B. Kaltluftabfluss) von Relief, Vegetation / Nutzung und größeren Wasserflächen Bedeutung von Waldflächen für den regionalen Klimaausgleich anthropogene Vorbelastungen des Klimas
Landschaft / Ortsbild / Wohnumfeld und Mensch	
Landschafts- (Stadt-)bildfunktion	Abhängigkeit des Landschaftsbilds von den Landschaftsfaktoren Relief, Geologie, Boden, Vegetation / Nutzung, Oberflächengewässer und kulturellem Erbe Leit-, Orientierungsfunktion für Tiere Landschaftsbild in seiner Bedeutung für die natürliche Erholungsfunktion Vorbelastungen des Landschafts-/Stadtbildes durch bestehende bauliche Anlagen (insbesondere Gebäude und Hallen) Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen
Gesundheit (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) Erholungsfunktion	Abhängigkeit der Gesundheit von den klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft als Lebensgrundlage Abhängigkeit der Erholungseignung vom Landschaftsbild anthropogene Vorbelastungen im Hinblick auf oben genannte Schutzgüter sowie konkurrierende Raumansprüche (bspw. Belastungen durch Lärm)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlich erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen, sind bei Umsetzung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Mit dem Schutzgut Mensch/Gesundheit ergeben sich Wechselwirkungen bezüglich der klimatischen Verhältnisse und der Lärmsituation.

Hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse sind keine erheblichen oder negativen Auswirkungen zu erwarten, die aufgrund ihrer Qualität und Quantität der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Bezüglich der Lärmsituation ist festzuhalten, dass die Belastungen aus dem Bestand resultieren (Verkehrs- und Freizeitlärm) und nicht der Planung zuzurechnen sind. Die bestehende Belastung wird nochmals im städtebaulichen Vertrag eingehend thematisiert, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch für diejenigen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffen sind) die vorhandene Lärmsituation deutlich zu erkennen ist.

Positive Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen (Bäume), Klima/Luft sowie Landschaft durch die grünordnerischen Maßnahmen. Diese Maßnahmen wirken sich verbessernd auf die lufthygienische Situation, die Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung sowie das Ortsbild aus.

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich für den Bodenhaushalt, den Wasserhaushalt sowie den Klimahaushalt bzw. die Lufthygiene voraussichtlich keine spür- oder messbaren Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand einstellen werden.

Für das Biotop- und Artenpotential (Pflanzen und Tiere) ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der fortschreitenden Sukzession (Entwicklung) voraussichtlich eine – aus Sicht des Natur- und Artenschutzes – positive Veränderung dahingehend einstellen wird, dass sich vermehrt Arten einfinden werden, die in dem „planerisch unberührten“ Gebiet ein gewisses Rückzugsrefugium vorfinden.

Die positiven Veränderungen, die sich für das Biotop- und Artenpotential verzeichnen lassen, bringen für das Orts- und Landschaftsbild eher negative Veränderungen mit sich, da sich durch die fortschreitende Sukzession des Pflanzenbestandes eine – schon jetzt stellenweise zu verzeichnende – Verbuschung des Plangebietes einstellen wird. Diese Verbuschung (auch aufgrund mangelnder Pflege) wird von vielen Betrachtern der Situation mit dem eines ungepflegten Zustandes gleichgesetzt und vermittelt ein dementsprechendes Erscheinungsbild.

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Der Bebauungsplan umfasst ca. 2,5 ha und beinhaltet die Ausweisung eines reinen Wohngebietes, öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radwege, Fußgängerbereich, Privatweg).

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet getroffen: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Private Grünflächen mit Erhaltungsgebot für die vorhandene Bepflanzung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Niederschlagswasserversickerung), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzung von Einzelbäume, Dachbegrünung, Heckenpflanzung und Begrünung der Grundstücksflächen).

Der Bebauungsplan Nr. 87.15.1 “Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim – Rheinau ersetzt nach seinem Inkrafttreten in den Grenzen seines Geltungsbereiches eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 für das Gebiet „Erholungsanlage Rheinauer See“, die bei der Beurteilung der Eingriffe zu berücksichtigen ist.

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgt zum einen durch die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und zum anderen durch eine Umweltprüfung.

Für das Plangebiet bestehen Vorgaben (u. a. aus dem bestehenden Planungsrecht, aus informellen Planungen sowie aus festgelegten Umweltschutzzielen verschiedener Fachgesetze und -pläne), die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Umweltrelevanz für verschiedene Schutzgüter des Naturhaushaltes festgestellt. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurde die Einholung eines Klimagutachtens und einer Schalltechnischen Untersuchung für erforderlich gehalten. Für die wesentlichen Umweltbelange (Boden, Klima und Lärm) wurden Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse und Empfehlungen bei der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt wurden.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ziele, der für den Bebauungsplan maßgeblichen Fachgesetze und -pläne sowie die Berücksichtigung der im Rahmen der Umweltprüfung festgestellten Umweltrelevanz erfolgt insbesondere durch Maßnahmen zur Vorsorge (Vermeidung und Verringerung) sowie durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und grünordnerische Festsetzungen. Des Weiteren erfolgen Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im Plangebiet kommt es zu Beeinträchtigungen für den Menschen durch Freizeit- und Verkehrslärm. Die Beeinträchtigungen sind jedoch nicht auf die Planung zurückzuführen, sondern verdeutlichen die bestehende Situation, hervorgerufen durch die Freizeitnutzungen am Rheinauer See. Diese Thematik wird den künftigen Bewohner des Plangebietes (auch denen, die nicht vom Freizeitlärm betroffen sind) nochmals in den jeweiligen Grundstücksverträgen verdeutlicht.

Nachteilige Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung sind aufgrund der Bestandssituation und den Vorbelastungen, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten.

Die zur Beurteilung der Eingriffsschwere durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

10. ABWÄGUNG

10.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind

Bereits in der Vergangenheit gab es mehrfach Überlegungen zur Errichtung eines Wohngebietes an dieser Stelle.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist die Ausweisung von Baugebieten für den Zweck der Wohnnutzung ein wichtiges Planungsziel. Im Umgebungsbereich des Plangebietes stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, die in Bezug auf die Wohnnutzung von vergleichbarer Eignung sind. Die Inanspruchnahme von bauleitplanerischen Außenbereichsflächen stellt keine wirkliche Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes i.d.R. sehr viel erheblicher sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht in Betracht.

10.2 Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, und wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Wesentliche Konflikte, die für diesen Bebauungsplan von Bedeutung sind, wurden im Rahmen der Umweltprüfung und durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden für folgende Umweltbelange festgestellt:

- Klimaökologie
- Lärmimmissionen
- Umwelt, Natur und Landschaft

10.2.1 Klimaökologie

- Widerspruch zu früheren Gutachten

In mehreren Stellungnahmen zu Bauvorhaben im Umfeld des Rheinauer Sees (sowohl auf Brühler als auch auf Mannheimer Gemarkung) wurde empfohlen, dauerhaft ein bestimmtes Potenzial an klimaökologisch funktionsfähigen Freiräumen im Umfeld des Rheinauer Sees zu sichern. Größere vegetationsbedeckte Flächen wirken zum einen aktiv als Kaltluftproduktionsflächen und zum anderen passiv als Ventilationsbahnen.

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd vom 30.11.1993: (.....) In Anbetracht der baulichen Situation (.....) ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten. Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen.

In einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme (16.08.1993) zu den Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff wurde zudem formuliert: (...) Jede weitere Flächeninanspruchnahme müsste jedoch auf Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten – gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen – beurteilt werden. Erst hierdurch lässt sich quantitativ bestimmen, welche klimaökologischen Folgen eine Flächennutzungsänderung hat.

Im nun vorliegenden Planungsverfahren wurde das Büro ÖKOPLANA daher beauftragt, die klimaökologischen Folgeerscheinungen des städtebaulichen Entwurfs zum B-Plan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ zu begutachten.

Das B-Plangebiet umfasst ausschließlich die Flächen der Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt sind. Die Freiflächen in Richtung Brühler Gemarkung (= Freizone südlich der Tennishalle) bleiben – wie bisher gefordert – erhalten.

Zudem wurde die geplante Bebauung derart angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben:

Der Bebauungsplan sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Im städtebaulichen Entwurf war hier ursprünglich nur eine Öffnungsbereite von 20 m vorgesehen. Damit sind die Anforderungen der Klimaökologie an eine funktionierende Ventilationsleitbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden, ihre Breite sollte mindestens das 1,5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen, erfüllt. In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn zwischen den Reihenhausbaufeldern auf ca. 20 m, was, wie die Modellrechnungen zeigen, angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung aus klimaökologischer Sicht ausreichend bemessen ist. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen Wärmeinsel bei Nacht wird dadurch unterbunden. Zur Schaffung einer Ventilationsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung wurde eine 12 m breite Öffnung der Baukörper im WR 3 - Gebiet festgesetzt.

Die Überprüfung der Höhenfestsetzung entlang der Rohrhofer Straße kommt zum Ergebnis, dass eine Höhenreduzierung sich wenig bis gar nicht auf die im Plangebiet wirksamen klimaökologischen Verhältnisse auswirken würde.

Dagegen wird mit Überarbeitung des Bebauungsplanes die Auflockerung der Bebauung entlang der Rohrhofer Straße durch Zurücknahme der durchgehenden Baulinien planungsrechtlich ermöglicht. (Zurücknahme der Baulinien auf jeweils 20 m beiderseits der Zufahrt zum Plangebiet). Dies begünstigt den Luftaustausch im Plangebiet, indem der bodennahe Luftaustausch zwischen den seenahen Lagen und der Bebauung westlich der Rohrhofer Straße intensiviert wird. Zudem wird die wärmeabstrahlende Gebäudefront (besonders an heißen Sommertagen) durch vegetationsbedeckte, kühlere Flächen unterbrochen. Die bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen für die bestehende und geplante Bebauung entlang der Rohrhofer Straße werden hierdurch verbessert.

Der städtebauliche Entwurf wurde – wie bereits 1993 gefordert – anhand neuerer Klimadaten (u. a. Thermalbildbefliegung) und numerischer Modellrechnungen detailliert überprüft und bewertet. Es ergibt sich daher kein Widerspruch zu früheren Gutachten.

10.2.2 Lärmimmissionen

- Bestehende Lärmproblematik

Im schalltechnischen Gutachten werden für das Plangebiet relevante Lärmquellen untersucht. Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, insbesondere durch den Verkehrslärm der Rohrhofer Straße, sind, zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen, Vorkehrungen (Lärmschutzmaßnahmen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) erforderlich.

Das Plangebiet wird gem. DIN 4109 in 3 Lärmpegelbereiche unterteilt, aus denen die jeweiligen Anforderungen an den baulichen Schallschutz abgelesen werden können.

Die Lärmpegelbereiche wurden als zeichnerische Hinweise in die Planzeichnung integriert, in den textlichen Hinweisen werden die erforderlichen Mindest-Schalldämm-Maße der Außenbauteile in db pro Raumarten aufgeführt.

Außerdem wird die Empfehlung ausgesprochen, eine kontrollierte mechanische Einrichtung vorzusehen, die für eine ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen sorgen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Zur Lage und Ausbildung von Rampen der im Plangebiet zulässigen Tiefgaragen wird darauf hingewiesen, dass besondere Umstände des Einzelfalles es notwendig machen können, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen im Nachtzeitraum vorzusehen.

Die Belastungen durch Freizeitlärm entstehen in Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserski-Anlage und des Badebetriebes. Dazu zählen auch die Lärmeinwirkungen durch die Zufahrt des ebenfalls vorhandenen Parkplatzes der Wasserski-Anlage.

Die festgestellte Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete liegt bei bis zu 5 dB(A) bei den dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen und bei den Südfassaden der geplanten Bebauung im WR 3. Dies allerdings auch nur an Sonn- und Feiertagen der saisonal-, tageszeit- und wetterabhängigen Nutzung der Freizeiteinrichtungen am Rheinauer See, womit für mindestens die Hälfte des Jahres von keiner Überschreitung auszugehen ist. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation und der Tatsache, dass der Erhalt der Wasserski-Anlage durch die Bürger explizit gefordert wird, ist abzuwägen, dass die dargestellten Überschreitungen aufgrund der besonderen Bestandsituation und der Kurzzeitigkeit der Ereignisse zumutbar sind. Damit wird das Schutzziel der Freizeitrichtlinie „Einhalten des Immissionsrichtwertes 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten Fensters“ verlagert hin zum Schutzziel „Einhalten von Innenpegeln im Rauminnern“. Dies gilt auch für das südwestlich Kopfgebäude im WR 3 in Bezug auf die Zufahrt zum Parkplatz der Wasserski-Anlage.

Die bestehende Lärmproblematik wird im städtebaulichen Vertrag aufgezeigt und in den Kaufverträgen der Grundstücke eingehend thematisiert werden, so dass für die künftigen Bewohner des Plangebietes (auch für diejenigen, die durch die Vorbelastungen nicht direkt betroffenen sind) die Lärmproblematik, insbesondere hinsichtlich des Freizeitlärmes, klar zu erkennen ist. Durch die genannten Maßnahmen ist gewährleistet, dass der Innenraumpegel der Gebäude zu jeder Zeit gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

10.2.3 Umwelt, Natur und Landschaft

- Vorgenommene Baumfällungen im Plangebiet

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des frei zugänglichen Geländes wurden bereits im Oktober 2005 insgesamt sechs von der Krone her absterbende Bäume beseitigt. Für diesen Baumbestand liegt eine Fällerlaubnis (Gutachten gemäß Baumschutzsatzung, erstellt im Oktober 2005) vor.

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen im Plangebiet weitere Bäume und Sträucher gefällt werden. Der Investor hat deshalb im Februar 2007 einen weiteren Baumfällantrag gestellt. Da ab März die Vegetations- und Brutvogelperiode beginnt und diese bis Ende September anhält, der Investor aber mit den Erschließungs- und Baumaßnahmen (vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung) nach Feststellung der Planreife kann, hat die Stadt Mannheim auf Grundlage des Billigungsbeschlusses eine Fällerlaubnis erteilt.

Durch diese Handhabung wird verhindert, dass Nester, die während der Brutvogelperiode angelegt werden, beschädigt werden. Unabhängig davon wurde festgestellt, dass es sich bei den noch zu fällenden Bäumen auf dem Areal um keinen nennenswerten oder erhaltenswerten Baumbestand handelt.

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht jedoch eine Verpflichtung zu zeitnahen Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen, die geeignet sind einen grünordnerischen Ausgleich im Plangebiet herzustellen.

- Erhaltung wertvollen Grünbestandes

Die Beschreibung als „wertvoller Grünbestand“ unterstreicht die besondere Stellung des Gehölzbestandes gegenüber den anderen, im Plangebiet vorhandenen, Grünstrukturen, für die aufgrund ihrer Artenzusammensetzung (viele nicht einheimische / nicht standortgerechte Gehölze) eine geringere Bedeutung für Natur und Landschaft verzeichnet werden kann (vgl. hierzu die Anlage 2 zur Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung „Plan Eingriffserheblichkeit“).

Um die Bedeutung der Sicherung des vorhandenen „wertvollen Grünbestandes“ gegenüber den im Plangebniet weiterhin vorhandenen Grünstrukturen herauszustellen, wird eine zusätzliche Fläche im Nordosten des Plangebietes (Baugebiet WR 4) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Fläche im Südwesten des Plangebietes wird geringfügig vergrößert, um die vorhandene Böschung westlich der Privatstraße erhalten zu können. Die sich hieraus ergebenden Anpassungen (private Stellplatzfläche, private Straßenverkehrsfläche, Baugrenze und Anpflanzgebot im westlich angrenzenden WR 3) werden in der Planzeichnung sowie in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung entsprechend nachgeführt.

- Ungenügende Ersatzpflanzungen

Für alle gefällten oder noch zu fällende Bäume besteht eine Verpflichtung zu zeitnahen Ersatzpflanzungen. Mittels Nebenbestimmungen in der Fällerlaubnis hat die Stadt Mannheim vorsorglich die Ersatzpflanzungen auch für den Fall abgesichert, dass der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde. Der Ausgleich für die gefällten Bäume wird somit auf jeden Fall erfolgen.

Die Fällgenehmigung (Gutachten gem. Baumschutzsatzung, Februar 2007) sieht als erforderliche Ersatzpflanzungen 32 Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm vor.

Gegenüber der Minimalanforderung der Fällgenehmigung von 32 anzupflanzenden Einzelbäumen (StU 16-18 cm) sind in der Überarbeitung des Bebauungsplanes weitere 17 anzupflanzende Bäume aufgenommen worden, so dass nun insgesamt 49 anzupflanzende Einzelbäume (StU 18-20 cm) festgesetzt sind. Darüber hinaus werden weitere 84 Einzelbäume (StU 16-18 cm) im Rahmen der jeweiligen Grundstücksbegrünung gepflanzt (vgl. 11.4 der textlichen Festsetzungen).

Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Hecken bzw. Strauchpflanzungen im Baugebiet WR 4, Begrünung der Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen) werden in die Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes aufgenommen.

- Erhaltung eines Baumbestandes an der Straße Am Rheinauer See

Bzgl. des Baumbestandes an der Straße „Am Rheinauer See“ und der angeblich in der Bezirksbeiratssitzung vom November 2006 gemachten Erklärung, dass dieser erhalten bleibe, liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Dieser Bereich ist im Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan schon immer Gegenstand der Überplanung gewesen.

Dies wurde bei der Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft entsprechend berücksichtigt (u. a. bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen). So wurden u. a. durch den Eingriff in diesen Grünbestand grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um für den Verlust eine entsprechende Kompensation im Plangebiet herbeizuführen.

- Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung

Hier handelt es sich um eine Bestandsbeschreibung der Boden- und Grundwasserverhältnisse, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Diese sind als Hinweise zu verstehen. Im übrigen stellen die im Plangebiet bestehenden Verhältnisse – die auch für ganz Rheinau-Süd anzunehmen sind, zumindest aber für die Bereiche um den Rheinauer See – eine ganz normale Situation dar.

Augrund der festgesetzten Dachbegrünungen, den Hinweisen zur Regenwasserversickerung und der sonstigen Begrünungsmaßnahmen wird die Situation in Bezug auf die Regenwasserrückhaltung und die Versickerung verbessert.

- Einschränkung der Freizeitmöglichkeiten, Bebauung zu nah am Ufer

Mit der Nutzungsaufgabe der Tennisanlage am Rheinauer See eröffnet sich die Möglichkeit, durch die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage, ein Wohnquartier mit hohem Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dazu bietet das Plangrundstück aufgrund seiner Lage am Naherholungsgebiet Rheinauer See und der vorhandenen Infrastruktur gute Vorrausetzungen. Die geplante Bebauung schafft die bauliche Abrundung der vorhandenen Wohngebiete und des Stadtteiles Rheinau zur Nachbargemeinde Brühl und trägt somit zur Entwicklung des Stadtteiles bei. Der Bebauungsplan folgt somit dem Prinzip des nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauchs.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein qualitätsvolles Wohnquartier mit vielfältigen Wohnformen für Jung und Alt zu schaffen. Geplant sind u. a. familiengerechte Bauformen wie Reihenhäuser, Stadthäuser (Kettenhäuser), Doppelhäuser, sowie Geschosswohnungsbauten in Form von barrierefreien (seniorengerechten) Wohnungen und kleine Mehrfamilienhäuser entlang des Uferweges (Seevillen). Der Bebauungsplan ist als Angebotsplan zu sehen. Er eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung verschiedener Wohnformen und damit auch einer sozialen Durchmischung des Stadtquartiers. Das Plangebiet ergänzt die Wohnangebote der benachbarten Bereiche und trägt insgesamt zu einer Aufwertung des Standortes bei.

Da das Plangebiet sich bisher in Privatbesitz befand, war das Gelände dementsprechend nur eingeschränkt (als privat betriebene Tennisanlage) für die Öffentlichkeit nutzbar. Durch die öffentlichen Straßen und Wege wird die Durchquerung und die Erreichbarkeit der Uferzone nachhaltig verbessert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Fläche der ehemaligen Tennisanlage, die bereits großflächig überbaut und versiegelt ist. Die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 87.15 planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten wurden dabei bisher noch nicht in Gänze ausgeschöpft. Der Bebauungsplan orientiert sich im Wesentlichen an den ursprünglich vorgesehen Bebauungsgrenzen. Zudem ist die geplante Bebauung so angelegt, dass sich großzügige, klimatisch funktionsfähige bebauungsinterne Ventilationsachsen ergeben. Diese wurden bisher durch Gebäude der ehemaligen Tennisanlage verstellt. Die Bebauungsstruktur lässt zudem die Sicherung größerer Vegetationsflächen (Hausgärten) zu, die klimatisch aktiv wirken. Bedeutsam ist zudem, dass die Bebauung entlang des Seeuferweges deutlich aufgelockert gestaltet ist. Die Freiflächen entlang des Seeufers und in Richtung der Brühler Gemarkung bleiben erhalten.

Das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees ist planungsrechtlich über das ausgewiesene Straßen- und Wegenetz gesichert. Die Forderung nach Freihaltung eines 70 m breiten Uferstreifens begründet sich wohl aus den Abständen der übrigen Bebauungen auf Mannheimer Gemarkung bis zum Seeufer. Im Bereich des Plangebietes betrugen die Abstände zwischen Gebäuden und dem Seeufer jedoch zuvor bereits weniger als 30 m. Durch die besondere Form der Bebauung wird auf diese räumliche Nähe reagiert und eine enge Verzahnung zwischen nach wie vor öffentlich zugänglichem Uferbereich und Wohnquartier erreicht. Der Forderung zum ungehinderten Betreten und Nutzen des Südufers des Rheinauer Sees kann insofern nachgekommen werden, als dass die Fuß- und Radwege mit direkter Anbindung an den Erholungsraum des Rheinauer Sees auf 2,5 m verbreitert werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Anbindungen werden in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen getroffen. Der Forderung zum Freihalten eines 70 m breiten Uferstreifens kann insofern nachgekommen werden, als dass im Bereich des Baugebietes WR 4 eine Reduzierung der Einbindetiefe der Tiefgarage von ehemals 12 m auf nunmehr 7,5 m erfolgt. Weiterhin wird mit der Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von ehemals 10,40 m auf nunmehr 10,00 m und der Festsetzung einer Böschung ab Hinterkante Tiefgarage nunmehr eine harmonischere Einbindung in das Landschaftsbild und in das städtebauliche Umfeld erreicht.

- Allgemeine grünordnerische Belange

Das Baugesetzbuch und das Naturschutzrecht schreiben vor, dass erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen in die Umwelt soweit wie möglich zu vermeiden sind. Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß §§ 19 (1, 2) BNatSchG und 21 (1, 2) NatSchG zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Deshalb wurden die Ziele der Grünordnung in einem, für das Plangebiet erstellten, grünordnerischen Beitrag formuliert und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sind in den grünordnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. Im Besonderen sind zu nennen:

- Minderung der Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 9.1)
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Festsetzungen zu Dachbegrünungen (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.2)
- Ausbildung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von Heckenanpflanzungen (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.3)
- Mindestanforderung zur quantitativen und qualitativen Grünausstattung der Hausgärten (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.4)
- Erhaltung von wertvollem Grünbestand durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 12.1)

Pflanzung von mindestens 37 Einzelbäumen in bzw. an den Erschließungsstraßen (vgl. Planzeichnung)

Diese Maßnahmen dienen der Minderung und dem Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, die klimatischen Verhältnisse, die lufthygienische Situation, dem Stadtbild, dem Wohnumfeld und der Gesundheit des Menschen. Bei der Bilanzierung der Eingriffs- und der Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass bereits Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden mussten.

Die Gegenüberstellung der Bestandssituation sowie der Planung ermöglicht durch Differenzbildung eine rechnerische Eingriffsbilanzierung. Danach ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von -0,06 %, bzw. ein verbleibender Kompensationsbedarf von -188 Wertpunkten, was letztlich eine, wenn auch vernachlässigbare, Aufwertung im Plangebiet kennzeichnet.

Durch die geplanten Aufschüttungen und dem Auftrag von Oberboden sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Es werden darüber hinaus im Bebauungsplan Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken.

Die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dazu geeignet Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, wird vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen eine insgesamt ausgeglichene Bilanz erreicht, so dass durch die Umsetzung der Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten ist.

11. VERZEICHNIS DER VERWENDETEN GUTACHTEN

Geotechnische Stellungnahme Nr. 1,
WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, September 2006

Geotechnische Stellungnahme Nr. 2,
WPW GEOCONSULT GMBH, Mannheim, Dezember 2006

Klimagutachten zum B-Plan Nr. 87.15.1
„Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“,
ÖKOPLANA, Mannheim, September 2006, Ergänzung vom Dezember 2006

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1
„Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“,
FIRU GMBH, Kaiserslautern, Dezember 2006

Fachbeitrag Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
für den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“,
STADTBAUPLAN GMBH, Mai 2007

Brutvogelkartierung im südlichen Stadtgebiet Mannheim 1998,
BITTMANN UND FUGGER (Dipl.-Biologen)

Flächenutzungsplan 2015/2020,
NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM, Juli 2006

Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, Bearbeitung: IUS (Institut für Umweltstudien), August 1999

A4 VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

A4 Gutachten

A4.1 ÖKOPLANA, Mannheim:

A4.1.1 Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“ der Stadt Mannheim, September 2006
A4.1.2 Ergänzung, Dezember 2006

A4.2 FIRU mbH, Kaiserslautern:

A4.2.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 “Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“ Mannheim, Dezember 2006

A4.3 WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim:

A4.3.1 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, September 2006
A4.3.2 Geotechnische Stellungnahme Nr. 2, Dezember 2006

A4.4 Stadtbauplan GmbH, Darmstadt:

A4.4.1 Fachbeitrag Grünordnung (mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung), Mai 2007

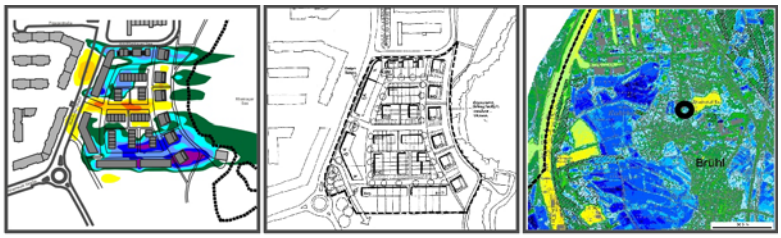
Die unter A4.1 bis A4.4 genannten Gutachten werden den Geschäftstellen der Fraktionen und Gruppierungen zur Verfügung gestellt.

ÖKOPLANA

KLIMAÖKOLOGIE
LUFTHYGIENE
UMWELTPLANUNG

Auszug

KLIMAGUTACHTEN ZUM B-PLAN 87.15.1 „EHEMALIGE TENNISANLAGE – RHEINAUER SEE“ DER STADT MANNHEIM



Auftraggeber:

STADTMANNHEIM²
Fachbereich Städtebau

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Collinistraße 1
68161 Mannheim

Schweikert Vermögensverwaltungs GmbH & Co. GbR
Bussardstraße 9
68782 Brühl

Bearbeitet von:

Dipl.-Geogr. Achim Burst
Dr Sonja Burst

Mannheim, den 07. September 2006

ÖKOPLANA
Seckenheimer Hauptstraße 98
68239 Mannheim
Telefon: 0621/474626 · Telefax 475277
E-Mail: seitz.oekoplana@t-online.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Geogr. Achim Burst

www.oekoplana.de

Deutsche Bank Mannheim
Kto.-Nr. 0 460 600
BLZ 670 700 24

Inhalt Seite

1	**Problemstellung**	**1**
2	**Untersuchungsmethoden**	**5**
3	**Klimaökologische Funktionsabläufe**	**5**
3.1	Strömungsgeschehen	5
3.1.1	Strömungsanalyse Juni - August 1984 – alle Tage	8
3.1.2	Strömungsanalyse Juni – August 1984 – Strahlungstage	10
3.2	Thermische Situation bei klimaökologisch relevanten Wetterlagen	14
3.2.1	Thermalkartierung 1999	15
3.2.2	Verteilung der Lufttemperatur nach Messfahrten im Umfeld des B-Plangebietes 87.15.1	18
4	**Einfluss des geplanten Bebauung im B-Plangebiet 87.15.1 „ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“ auf das ortsspezifische Klimageschehen – numerische Modell-rechnungen**	**21**
4.1	Modifikation des Windfeldes	23
4.1.1	Luftströmungen aus Westen	23
4.1.2	Luftströmungen aus Osten	25
4.1.3	Luftströmungen aus Südosten	26
4.2	Modifikation der thermischen Situation	27
4.2.1	Windanströmung aus Westen – Nachtsituation (22:00 Uhr)	28
4.2.2	Windanströmung aus Osten – Nachtsituation (22:00 Uhr)	29
5	**Beurteilung des Planungskonzeptes für das B-Plangebiet 87.15.1 und Planungsempfehlungen**	**30**
6	**Literatur**	**34**

5. Beurteilung des Planungskonzeptes für das B-Plangebiet 87.15.1 und Planungsempfehlungen

Die Erkenntnisse aus der Klimaanalyse dokumentieren, dass Teile des Planungsgebietes den ufernahen klimaökologischen Ausgleichsräumen zuzuordnen sind, die zusammen mit dem Rheinauer See ganztags als Ventilationsflächen funktionieren. Sowohl großräumig als auch lokal angelegte Luftströmungen können bodennah durchgreifen und für die bestehende Bebauung wesentliche klimaökologische Gunsteffekte bewirken.

Als Teilbereich des Freiraumgefüges weist das B-Plangebiet 87.15.1 bezüglich seiner klimaökologischen Leistungsfähigkeit eine nicht zu unterschätzende Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen in Form von Flächenversiegelung und Hochbau auf. Die Modellrechnungen weisen darauf hin, dass durch das potenzielle Wohngebiet in der bestehenden Bebauung zwar kleinräumige klimatische Modifikationen bezüglich des Ventilationsgeschehens und der thermischen Umgebungsbedingungen zu erwarten sind, durch Sicherung großzügiger bebauungsinterner Abstandsflächen und durch grünordnerische Maßnahmen jedoch auf ein vertretbares Maß begrenzt werden können.

Im konkreten Fall der potenziellen Neubebauung bedeutet dies, dass die Planung auf die klimaökologischen Belange derart abgestimmt wird, dass negative Folgeerscheinungen weitgehend minimiert werden.

Aus Sicht der Klimaökologie ist bei der baulichen Gestaltung des geplanten Wohngebietes entscheidend, dass der von der Bebauung ausgehende „Wärmeinseleffekt“ sowohl von seiner Intensität als auch von seiner räumlichen Ausdehnung möglichst gering bzw. eng begrenzt bleibt. Bei Entwicklung einer ausgeprägten „Wärmeinsel“ wird die Kaltluftbildung über den verbleibenden ufernahen Vegetationsflächen nachhaltig geschwächt, so dass Mikrozirkulationen zwischen kalten Freiflächen und wärmerer Bebauung weiter an Intensität verlieren. Die nächtliche Abkühlung würde vor allem an heißen Sommertagen nachhaltig verzögert werden.

Für das Planungsgebiet sind daher aus klimaökologischer Sicht folgende Faktoren von Bedeutung.

- Eine potenzielle Bebauung ist derart anzuordnen, dass sich sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in West-Ost-Richtung auf die Bebauungsstruktur abgestimmte Ventilations- und Belüftungsbahnen ergeben.

- Im Planungsgebiet ist die Lage der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße aufzunehmen. Damit bleibt deren Funktion auch nach Realisierung einer Bebauung östlich der Rohrhofer Straße erhalten. Zudem ergeben sich über eine großzügige west-ost-orientierte Strömungsleitbahn bei häufig vorherrschenden Lokalwinden aus südwestlichen bis westlichen Richtungssektoren (Ausgleichsströmung zwischen Riedwiesen und Rheinau-Süd/Rohrhof) klimatisch günstige Ventilationseffekte.
- Am Ostrand des Planungsgebietes ist eine möglichst offene räumliche Verzahnung mit dem vegetationsbedeckten Uferbereich des Rheinauer Sees zu entwickeln, um günstige Ventilationseffekte, die sich über der Wasserfläche des Rheinauer Sees ausbilden, auch innerhalb der geplanten Bebauung zu sichern. So können an Sommertagen bebauungsinterne Wärmestaus vermieden werden.
- Die gebietsinterne Flächennutzung ist derart aufeinander abzustimmen, dass verbleibende Freiflächen/Abstandsflächen die Möglichkeit bieten, umfangreiche Grünflächen zu sichern, die zur positiven Gestaltung des Eigenklimas beitragen

Der vorgelegte Planungsentwurf des Architekturbüros stadt.bau.plan. (**Abbildung 5**) nimmt die o.a. Forderungen von Seiten der Klimaökologie bereits weitgehend auf.

Der Städtebauliche Entwurf sieht am Westrand zwischen den 4-geschossigen Wohngebäuden in östlicher Verlängerung der bebauungsinternen Strömungsleitbahn westlich der Rohrhofer Straße eine Öffnung von ca. 25 m Breite vor. Dies ist von Seiten der Klimaökologie die Mindestforderung an eine funktionierende Ventilationsbahn zwischen zwei 4-geschossigen Gebäuden. Ihre Breite sollte mindestens das 1.5-fache der angrenzenden Bauwerkshöhe aufweisen. Breiten unter 10 m haben keine weiterreichenden Positiveffekte, auch wenn niedrigere Bauwerke angrenzen.
In Richtung Rheinauer See verjüngt sich die zentrale Ventilationsbahn auf ca. 20 m, was angesichts der angrenzenden 2-geschossigen Bebauung (Firsthöhe 10.4 m) aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden kann. Wie die Modellrechnungen zeigen, ermöglicht die Abstandsfläche im mittleren Teilbereich des Planungsgebietes eine ausreichende bebauungsinterne Ventilation. Eine erhöhte Tendenz zu Wärmestaus am Tag und zur Ausbildung einer großflächigen „Wärmeinsel“ bei Nacht wird dadurch unterbunden.

In Nord-Süd-Richtung ist im Planungsentwurf keine durchgängige Ventilationsbahn vorgesehen, die dem o.a. Mindestmaß entsprechen würde. Im Süden sind zwei Öffnungen von ca. 6 m und ca. 7 m Breite geplant. Die Ergebnisse der Modellrechnungen für Südost-Winde belegen, dass die Durchlässe am Südrand des Planungsgebietes zu gering bemessen sind, um eine möglichst intensive Belüftung der potenziellen Wohnbebauung zu gewährleisten. Zudem kann die aus dem südlichen Freiraum zugeführte nächtliche Kaltluft durch die geringen Gebäudeabstände nur randlich wirksam werden.
Von Seiten der Klimaökologie wäre daher zu empfehlen, zumindest die Abstandsfläche zwischen der Stadthauszeile im Süden von ca. 6 auf mindestens 12 m, besser noch auf ca. 15 m zu vergrößern. Alternativ ist auch eine entsprechende Ausdehnung der Abstandsfläche zwischen der südlichen Stadthauszeile und der ufernahen Seevilla denkbar.

Die geplante Anordnung von 2-geschossigen Seevillen im Osten des Planungsgebietes ist von Seiten der Klimaökologie zu befürworten, da sie allseitig umströmt werden können und somit eine enge Verzahnung mit dem klimaökologischen Gunstpotenzial der vegetationsbedeckten Uferzone und der Wasserfläche des Rheinauer Sees ermöglichen.

Im Norden kann eine Aufweitung der Abstandsflächen aus luft- und lärmhygienischen Gründen nur bedingt empfohlen werden.

Die 4-geschossige Bauweise entlang der Rohrhofer Straße überragt nicht die bestehende Bebauung im Westen. Wie die Modellrechnungen belegen, bleiben wesentliche Ventilationseffekte entlang der Rohrhofer Straße erhalten, so dass die gewählte Ausformung der Bebauung akzeptiert werden kann.
Im Norden ist eine Aufweitung der Abstandsflächen aus luft- und lärmhygienischen Gründen nur bedingt zu empfehlen.

Die in **Abbildung 5** skizzierte Lage von Bäumen kann unterstützt werden. Ihre lockere Anordnung entlang der Erschließungswege, die Teil der bebauungsinternen Ventilationsbahnen sind, sichert die notwendigen Belüftungseffekte. Als Maß für eine strömungsgünstige Anordnung von Baumreihen gilt, dass der Mindestabstand zwischen Bäumen mindestens dem Durchmesser von ca. 1 – 1.5 ausgewachsenen Baumkronen entsprechen sollte.

Zur Sicherung eines günstigen Eigenklimas im Planungsgebiet sollten im Bereich von Stellflächen Rasengittersteine Verwendung finden.

Aus Sicht der Klimaökologie sind mit den vorgelegten Planungskonzepten bereits wesentliche Grundlagen für die Entwicklung eines endgültigen Planungsentwurfes für das Wohngebiet am Rheinauer See (B-Plan 87.15.1) geschaffen.

Die Ergebnisse der zur Beurteilung der Planungen durchgeführten Untersuchungen lassen somit auf Grundlage des vorgelegten Planungsentwurfs keine derart klimatisch negativen Auswirkungen erwarten, die auf Grund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung des Wohngebietes entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus dem Projekt ergeben, können bei Realisierung der o.a. Vorgaben eng begrenzt bleiben.

gez. A. Burst
ÖKOPLANA

ÖKOPLANA

KLIMAÖKOLOGIE
LUFTHYGIENE
UMWELTPLANUNG

ÖKOPLANA · Seckenheimer Hauptstr. 98 · 68239 Mannheim

stadt.bau.plan.
Herrn Dipl.-Ing. G. Bäumle
Rheinstraße 40-42
65283 Darmstadt

Ihr Schreiben vom: 19.10.2006
Ihr Zeichen:

Mannheim, den 19.06.20063
Unser Zeichen Bu/ÖK

Betr.: B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“ der Stadt Mannheim – Klimaökologische Belange

Sehr geehrte Herr Bäumle,

mit Schreiben vom 19.10.2006 (per E-Mail) haben Sie uns einen neuen städtebaulichen Entwurf (Skizze) zukommen lassen. Im Bereich der südlichen Stadthauszeile wurde ein 12.0 m breiter Durchlass („Klimafuge“) berücksichtigt. Allerdings sind in diesem Bereich Pkw-Stellplätze angedacht. Carports bzw. Garagen sollen nicht erlaubt werden.

Wie in unserem Gutachten vom 07.09.2006 dargelegt, dient die Abstandsfläche zwischen den Stadthauszeilen im Süden zur Sicherung günstiger Belüftungseffekte innerhalb der geplanten Bebauung. Zudem kann die aus dem südlichen Freiraum zugeführte Kaltluft in warmen Sommernächten zur Gestaltung günstiger thermischer Umgebungsbedingungen beitragen (→ forcierte abendliche Abkühlung).

Zur Sicherung der bodennahen Kaltluftzufuhr sollte im Bereich der Abstandsfläche auf eine Stellplatznutzung verzichtet werden.

Die Breite von 12 m entspricht bereits dem Mindestmaß für eine funktionsfähige Belüftungsbahn zwischen den Stadthauszeilen. Da anzunehmen ist, dass die Stellplätze am Abend und in der Nacht vollständig belegt sind, kommt dies einer zusätzlichen Verengung der „Klimafuge“ gleich. Das Mindestmaß wird unterschritten. Zudem kann vermutet werden, dass zwischen den Stellplätzen und den angrenzenden Gärten als Sichtschutz Strauchreihen / Sichtschutzwände angelegt werden, die ein weiteres bodennahes Strömungshindernis darstellen würden.

Mit freundlichen Grüßen

Achim Burst
ÖKOPLANA

ÖKOPLANA
Seckenheimer Hauptstraße 98
68239 Mannheim
Telefon: 0621/474626 · Telefax 475277
E-Mail: seitz.oekoplana@t-online.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Geogr. Achim Burst

www.oekoplana.de

Deutsche Bank Mannheim
Kto.-Nr. 0 460 600
BLZ 670 700 24

FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Auszug

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 “Ehem. Tennisanlagen - Rheinauer See“ Mannheim

im Auftrag von

Schweikert Vermögensverwaltung GmbH & Co. GbR
Brühl

Bericht-Nr.: PK 06-047/2

vorgelegt von der

FIRU mbH
Kaiserslautern

im Dezember 2006

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob · Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Beratender Gesellschafter: Prof. Dr.-Ing. Gerhard Steinebach, Universität Kaiserslautern
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 · USt-IdNr.: DE 148634492
FIRU-mbH · Bahnhofstraße 22 · 67655 Kaiserslautern · Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 · E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de · Internet: www.FIRU-mbH.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen 4

1.1 Aufgabenstellung....4
1.2 Datengrundlagen....5
1.3 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen....6
1.4 Anforderungen....7

2 Prognose der Geräuscheinwirkungen 10

2.1 Straßenverkehrslärm....10
2.1.1 Emissionsberechnung....10
2.1.2 Immissionsberechnung....12
2.1.3 Abschätzung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den planungsrechtlich zulässigen öffentlichen Parkplatz....17
2.2 Freizeitlärm....18
2.2.1 Emissionsberechnung....18
2.2.2 Immissionsberechnung....19
2.3 Sportanlagenlärm....22
2.3.1 Bestehende Sportanlagen....22
2.3.2 Planungsrechtlich zulässige Sportanlagen....24
2.4 Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen....25

3 Beurteilung 27

3.1 Verkehrslärm....27
3.1.1 Auswirkungen außerhalb des Plangebiets....27
3.1.2 Einwirkungen im Plangebiet....27
3.2 Freizeitlärm....28
3.3 Sportanlagenlärm....29
3.3.1 Bestehende Sportanlagen....29
3.3.2 Planungsrechtlich zulässige Sportanlagen....29
3.4 Gewerbelärm....29
3.5 Tiefgaragen....30

4 Lärmschutzmaßnahmen 31

*© FIRU mbH **2006***

3 Beurteilung

3.1 Verkehrslärm

3.1.1 Auswirkungen außerhalb des Plangebiets

Die durch die Planungen induzierten Kfz-Verkehre werden an den nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden an der Rohrhofer Straße zu Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel um bis zu 1,0 dB(A) auf maximal 67 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht führen. Nach den Kriterien unter § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der 16. BImSchV sind die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse außerhalb des Plangebiets damit als nicht wesentlich anzusehen, weil sich der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall (keine Verwirklichung der Planung) weder um mindestens 3 dB(A) noch auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöhen wird.

3.1.2 Einwirkungen im Plangebiet

Die geplante Mehrfamilienhausbebauung entlang der Rohrhofer Straße ist als Lärmschutzbebauung für die dahinterliegend geplante niedrigere Einfamilienhausbebauung konzipiert. Diesem Konzept entsprechend treten an den den bestehenden Straßen zugewandten Fassaden der Mehrfamilienhausbebauung hohe Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht auf. Sowohl die Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für reine und allgemeine Wohngebiete als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier deutlich überschritten. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Mehrfamilienhausbebauung vor den zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen der Rohrhofer Straße sind erforderlich.

An den Ostfassaden der geplanten Mehrfamilienhäuser sind durch die Eigenabschirmung deutlich geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Hier werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Durch die schallabschirmende Wirkung der geplanten Lärmschutzbebauung und die größeren Abstände zur Rohrhofer Straße sind an den geplanten Gebäuden östlich der geplanten Mehrfamilienhäuser und südlich der Bebauung Nord deutlich geringere Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden in diesem Plangebietsteil an allen Fassaden eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden nur an wenigen Fassaden überschritten.

An jedem geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aufgrund des Kfz-Verkehrs auf der Rohrhofer Straße und des internen

 *© FIRU mbH **2006***

Erschließungsverkehrs mit Überschreitungen der Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die mit der Gebietsfestsetzung „Reines Wohngebiet“ verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Verkehrslärmbelastungen kann nicht erfüllt werden.

Im Vergleich zu den Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind die Verkehrslärmeinwirkungen durch die planungsrechtlich zulässigen öffentlichen Stellplätze südlich des Plangebiets als nicht relevant zu beurteilen.

Empfehlung

Wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sind zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor den Straßenverkehrslärmeinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

3.2 Freizeitlärm

An den dem See zugewandten Fassaden der geplanten Seevillen (E-F) und den Südfassaden der geplanten Reihenhausbebauung (C-D) sind Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der Freizeitlärmrichtlinie für reine Wohngebiete an Sonn- und Feiertagen von 45 dB(A) um bis zu 5 dB(A) zu erwarten.

Bei der Beurteilung von Freizeitlärmeinwirkungen gemäß Freizeitlärmrichtlinie werden die Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten bestimmt. Diese liegen in bebauten Gebieten 0,5m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines Aufenthaltsraumes. Passive Schallschutzmaßnahmen werden demnach bei der Ermittlung der Beurteilungspegel nicht berücksichtigt. Lärmminderungsmaßnahmen sind somit nur an der Schallquelle oder auf dem Schallausbreitungsweg zwischen Quelle und maßgeblichem Immissionsort möglich.

Damit der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie von 45 dB(A) für reine Wohngebiete eingehalten werden kann, sind zwischen dem See und den geplanten Seevillen entweder aufwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich oder der Wasserski- und Badebetrieb am westlichen Seeufer muss an Sonn- und Feiertagen deutlich eingeschränkt werden.

Der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeit von 50 dB(A) wird eingehalten. Lediglich für zwei Fassaden werden nicht relevante rechnerische Überschreitungen von weniger als 0,5 dB(A) prognostiziert. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu den bestehenden Freizeiteinrichtungen am See wäre ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen und Einschränkungen des Wasserski- und Badebetriebs möglich.

Empfehlung

Da mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Freizeitanlagen am westlichen Seeufer unter Lärmschutzgesichtspunkten eine Konfliktlage neu geschaffen würde, die nur die durch Ein-

 *© FIRU mbH **2006***

schränkungen des Wasserski- und Badebetriebs oder durch aufwendige Lärmschutzmaßnahmen aufgelöst werden könnte, sollte geprüft werden, ob sich die Verwirklichung der Planungsziele mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erreichen lassen.

3.3 Sportanlagenlärm

3.3.1 Bestehende Sportanlagen

Bei einem Fußballspiel auf dem Sportplatz am östlichen Seeufer ist an der geplanten Wohnbebauung mit Beurteilungspegeln von bis zu 37 dB(A) zu rechnen. Der Immissionsrichtwert für Sportanlagenlärmeinwirkungen in reinen Wohngebieten in der Ruhezeit am Sonntagmittag von 45 dB(A) wird deutlich um mehr als 8 dB(A) unterschritten. Durch die Nutzung der Sportanlagen am östlichen Seeufer werden im Plangebiet keine relevanten Geräuscheinwirkungen verursacht.

3.3.2 Planungsrechtlich zulässige Sportanlagen

Bei Verwirklichung der südlich der geplanten Wohnbebauung gemäß Bebauungsplan 87.15 (Stand 20.06.1980) planungsrechtlich zulässigen Tennisplätze ist an den nächstgelegenen geplanten Wohngebäuden mit Sportanlagenlärmeinwirkungen von bist zu 54,8 dB(A) zu rechnen. Sowohl der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung für reine Wohngebiet innerhalb der Ruhezeiten von 45 dB(A) als auch der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiet innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) wird deutlich überschritten.

Bei Verwirklichung der planungsrechtlich zulässigen Tennisplätze ist mit erheblichen Sportanlagenlärmeinwirkungen an den geplanten Wohngebäuden zu rechnen. Tennisspielbetrieb wäre nur mit aufwendigen Lärmschutzmaßnahmen und zeitlich beschränkt möglich.

Empfehlung

Es wird empfohlen, die planungsrechtlich zulässigen Tennisplätze südlich der geplanten Wohnbebauung nicht zu errichten. Dies kann beispielsweise durch eine entsprechende Änderung des bestehenden Bebauungsplans 87.15 Stand 20.06.1980 oder durch die Übernahme einer Baulast auf die entsprechenden Grundstücke sichergestellt und rechtlich verbindlich geregelt werden.

3.4 Gewerbelärm

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Umgebungsbebauung und der Lage potenzieller Gewerbelärmquellen (Hafen, sonstige Gewerbegebiete) zu bestehenden Wohngebieten nicht mit Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht überschreiten. Gewerbelärmeinwirkungen, die im Geltungsbereich zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete führen würden, verursachten in bestehenden Wohn-

 *© FIRU mbH **2006***

gebieten unzumutbare Gewerbelärmbelastungen deutlich über den Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gewerbelärmeinwirkungen, die den Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete in der Nacht von 35 dB(A) überschreiten, unwahrscheinlich.

3.5 Tiefgaragen

Innerhalb des Plangebiets soll ein Teil der erforderlichen Stellplätze ggf. in Tiefgaragen untergebracht werden. Nach der § 12 Abs. 2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Nachbarn haben die von den gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen.

Besondere örtliche Verhältnisse können aber auch zu dem Ergebnis führen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. (Vgl. Beschluss des BVerwG Az. B 4 59/02). Ob im Einzelfall wg. unzumutbarer Geräuscheinwirkungen durch die geplante Stellplatznutzung oder die Lage von Zufahrten zu den Stellplätzen "besondere örtliche Verhältnisse" vorliegen, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben zu prüfen. (vgl. §15 BauNVO)

Die besonderen Umstände des Einzelfalls können es erforderlich machen, die Beeinträchtigung der Nachbarschaft - beispielsweise durch die bauliche Gestaltung der Stellplätze und ihrer Zufahrt - auf das ihr entsprechend der Eigenart des Gebiets zumutbare Maß zu mindern. Hierauf sollten die künftigen Bauherren durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Für eine mögliche Tiefgaragenzufahrt nördlich der zentralen Zufahrt (Straßenabschnitt B2) wurden die schalltechnischen Auswirkungen an der angrenzenden Wohnbebauung exemplarisch untersucht. Durchschnittlich 13 Pkw-Fahrten pro Stunde am Tag und 3 Pkw-Fahrten pro Stunde in der Nacht auf der Zufahrt zur Tiefgarage verursachen an den zugewandten Fassaden der beiden nördlich angrenzend geplanten Wohngebäude Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) am Tag und bis zu 40 dB(A) in der Nacht. Für die Berechnungen wurde eine Fahrbahndecke aus Gussasphalt bzw. Asphaltbeton und eine Steigung von 10% angesetzt.

Der Orientierungswert Tag von 50 dB(A) wird eingehalten, der Orientierungswert Nacht von 35 dB(A) für Geräuscheinwirkungen, die nicht dem öffentlichen Verkehr zuzurechnen sind, wird an den beiden zugewandten Fassaden der beiden Wohngebäude deutlich überschritten. An allen anderen geplanten Gebäuden und Fassaden werden die Orientierungswerte unterschritten.

Als Maßnahme zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen der zu erwartenden Pkw-Fahrten auf der TG-Zufahrt im Nachtzeitraum sind geeignete Maßnahmen an der Tiefgaragenzufahrt (Teileinhausung, Verlegung der Zufahrt) oder an den betroffenen Wohngebäuden (z.B. Grundrissorientierung) vorzusehen und als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.

 *© FIRU mbH **2006***

WPW GEOCONSULT

BAUGRUND HYDROGEOLOGIE UMWELT

WPW GEOCONSULT GmbH Erzbergerstraße 19 68165 Mannheim

Erd- und Grundbauinstitut
nach DIN 1054
RAP Stra Prüfstelle (A,D,E,F) Saarbrücken
Saarland, Rheinland-Pfalz

WPW GEOCONSULT GmbH
Erzbergerstraße 19
68165 Mannheim
Telefon 0621/30 09 93-0
Telefax 0621/30 09 93 -20
E-mail:
wpw-mannheim@wpw.de
Internet:
www.wpw-geoconsult.de

Weitere Büros in:
Saarbrücken
Landstuhl
Trier
Wiesbaden
München

St-Nr. 040 122 057 62
Ust.Id.Nr. DE 138 109907

Auszug

Geotechnische Stellungnahme
Nr. 1

Bauvorhaben:	Versickerung Grundstück 25651/4 in Mannheim
Auftrags.-Nr.:	GEO 06.40152 (40152st1.doc)
Auftraggeber:	Schweikert Vermögensverwaltung GmbH & Co. GbR
Veranlassung:	Auftrag vom 04.08.2006
Verteiler:	Schweikert 3 – fach Vermögensverwaltung GmbH & Co. GbR Bussardstraße 9 68782 Brühl

1. Veranlassung, Vorhandene Unterlagen

Am Rheinauer See in Mannheim ist die Bebauung des Geländes der ehemaligen Tennisanlage (Grundstück 25651/4) geplant. **WPW GEOCONSULT** wurde im Rahmen des städtebaulichen Vorentwurfs mit der Durchführung von Geotechnischen Untersuchungen und der Erarbeitung einer Geotechnischen Stellungnahme beauftragt. Inhaltlich umfasst die Stellungnahme eine Beschreibung und Beurteilung der anstehenden Baugrundverhältnisse. Daneben war die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu beurteilen.

Für die Ausarbeitung der Geotechnischen Stellungnahme standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

[1] Kataster- und Vermessungsplan, Bestandsplan, Vermessungsbüro Markus Gebauer und Walter Best, M. 1:1.1000, 09.11.2005

[2] Städtebaulicher Vorentwurf zum Bebauungsplan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“, stadt.bau.plan Darmstadt, M 1:1.000, 01.02.2006

HR 7296
Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Frans Deman
Dipl.-Ing. Peter Hack
Dipl.-Geol. Dr. Peter Jenal

Dipl.-Ing. Frank Lang
Dr.-Ing. Mathias Luber
Dipl.-Ing. Rolf Petzold
Dipl.-Geol. Dr. Klaus Stass

Deutsche Bank AG
Konto-Nr. 0 569 525 (590 700 70)
Sparkasse Saarbrücken
Konto-Nr. 75 184 (590 501 01)

Sparkasse Rhein Neckar Nord
Konto-Nr. 301 782 03 (670 505 05)

2. Beschreibung der Baugrundverhältnisse

2.1 Geländebeschreibung, Aufschlüsse

Das Untersuchungsgelände befindet sich am südöstlichen Rand des Mannheimer Stadtgebietes im Stadtteil Rheinau an der Rheinauer bzw. Rohrdorfer Straße. Im Osten wird das überwiegend bebaute Gelände von dem Rheinauer See begrenzt.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt **6 Sondierbohrungen (BS)** durchgeführt. Die Lage der Aufschlüsse kann dem Lageplan der Anlage 2 entnommen werden. Die Aufschlussergebnisse sind höhengerecht in den Schnitten der Anlage 3 dargestellt. Der Höhenbezug erfolgte zu verschiedenen Kanaldeckeln in der Rohrdorfer Straße bzw. der Straße Am Rheinauer See.

2.2 Baugrundverhältnisse, Hydrogeologische Verhältnisse

Das Untersuchungsgelände befindet sich im Ablagerungsgebiet quartärer Sedimente der Rhein-Niederterrassen im Oberrheingraben. Diese Sedimente bestehen überwiegend aus Sanden und Kiesen sowie Schluffen und Tonen. Die aufgeschlossenen Bodenverhältnisse sind im Untersuchungsgelände relativ einheitlich ausgebildet und lassen sich in folgende Schichten gliedern:

A	**Oberboden bzw. Auffüllungen (Kiese, Sande, Schluffe)**
	Kiese
	Sande
	Bindige Sande

Nahezu durchgängig ist eine 0,1 – 0,3 m mächtige **Oberbodenschicht** vorhanden. Ausnahme bildet die Sondierbohrung BS 2 im Bereich der versiegelten Parkplatzfläche (Verbundsteinpflaster mit 0,06 m mächtigem Sandbett). Im nordwestlichen Bereich des Geländes wurden lokal (BS 1 und BS 2) unterhalb der Oberbodenschicht bzw. des Verbundsteinpflasters 0,3 – 1,1 m mächtige Auffüllungen in Form von Kiesen mit schwach schluffigen bis schluffigen sowie sandigen bis stark sandigen Nebenanteilen aufgeschlossen.

Im **westlichen Bereich** des Baugeländes folgen unterhalb der Oberbodenschicht bzw. der Auffüllungen bis zur Endteufe von 3 bzw. 5 m unter den Ansatzpunkten **Sande** und **Kiese**, die z.T. in Wechsellagerung anstehen. Die Kiese weisen stark sandige sowie lokal schwach schluffige Nebenanteile auf bzw. werden von einer Schlufflinse durchzogen.

Die aufgeschlossenen schwach kiesigen bis kiesigen Sande variieren in ihrem Feinkorngehalt, so dass sowohl zwischen feinkornärmeren ($d_{0,06\ mm}$ < 5 Gew.-%) als auch feinkornreicheren (schwach schluffigen bis schluffigen) Sandhorizonten differenziert werden muss.

Im **östlichen Bereich** des Baugeländes, repräsentiert durch die Bohrungen BS 5 und BS 6, wurden unterhalb der Oberbodenschicht bis zur Endteufe von 3 bzw. 4 m ausschließlich **Sande** aufgeschlossen. Die Sande besitzen überwiegend schwach kiesige bis kiesige sowie schwach schluffige Nebenanteile. Lokal wurde innerhalb des Sandhorizonts eine Tonlinse angetroffen.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Erkundung mit Ausnahme an den Erkundungspunkten BS 3 und BS 4 in einer Tiefe von 2,4 m (BS 5) bis 4,9 m (BS 2) unter den jeweiligen Ansatzpunkten festgestellt. Dies entspricht einem Grundwasserniveau im Bereich von 91,61 mNN bis 92,15 mNN.

2.3 Bodengruppen und Bodenklassen

Die aufgeschlossenen Schichten werden den jeweiligen Bodengruppen nach DIN 18196 und Bodenklassen nach DIN 18300 zugeordnet. Die Einstufung in die Frostempfindlichkeitsklassen erfolgte nach ZTVE-StB 94. Die Zuordnung entspricht der Schichtenzusammenfassung in den Aufschlussprofilen.

Tabelle 1: Bodengruppen, -klassen, Frostempfindlichkeitsklassen

Bodenart		Bodengruppe nach DIN 18196	Bodenklasse nach DIN 18300	Frostempfindlichkeitsklasse ZTVE-StB 94
Auffüllungen (Oberboden)	A	OH, OU, OT	1 – 4	F 3
		GU, GU*	3 – 4	F 2 – F 3
Kiese		GI, GU	3	F 1 – F 2
Sande		SE, SU	3	F 1 – F 2
		SU*	4	F 3

3. Angaben zur Versickerung

Nach ATV Arbeitsblatt A 138 sind Versickerungen bzw. Versickerungseinrichtungen zu realisieren, sofern die Durchlässigkeit des Untergrunds etwa im Bereich des Durchlässigkeitsbeiwerts von **$k = 5 \times 10^{-3}$ m/s** bis **5×10^{-6} m/s** liegt.

Weiterhin sollte die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Die Beurteilung der qualitativen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erfolgt anhand der labortechnisch ermittelten Korngrößenverteilungen an ausgewählten Bodenproben. Die Durchlässigkeiten werden mit Hilfe der Näherungsformel von Beyer bestimmt.

Im Bereich des Baugeländes stehen überwiegend gemischt- bis grobkörnige Böden an, die z.T. einen erhöhten Feinkornanteil aufweisen. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte variieren im Baugelände in Abhängigkeit der Bodengruppe (GI, GU, SU und SE) für die feinkornärmeren Böden zwischen **$k = 6{,}2 \times 10^{-5}$ bis $7{,}6 \times 10^{-4}$ m/s**.

Feinkornreichere Böden der Bodengruppe SU* ($d_{0{,}06\ mm}$ ca. 25 Gew.-%) besitzen erfahrungsgemäß einen Durchlässigkeitsbeiwert im Bereich von **$k \leq 1{,}0 \times 10^{-6}$ bis $1{,}0 \times 10^{-8}$ m/s**. Sie werden nach DIN 18130 als schwach durchlässig bezeichnet und sind für eine Versickerung ungeeignet (Bereich BS 1).

Unter Berücksichtigung der aufgeschlossenen Baugrundverhältnisse sowie des derzeitigen Grundwasserspiegels kann im untersuchten Baugelände von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit der aufgeschlossenen Böden ausgegangen werden. Gewisse Einschränkungen bestehen je nach Ausbildung der Versickerung im Bereich der Sondierbohrung BS 1.

Für **Bemessungszwecke** ist ein Durchlässigkeitsbeiwerts von **$k = 4{,}0 \times 10^{-4}$ m/s** anzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Oberflächenwasser genehmigungspflichtig ist.

Mannheim, 20.09.2006
ab/ml

WPW GEOCONSULT
BAUGRUND HYDROGEOLOGIE UMWELT
Erzbergerstraße 19
68165 Mannheim
Telefon 0621 / 30 09 93-0
Telefax 0621 / 30 09 93-20

Dr.-Ing. M. Luber
(Geschäftsführer)

Dipl.-Ing. R. Abendroth
(Projektingenieur)

Anlagen:
0 Legende
1 Übersichtslageplan
2 Lageplan
3 Schnitte
4 Laborversuche

WPW GEOCONSULT
BAUGRUND HYDROGEOLOGIE UMWELT

WPW GEOCONSULT GmbH Erzbergerstraße 19 68165 Mannheim

Erd- und Grundbauinstitut
nach DIN 1054
RAP Stra Prüfstelle (A und D) Saarbrücken
Saarland, Rheinland-Pfalz

WPW GEOCONSULT GmbH
Erzbergerstraße 19
68165 Mannheim
Telefon 0621/30 09 93-0
Telefax 0621/30 09 93 –20
E-mail:
wpw-mannheim@wpw.de
Internet:
www.wpw-geoconsult.de

Weitere Büros in:
Saarbrücken
Landstuhl
Trier
Wiesbaden
München

St-Nr. 040 122 057 62
Ust.Id.Nr. DE 138 109907

Auszug

Geotechnische Stellungnahme
Nr. 2

Bauvorhaben:	Versickerung Grundstück 25651/4 in Mannheim
Auftrags.-Nr.:	GEO 06.40152/01 (40152 st2.doc)
Bauherr + Auftraggeber:	Schweikert Vermögensverwaltung GmbH & Co. GbR
Veranlassung:	Mündlicher Auftrag vom 07.12.2006
Verteiler:	Schweikert Vermögensverwaltung GmbH & Co. GbR Bussardstraße 9 68782 Brühl 2-fach stadt.bau.plan. Rheinstraße 40 – 42 64283 Darmstadt 1-fach

HR 7296
Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Frans Deman
Dipl.-Ing. Peter Hack
Dipl.-Geol. Dr. Peter Jenal

Dipl.-Ing. Frank Lang
Dr.-Ing. Mathias Luber
Dipl.-Ing. Rolf Petzold
Dipl.-Geol. Dr. Klaus Stass

Deutsche Bank AG
Konto-Nr. 0 569 525 (590 700 70)
Sparkasse Saarbrücken
Konto-Nr. 75 184 (590 501 01)

Sparkasse Rhein Neckar Nord
Konto-Nr. 301 782 03 (670 505 05)

5. Zusammenfassung, Konsequenz

Eine komplette Bemessung der Versickerungseinrichtungen wurde hier nicht durchgeführt. Außer Acht blieb die Bemessung der erforderlichen Leitungen, um das Regenwasser insbesondere von den Dachflächen der jeweiligen Versickerungsmulde zuzuführen.
Eine Festlegung, wo die Versickerungsmulden anzuordnen sind und welche Flächen in welche Mulde entwässern, erfolgte ebenfalls nicht.

Hier wird von planerischer Seite eine Festlegung zu treffen sein, was angesichts der zur Verfügung stehenden Grünflächen einerseits und der vergleichsweise kleinen zur Versickerung erforderlichen Flächen andererseits keine großen Zwänge aufwirft. Dies trifft auch für die Versickerung des Regenwassers aus dem Straßenbereich zu. Hier ist am einen oder anderen Rand der Straße (Querneigung der Straße entsprechend ausgebilden) eine Versickerungsmulde in Form einer Rinne mit geringer Breite erforderlich.

Die Machbarkeit einer Versickerung auf dem Baufeld ist nachgewiesen.

Mannheim, 12.12.2006
ml/ pm

Dr.-Ing. M. Luber
(Geschäftsführer)

Anlagen:
1 Berechnung der erforderlichen Muldenflächen je Haus bzw. Straße
2 Lageplan mit Nummerierung der Dachflächen bzw. Straßen

stadt.bau.plan.

Auszug

Anhang A4.4.1

FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG

mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Darmstadt im Mai 2007

Bearbeitung:

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 - 42
64283 Darmstadt
Tel.: 06151 / 9957-0
Fax: 06151 / 9957-30
info@stadtbauplan.de
www.stadtbauplan.de

I GRÜNORDNUNG

1. METHODIK UND VORGEHENSWEISE 8

2. EINLEITUNG 9
2.1 Anlass und Ziel der Planung 9
2.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes 9
2.3 Beschreibung des Vorhabens 9
2.4 Gesetzliche Vorgaben 9
2.4.1 Baugesetzbuch (BauGB) 10
2.4.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) 10
2.4.3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatschG B-W) 10
2.4.4 Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim 10

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 11
3.1 Regionalplan Unterer Neckar 1992 11
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 11
3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/2020 12
3.4 Modell Räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998 13
3.5 Freiraumsicherungskonzept 1993 13
3.6 Schutzgebiete 13
3.6.1 Naturschutzgebiete 13
3.6.2 Landschaftsschutzgebiete 14
3.6.3 NATURA 2000 14
3.6.3.1 Schutzgebiete gemäß Vogelschutzrichtlinie 15
3.6.3.2 Schutzgebiete gemäß FFH-Richtlinie 15
3.7 Landschaftliche Rahmenbedingungen für den Naturraum 16

4. BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEURTEILUNG (NACH SCHUTZGÜTERN)..... 17
4.1 Boden 17
4.1.1 Bestand 17
4.1.1.1 Baugrundverhältnisse, Hydrogeologische Verhältnisse 17
4.1.1.2 Versickerungsfähigkeit des Untergrundes 17
4.1.2 Vorbelastungen 18
4.1.2.1 Bodenbelastungen 18
4.1.2.2 Kampfmittel 18
4.1.3 Beurteilung 18
4.1.3.1 Allgemeine Verhältnisse 18
4.1.3.2 Versickerungsfähigkeit des Untergrundes 19
4.2 Wasser 19
4.2.1 Bestand 19
4.2.1.1 Oberflächengewässer 19
4.2.1.2 Grundwasser 19
4.2.2 Vorbelastungen 19
4.2.3 Beurteilung 20
4.3 Klima und Luft 20
4.3.1 Bestand 20
4.3.1.1 Klimaökologische Funktionsabläufe 20
4.3.1.2 Thermische Situation bei klimaökologisch relevanten Wetterlagen 21
4.3.2 Vorbelastungen 21
4.3.3 Beurteilung 22
4.4 Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 22
4.4.1 Bestand 22
4.4.1.1 Allgemeine Situation 22
4.4.1.2 Grün- und Gehölzbestände 23
4.4.1.3 Tiere 24
4.4.2 Vorbelastungen 24
4.4.3 Beurteilung 25
4.5 Landschaftsbild und Erholung 25
4.5.1 Bestand 25
4.5.2 Vorbelastungen 25
4.5.3 Beurteilung 25

5. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ZIELE FÜR DAS PLANGEBIET UND EMPFEHLUNGEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN (NACH SCHUTZGÜTERN) 26

5.1 Boden 26

5.2 Wasser 26

5.3 Klima und Luft 26

5.4 Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 26

5.5 Landschaftsbild und Erholung 26

6. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN – PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI UMSETZUNG DER PLANUNG 27

6.1 Boden 27

6.2 Wasser 27

6.3 Klima und Luft 27

6.4 Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 27

6.5 Landschaftsbild und Erholung 28

7. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RAHMENBEDINGUNGEN 29

7.1 Regionalplan 29

7.2 Flächennutzungsplan (FNP) 29

7.3 Landschaftsplan 29

7.4 Modell Räumlicher Ordnung und Freiraumsicherungskonzept 30

7.5 Schutzgebiete 30

7.6 Landschaftliche Rahmenbedingungen für den Naturraum 30

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN 31

8.1 Allgemeine grünordnerische Festlegungen für das Plangebiet (nach Schutzgütern) 31

8.1.1 Boden und Wasser 31

8.1.2 Klima und Luft 31

8.1.3 Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 31

8.1.4 Landschaftsbild und Erholung 31

8.2 Grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan 31

8.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 31

8.2.1.1 Niederschlagswasserversickerung 31

8.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 32

8.2.2.1 Anpflanzung von Einzelbäumen 32

8.2.2.2 Anpflanzung von Hecken und Sträuchern 32

8.2.2.3 Dachbegrünung 32

8.2.2.4 Begrünung der Grundstücksflächen 33

8.3 Empfehlungen und Hinweise 33

8.3.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 33

8.3.2 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) 33

8.3.3 Bodenschutz 33

8.3.4 Bodenverunreinigungen 33

8.3.5 Grundwasser 33

8.3.6 Schutz der Grünbestände 33

8.4 Artenauswahllisten 34

8.4.1 Bäume für den Straßenraum 34

8.4.2 Bäume für den Hausgarten 34

8.4.3 Sträucher 34

II EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG

1. BEGRÜNDUNGS- UND ERLÄUTERUNGSTEXT 35
1.1 Grundlagen 35
1.1.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen 35
1.1.2 Planerische Rahmenbedingungen 35
1.1.3 Bestehendes Planungsrecht 36
1.2 Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren Mannheim 37
1.3 Vorgehensweise 38

2. BESCHREIBUNG DER BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUREN 39
2.1 Biotop- und Nutzungsstrukturen des Bestandes 39
2.2 Biotop- und Nutzungsstrukturen der Planung (des Eingriffs) 40

3. SCHUTZGUTBEZOGENE BETRACHTUNG 42
3.1 Schutzgut Boden 42
3.1.1 Einleitung 42
3.1.2 Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Eingriff) 42
3.1.3 Eingriff 43
3.1.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 43
3.1.5 Beurteilung des Eingriffs für das Schutzgut Boden 43
3.2 Schutzgut Wasser 44
3.2.1 Einleitung 44
3.2.2 Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Eingriff) 45
3.2.3 Eingriff 45
3.2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 45
3.2.5 Beurteilung des Eingriffs für das Schutzgut Wasser 45
3.3 Schutzgut Klima/Luft 46
3.3.1 Einleitung 46
3.3.2 Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Eingriff) 47
3.3.3 Eingriff 47
3.3.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 47
3.3.5 Beurteilung des Eingriffs für das Schutzgut Klima/Luft 47

3.4 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) 48
3.4.1 Einleitung 48
3.4.2 Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Eingriff) 49
3.4.3 Eingriff 49
3.4.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 49
3.4.5 Beurteilung des Eingriffs für das Schutzgut Arten und Biotope 49
3.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung 50
3.5.1 Einleitung 50
3.5.2 Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Eingriff) 51
3.5.3 Eingriff 52
3.5.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 52
3.5.5 Beurteilung des Eingriffs für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung 52

4. ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG 53

ANLAGEN

1. BESTANDSPLAN
2. PLAN ZUR EINGRIFFSERHEBLICHKEIT
3. AUSGLEICHSBERECHNUNG
4. BERECHNUNGSGRUNDLAGE

I GRÜNORDNUNG

8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

8.1 Allgemeine grünordnerische Festlegungen für das Plangebiet (nach Schutzgütern)

8.1.1 Boden und Wasser

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Festlegungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Festlegungen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Festlegungen von Dachbegrünungen

8.1.2 Klima und Luft

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Festlegungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Festlegungen zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Festlegungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünungen)

8.1.3 Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen)

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Biotope (Tiere und Pflanzen) sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Festlegungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Festlegungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünung)
- Festlegungen zur Erhaltung von Bepflanzungen

8.1.4 Landschaftsbild und Erholung

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festlegungen zur Begrünung der Grundstücksflächen
- Festlegungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelbäume, Heckenpflanzungen, Dachbegrünung)
- Festlegungen zur Erhaltung von Bepflanzungen

8.2 Grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan

8.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2.1.1 Niederschlagswasserversickerung

Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser versickern kann (z. B. in Form von Pflasterbelägen mit Rasen- oder Splittfugen).

8.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2.2.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Es sind standortgerechte Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 - 4 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist eine Pflanzgrube mit einer versickerungsfähigen Oberfläche von mindestens 4 m^2 vorzusehen. Die Pflanzgruben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m, bezogen auf das zukünftige Straßenniveau, mit strukturstabilem und verdichtungsfähigem Baumsubstrat (z. B. Mischung aus Rheinsand 0/1, Rhein-Main-Sand 0/8 und Orgabo 0/4) aufzufüllen.

Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Bei den Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass diese weitestgehend in gleichen Abständen zueinander zu erfolgen haben.

8.2.2.2 Anpflanzung von Hecken und Sträuchern

Es sind standortgerechte Sträucher in den Qualitäten:

- 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 – 150 cm,
- bzw. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

Je nach Tiefe der anzupflanzenden Hecken, 5 m oder 3 m, sind diese nach folgender Maßgabe auszuführen:

- 3 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m (bei einer Tiefe von 5 m)
- 2 Reihen im Abstand von je 1,0 m und Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m (bei einer Tiefe von 3 m)

8.2.2.3 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden sind zu mindestens 75 % mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

Tiefgaragen, die nicht von baulichen Anlagen wie Gebäude, Stellplätze, Zuwege- und Zufahrten überstanden sind, sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

8.2.2.4 Begrünung der Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche sind:

– ein standortgerechter Hochstammlaubbaum II. Ordnung und mindestens
– zwei heimische und standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Qualitäten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Die Baumpflanzungen sind gemäß Artenauswahlliste BH (Bäume für den Hausgarten) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu pflanzen.

Es sind standortgerechte Sträucher gemäß Artenauswahlliste S (Sträucher) in den Qualitäten:

– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch 125 - 150 cm bzw.
– 3 x verpflanzt, mit Ballen, Heister 125 - 150 cm

nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 2004 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen.

8.3 Empfehlungen und Hinweise

8.3.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für zu erhaltende Bepflanzungen ist die DIN 18920, insbesondere die Ziffern 3.5 und 3.7 bis 3.11, ist zu berücksichtigen.

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

Einfriedigungen zu öffentlichen und öffentlich zugänglichen Flächen sind, soweit sie nicht aus freiwachsenden Gehölzen oder Hecken bestehen, nur als transparente Zäune zugelassen. Ihre maximal zulässige Höhe beträgt 1,5 m.

8.3.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

8.3.4 Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

8.3.5 Grundwasser

Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist im Vorfeld die Untere Wasserbehörde (Fachbereich 63.21 der Stadt Mannheim) zu informieren.

8.3.6 Schutz der Grünbestände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

8.4 Artenauswahllisten

8.4.1 Bäume für den Straßenraum

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

8.4.2 Bäume für den Hausgarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc.
Pyrus in Sorten	Birne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata in Sorten	Winter-Linde

8.4.3 Sträucher

Die Auswahl enthält heimische und überwiegend auch radikalen Rückschnitt vertragende Arten, die Wuchshöhen von max. 5 - 7 m erreichen. Flachwurzelnde Arten, die für die Überpflanzung unterirdischer Leitungen geeignet sind, sind besonders gekennzeichnet (fw).

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel (fw)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (fw)
Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche (fw)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide (fw)
Salix caprea	Sal-Weide (fw)
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (fw)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball (fw)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (fw)

II EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG

4. ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Im Rahmen der schutzgutbezogene Betrachtung konnten für die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung Beeinträchtigungen durch die vorgesehene Planung festgestellt werden.

Allerdings wirken sich die Beeinträchtigungen nicht auf das gesamte Plangebiet aus, sondern sind relativ genau abzugrenzen. Wesentlichstes Kriterium einer unerheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist die Sicherung der Ost-West bzw. Nord-Süd gerichteten Ventilationsbahnen bzw. Durchlüftungskorridore. Wesentliche Kriterien für eine unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung liegen in der Sicherung der Zugänglichkeit zu den Freizeit- und Erholungsflächen am Rheinauer See sowie in der räumlichen Begrenzung des Eingriffsgebietes.

Die für die ermittelten Biotop- und Nutzungstypen des Bestandes und der Planung (des Eingriffs) durchgeführte Ausgleichsberechnung (siehe Anlage 3) schließt mit 327.528 WP für den Bestand und mit 327.716 WP für die Planung (den Eingriff). Es ergibt sich somit ein rechnerisches Kompensationsdefizit von - 188 WP (ca. -0,06 %), was letztlich eine, wenn auch vernachlässigbare, Aufwertung im Plangebiet kennzeichnet.

Als Fazit ist festzustellen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht zu befürchten ist. Das Landschaftsbild wird nach Beendigung des Eingriffes landschaftsgerecht neu gestaltetet sein, erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Berücksichtigung der Empfehlungen der klimatologischen Gutachten (Umsetzung im Bebauungsplan) nicht zu erwarten. Die o. g. Kriterien bzgl. einer Eingriffsunerheblichkeit werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der schutzgutbezogenen Betrachtung und den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird, vor allem aufgrund der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen der Dachflächen, eine insgesamt ausgeglichene Bilanz erreicht. Die vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dazu geeignet Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst auszugleichen. Mit Umsetzung der Planung ist daher keine Verschlechterung der Ausgangssituation zu erwarten.

Der, durch die Planung hervorgerufene, Eingriff kann sowohl aus naturschutzrechtlicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht als im Plangebiet ausgeglichen angesehen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind demnach nicht erforderlich.

AO ÜBERSICHT ÜBER DIE ANHÄNGE ZU DEN BESCHLUSSANLAGEN

A1 Verzeichnis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“

A2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A2.1 Öffentlichkeit
A2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
A2.3 Antrag Nr. 20/07 Bündnis 90 / Die Grünen

A3 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

A3.1 Öffentlichkeit
A3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

A4 Gutachten

A4.1 ÖKOPLANA, Mannheim:

A4.1.1 Klimagutachten zum B-Plan 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“ der Stadt Mannheim, September 2006
A4.1.2 Ergänzung, Dezember 2006

A4.2 FIRU mbH, Kaiserslautern:

A4.2.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 “Ehem. Tennisanlagen – Rheinauer See“ Mannheim, Dezember 2006

A4.3 WPW GEOCONSULT GmbH, Mannheim:

A4.3.1 Geotechnische Stellungnahme Nr. 1, September 2006
A4.3.2 Geotechnische Stellungnahme Nr. 2, Dezember 2006

A4.4 Stadtbauplan GmbH, Darmstadt:

A4.4.1 Fachbeitrag Grünordnung (mit Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung), Mai 2007

Die unter A4.1 bis A4.4 genannten Gutachten werden den Geschäftstellen der Fraktionen und Gruppierungen zur Verfügung gestellt.

A1 Verzeichnis der im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ der Stadt Mannheim nach § 4 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Abkürzungen bedeuten:

FB = Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2006
ÖA = Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 07.03.2007

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

FB	ÖA	Lfd.Nr	
X	X	1.6	**23 FB Liegenschaften**
X	X	1.7	**30 Rechtsamt** (nur zur Kenntnis, Abstimmung erfolgt im Ämterumlauf)
X	X	1.8	**31 FB Sicherheit und Ordnung** (31.3 Polizei- und Verkehrsbehörde)
X	X	1.9	**33 FB Bürgerdienste**
X	X	1.10	**37 Feuerwehr und Katastrophenschutz**
X	X	1.11	**40 FB Bildung**
X	X	1.13	**47 FB Reiss- Engelhorn- Museen**
X	X	1.14	**50 FB Soziale Sicherung**
X	X	1.15	**51 FB Kinder, Jugend und Familie**
X	X	1.16	**52 FB Sport und Freizeit**
X	X	1.17	**53 FB Gesundheit**
X	X	1.18	**60 FB Bauverwaltung**
X	X	1.19	**61.1 Stadtentwicklung und Grünleitplanung** (Nachbarschaftsverband gesondert)
X	X	1.20	**61.2.2 Verbindliche Bauleitplanung** (Belegexemplar digital und Papierfassung für die Verfahrensakte)
X	X	1.21	**61.2.3 Lärmschutz**
X	X	1.22	**61.3 Verkehrsplanung**
X	X	1.23	**61.4 Straßenbau**
X	X	1.24	**61.5 Straßenbau**
X	X	1.25	**61.6 Stadtgestaltung**
X	X	1.26	**62 FB Geoinformation u. Vermessung** (Mit der Bitte um Bestätigung der Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem Kataster. Bitte einen Plan nach Überprüfung der Grundstücks- und Gebäudeverhältnisse zurücksenden. Eine Ausfertigung ist für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestimmt.)
X	X	1.27	**63 FB Baurecht und Umweltschutz** (Untere Umweltschutzbehörden und Baurechtsbehörde gesondert)
X	X	1.29	**65 FB Hochbau**
X	X	1.30	**68 FB Straßenbetrieb und Grünflächen** (68.3 Grün- und Freiflächen)
X	X	1.31	**69 Eigenbetrieb Stadtentwässerung**
X	X	1.32	**70 Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**
X	X	1.41	**Dezernat IV** (einschließlich Agendabüro)

2. Behörden

FB	ÖA	Lfd.Nr	
X	X	2.1	**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**, c/o Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau, Abt. 61.1, Collinistraße 1, 68161 Mannheim (Flächennutzungsplanung)
X	X	2.2	**Verband Region Rhein-Neckar**, P 7, 20-21, 68161 Mannheim (früherer Raumordnungsverband Rhein-Neckar und Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald)
X	X	2.4	**Stadt Mannheim, FB 63 Baurecht und Umweltschutz, 63.1 Untere Baurechtsbehörde,** Collinistraße 1, 68161 Mannheim (einschl. Denkmalschutz)
X	X	2.5	**Stadt Mannheim, FB 63 Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht,** Collinistraße 1, 68161 Mannheim (Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht mit der Bitte um eine zusammengefasste und abgestimmte Stellungnahme)
X	X	2.6	**Polizeipräsidium**, L 6, 68161 Mannheim (bitte immer in Papierform)
X	X	2.11	**Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 1, Referat 15, Planfeststellungen und Recht**, Schlossplatz 1-3, 76131 Karlsruhe (Ansprechpartnerin: Frau Gaudin, Tel. 0721-926-3184, @: sabine.gaudin@rpk.bwl.de)
X	X	2.12	**Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25,** Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe: **Denkmalpflege** (Archäologie, Bau- und Kulturdenkmalpflege), für die Stadt Mannheim sind die Reiß-Engelhorn-Museen zu beteiligen (1.13).
X	X	2.16	**Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Referat 62,** Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg
X	X	2.18	**Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA),** Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin vormals: **Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Karlsruhe,** Kanalweg 90, 76149 Karlsruhe

2. 1 Diese Behörden sind nur im Einzelfall zu beteiligen

X	X	2.1.16	**Kreisforstamt Rheintal- Bergstraße,** Geiersbergstraße 1, 69469 Weinheim (Tel.: 06201-901000, @: fbz.rheintal-bergstrasse@rhein-neckar-kreis.de)

3. Versorgungsträger, Infrastruktur

FB	ÖA	Lfd.Nr	
X	X	3.1	**MVV Energie AG** **(Abteilung TE.R Rohrnetze und Anlagen)**
X	X	3.2	**MVV Energie AG** **(Abteilung TE.L, Leitungsnetze und Anlagen),** (=Strom, Telekom.-Anlagen, -Netze)
X	X	3.3	**MVV RHE AG** **(MVV Utility Services, Wassergewinnung)**
X	X	3.4	**MVV Energie AG** **(MVV TN.N Netzwirtschaft)** (=Energievers.- und Umweltkonzepte)
X	X	3.5	**MVV Energie AG** **(Abteilung TN.G Geo-Informations-Service)** (=zentrale Planauskunft für Leitungspläne, Dateiformate, etc.)
			(Wir bitten um Rücksendung eines Plan-Exemplares mit den vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsleitungen, vorzugsweise auch als gesonderte Pläne bzw. Dateien in *.dxf-Format)
X	X	3.6	**MVV Verkehr AG (MVV 7.14)**, Möhlstraße 25 - 29, 68165 Mannheim
X	X	3.10	**Rhein- Neckar- Verkehr GmbH,** Möhlstraße 27, 68165 Mannheim
X	X	3.12	**Energie Baden-Württemberg AG (EnBW),** Durlacher Allee 93, 76011 Karlsruhe
X	X	3.15	**Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG**, Goldenbühlstraße 15, 78048 Villingen-Schwenningen, Tel. 0 77 21/68 00 6-0
	X	3.16	**Deutsche Telekom AG**, T-Com , Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Seckenheimer Landstraße 210-220, 68163 Mannheim, Tel. 0 6 21/294-0

3.1 Diese Versorgungsträger, Infrastruktur sind nur im Einzelfall zu beteiligen

X	X	3.1.1	**Verkehrsverbund Rhein-Neckar VRN,** B 1, 3 – 5, 68159 Mannheim

4. Sonstige Stellen

FB	ÖA	Lfd.Nr	
X	X	4.1	**Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland**, Käfertaler Straße 162, 68167 Mannheim
X	X	4.2	**Umweltforum Mannheim**, Käfertaler Straße 162, 68167 Mannheim, z. Hd. Hr. Oliver Decken
X	X	4.3	**Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz,** Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg
X	X	4.5	**VCD Kreisverband Rhein- Neckar,** Hauptstraße 42, 69117 Heidelberg
X	X	4.6	**Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC),** Postfach 100103, 68001 Mannheim
X	X	4.10	**Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e. V. ,** N 3, 7, 68161 Mannheim
X	X	4.11	**Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. V., Begegnungsstätte westliche Unterstadt,** I 6, 1, 68159 Mannheim
X	X	4.12	**Stadtjugendring Mannheim e. V. ,** Neckarpromenade 46, 68167 Mannheim
X	X	4.16	**Katholischer Gesamtstiftungsrat**, A 4, 1, 68159 Mannheim
X	X	4.17	**Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim**, M 1, 2, 68161 Mannheim
X	X	4.21	**Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Geschäftstelle Mannheim,** Augartenstr. 55, 68165 Mannheim
X	X	4.22	**Verein zur Förderung Sehbehinderter,** Albrecht-Dürer-Schule, Baumstraße 24, 68309 Mannheim
X	X	4.23	**Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband**, Alphornstraße 2a, 68169 Mannheim, (Tel. 0621 / 336749-9 oder -14484) @: paritaet-mannheim@t-online.de

5. Nachbargemeinden, Behörden Hessen und Rheinland-Pfalz

X	X	5.5	**Gemeinde Brühl,** Hauptstraße 1, 68782 Brühl
X	X	5.13	**Rhein-Neckar-Kreis, Dez. IV, Hr. Direktor J. Bauer,** Postfach 104680, 69036 Heidelberg

A2 Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

A2.1 Öffentlichkeit

A2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

A2.3 Antrag Nr. 20/07 Bündnis 90 / Die Grünen

A2.1 Öffentlichkeit

A2.1.1 Bürger 1
mit Schreiben vom 16.02.2006

Stadt Mannheim
Fachbereich Bauverwaltung
Herrn Becker

Datum

Mannheim

16.02.2006

Bebauungsplan Nr. 87.15.1/ Schweickert

Sehr geehrter Herr Becker,

wir haben den Bebauungsplan für das Sport-Inn-Gelände in Rheinau-Süd eingesehen und möchten folgenden Ergänzungsvorschlag machen:

Auf der Freifläche etwa in der Mitte des Baugebietes bei den Reihenhäusern sollte ein Spielplatz für kleine Kinder bis ca. 8 Jahre eingerichtet werden.

Begründung:
In der Coplan-Siedlung fehlte zunächst auch ein Spielplatz. Die Anlieger errichteten später in Eigeninitiative mühevoll und unter Schwierigkeiten mit unserer Startunterstützung einen Spielplatz in der Chiemseestraße.

Es wäre wesentlich einfacher, den Spielplatz gleich mit einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen

A2.1.2 Bürger 2
mit Schreiben vom 20.02.2006

Stadt Mannheim
Fachbereich Bauverwaltung

Mannheim, den 20.2.2006

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See
Durchführung der frühzeitigen Öffentlchkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auslegungsfrist für den Entwurf des obigen Bebauungsplans endete am 17.2.2006. Streikbedingt war der Bürgerdienst Rheinau als eine der Auslagestellen die gesamte 7. KW, also vom 13.2.1-17.2. 2006 geschlossen.

Eine Einsicht und etwaige Anregungen zur Planung innerhalb der gesetzten Frist waren daher nicht möglich.

Bitte teilen sie mir den Zeitrahmen der nunmehr erforderlichen Nachfrist an folgende Adresse mit:

Mit freundlichen Grüssen

A2.1.3 Bürger 3
mit Schreiben vom 14.03.2006

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim
Postfach 100035
68133 Mannheim

und
Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Collinicenter
68161 Mannheim

Einwendung / Einspruch gegen Bebauungsplan 87.15.1 Bereich Rheinauer See bisher Tennishalle „Sport Inn“

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchte ich Folgende Einwände erheben gegen diesen Bebauungsplan!

1. Umweltverträglichkeit
1.1 Der wertvolle Baumbestand wurde bereits vernichtet, obwohl dieser nicht hätte ohne Zustimmung gefällt werden dürfen. Hier wurde anscheinend eine niedrige Ordnungsstrafe riskiert, um bereits Fakten zu schaffen.
1.2 Die Frischliftzirkulation wird weiter wesentlich beeinträchtigt, wenn der letzte Durchgang Richtung Westen im Wesentlichen durch den Riegel der Hausbebauungen eingeengt wird. Hier ist entweder mit starker Reduzierung der Zirkulation zu rechnen, oder aber mit starken Winden zwischen den Häusern, bzw., auf der Straße. Die Auswirkungen können in bestimmten Wettersituationen stark sein.
1.3 Die Unterirdischen Wasserwege können durch diesen Bebauungsriegel, mit Kellern / Tiefgaragen stark beeinträchtigt werden, was eindeutig zu einer Verschlechterung der Wasserqualität führen wird. Dazu könnte eine Forderung der Absenkung des Wasserspiegels / Grundwasserhöhe kommen, da es den Bau stark beeinträchtigen wird. Siehe z.B. die Erfahrungen beim Bau des Tunnels unter dem Neckarauer Übergang. Eine Wasserabsenkung hätte nicht absehbare Folgen für die gesamte Vegetation und Gärten der Anwohner.
1.4 Die Bebauung, insbesondere bis hin, nahe zum Ufer wird die Vielfalt der Pflanzen und Tierwelt erheblich einschränken. Immerhin kommen hier im Bereich immer noch recht seltene Tierarten vor, die noch einen letzten Verbindungsweg zwischen den Rheinauen und dem Rheinauersee dann stark beeinträchtigt bekommen. Wir können dies z.B. anhand der in unserem Garten beobachteten Vögel feststellen.
1.5 Die Durchgrünung der Bebauung ist stark anzuzweifeln, wenn viele nicht versiegelte Bereiche, als Parkflächen geplant sind.
1.6 Bei Größeren Wasserflächen wie dem Rheinauer See ist die Bebauung in Ufernähe zu vermeiden, gemäß Klimaschutzuntersuchungen.
1.7 Auch die vom Investor vermeintlich gegebene Bestandsgarantie der Wasserskianlage, die nicht allein in seinen Möglichkeiten liegt, diese für viele Jahre aufrechtzuerhalten. Kann die Wasserqualität bei den benannten Beeinträchtigungen nicht alleine Abfangen.
1.8 Liebäugelt hier evtl. jemand bereits mit der Idee, sogar den See irgendwann später, wenn er nicht mehr die Wasserqualität hat zuzuschütten, bevor er zum Stinkenden Loch wird und erneut gewinnorientiert Bauland auszuweisen, aber die Umwelt gänzlich zu zerstören?

2. Soziale Komplikationen
2.1 Es ist die Rede im Bebauungsplan, das die Häuser zur Straße als Lärmschutz für die zum See hin liegenden Grundstücke dienen soll. Hier sollen aber gerade ältere Leute untergebracht werden. Wird hier eine „Randgruppe“, die sich schlechter wehren kann missbraucht?
Der tatsächliche Bedarf an altengerechtem Wohnen mag zwar existieren, aber gerade auf Brühler Seite sind in der Nähe bereits 2 Alterswohnheime vorhanden.
2.2 Der Freizeitwert des Umfeldes ist bereits stark gesunken, durch die großen Blöcke in der Rohrhoferstrasse, denen die Reitsporthalle weichen musste. Dies lässt sich nur mit Gewinnsucht, andere Bezeichnungen mögen noch treffender sein, einiger weniger Mitmenschen erklären. Anscheinend haben genau dieselben soviel Geld verdient, dass sie hier wieder Fakten schaffen können, ohne dafür zurückgewiesen oder bestraft zu werden.
2.3 Die Tennishalle wurde absichtlich nur zu Wucherpreisen zur Vermietung angeboten, damit sich kein Pächter findet. Das was eigentlich hier in dem Stadtteil fehlt, wäre da, wenn es nicht geschlossen gehalten würde. Eine Alltwettertaugliche Sportbetätigung.
2.4. Falls dieses tatsächlich aber nicht angenommen würde bei fairen Preisen, könnte hier der bereits entstandene soziale Sprengstoff bei den Jugendlichen dadurch reduziert werden, wenn hier ein Jugendzentrum entstehen könnte. Hier würde ich ein christlich geführtes Jugendzentrum empfehlen, da in und um christliche Jugendzentren, die Gewalt deutlich niedriger ist, als bei anderen. Dabei könnte teilweise auch Jugend-Disco betrieb möglich sein.
Nur zum Vergleich, früher ging die Jugend ja auch Tanzen etc. Wo geben wir der Jugend heute hier in diesem Stadtteil solche Möglichkeiten?
2.5. Es braucht weitere Integrationsmöglichkeiten der verschiedenen Bevölkerungsgruppen in Rheinau-Süd. Rheinau-Süd darf keine Satelittenstadt werden, mit zu wenig Infrastruktur und Geschäften. Dies zeichnet sich bereits heute ab.

3. Formal, meines Kenntnisstandes nach:
3.1 Die Öffentlichkeit ist nicht frühzeitig informiert worden. Die Information gab es erst, als eine fertiggestellte Planung vorlag, ohne Beteiligung der Bürger.
3.2 Die einmonatige Auslegungspflicht wurde nicht eingehalten, u.a. wegen der Streiks. Zusätzlich sind weder exakte umweltbezogene Informationen verfügbar vor Beginn des Verfahrens, noch gab es dieses zur Sozialverträglichkeit.
Augenscheinlich sind bereits Fakten geschaffen, bzw. Vorentscheidungen gefällt, bevor eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung möglich war.

Ich rate hier dringend von einer Freigabe des vorgelegten Bebauungsplanes ab!
Vielmehr sollte tatsächlich eine Entwicklung, des Stadtteils erfolgen in Zusammenarbeit mit den Bürgen und der benachbarten Gemeinde Brühl. Dies könnte sogar auch aufgrund der bereits früher in die Wege geleiteten Bebauung im Bereich der ehemaligen Reithalle dazuführen, dass im Bereich des „Sport Inn“ keine Veränderung / Neubebauung zugelassen werden darf. Evtl. ist dem Eigentümer sogar auf dessen Kosten eher ein Abriss zu empfehlen, oder eine Übergabe des Grundstückes an die Stadt mit der Auflage keine Neubebauung zuzulassen.

Ich würde mich über eine Rückmeldung und Info über den weiteren Verfahrensweg freuen.

Mit freundlichen Grüßen

A2.1.4 Bürger 4
mit Schreiben vom 22.02.2006

Stadt Mannheim
FB Städtebau
Collinistr.1
68161 Mannheim

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim – Rheinau – Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender Beschäftigung mit den Plänen zu oben genanntem Vorhaben machen wir die unten aufgeführten Einwendungen geltend.
Ausdrücklich schließen sich die in der beigefügten Unterschriftenliste aufgeführten Anwohner diesen Einwendungen an.

Wir wenden ein:

- Die Kaufentscheidung für ein Haus und Grundstück bzw. Erbpachtgrundstück im Wohngebiet Rheinau-Süd wurde durch die bisherige Flächennutzung stark geprägt.
  Überwiegend Familien mit Kindern siedelten sich hier an, in der Gewissheit in einem Wohngebiet leben zu können, in dem gesamtökologische Zusammenhänge, ein nachhaltiger Flächenverbrauch und Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt konzeptionell in der städtebaulichen Planung festgeschrieben sind.

- Nachdem nun unser Wohngebiet bebaut und alle Wohneinheiten verkauft waren, ging der ehemalige Grundstückseigentümer in den neunziger Jahren dazu über, eine Reithalle mit Freiflächen, also eine Freizeiteinrichtung, für eine mehrgeschossige Bebauung westlich der Rohrhofer Strasse zu opfern. Diesem gravierenden Einschnitt in die ökologischen und naturschützerischen Lebensbedingungen soll nun ein weiterer folgen.

- Zerstörung von Naherholungsflächen bedeutet den Verlust an Lebensqualität von Mensch, Tier und Pflanzenwelt. Sie widerspricht einem nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauch, wie er in der Agenda 21 festgehalten ist.
  Die Ausdehnung des Bauvorhabens über die Fläche der bereits bestehenden Tennishallen und des Wohngebäudes hinaus lehnen wir deshalb ab und wenden uns somit gleichzeitig gegen eine gravierende Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans.

- Das Naherholungsgebiet „Rheinauer See“ ist von großer Bedeutung für alle Bürger unserer Metropolregion und daher muss dieses Gebiet geschützt werden. Die Abwägung zwischen Gemeinwohl (Anwohner und Bürger der Region) und den Interessen des privaten Grundeigentümers bzw. Investors ist daher in höchstem Maße unausgewogen - zumal der Leerstand und die Verwahrlosung des bisher bestehenden Gebäudes und Grundstücks in dessen Verantwortung liegt und er diese billigend in Kauf nimmt, um sein Bauvorhaben durchzusetzen.

- Weiterhin wenden wir uns gegen die Höhe der geplanten Wohngebäude. Sie entspräche der Höhe der Bebauung an der gegenüberliegenden westlichen Seite der Rohrhofer Strasse, die wir zuvor schon erwähnten. Es handelt sich hier um eine viergeschossige Bebauung plus Dachnutzung.
  Der daraus zu schließende Sachverhalt, dass eine solche Bauhöhe bereits in unmittelbarer Nachbarschaft existiert und somit einer Neubebauung in der gleichen Höhe nichts entgegen steht, sehen wir als nicht schlüssig an:
  Eine Bausünde muss nicht die nächste nach sich ziehen!
  Zumal durch das Heranrücken der Wohnbebauung der Gemeinde Brühl der noch verbleibende notwendige Freiraum für Luftzirkulation- und Austausch bereits in bedeutendem Maße eingeschränkt wurde.
  Eine in diesem Maß geplante Häuserschlucht an der Rohrhofer Strasse wäre daher aus gesamtökologischen Gesichtspunkten ein Desaster.

- Die Verkehrsinfrastruktur wäre einem Zuwachs an Kraftfahrzeugen in geplantem Ausmaß kaum gewachsen. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden und neu geplanten Parkplätze würde bei weitem nicht ausreichen. Bereits zum heutigen Zeitpunkt kommt es in den Sommermonaten durch die benachbarte Wasserskianlage zu großen Engpässen und verbotswidrigem Parkverhalten.
  Da bereits heute die Tempo-30-Zone durch das bestehende Wohngebiet Rheinau-Süd der Rohrhofer Strasse auch vom Durchgangsverkehr vorgezogen wird, würde dies ebenfalls zu einer erhöhten Belastung der Anwohner führen.

- Der öffentliche Weg am See und die Wasserskianlage mit Bademöglichkeiten soll laut Bekundung des Investors erhalten bleiben.
  Doch geltendes Recht würde im Falle einer Anwohnerklage gegen diese Freizeiteinrichtung voraussichtlich deren Aufgabe bedeuten. Eine Sportart, die einmalig und mit großem Erfolg in Mannheim und Umgebung betrieben wird, würde vor dem Aus stehen.

Wir bitten Sie, unter Berücksichtigung dieser Einwände und im Sinne des ethischen Grundsatzes „Eigentum verpflichtet“ über dieses Bauvorhaben zu entscheiden und einer Änderung der Flächennutzung in diesem Ausmaß nicht zuzustimmen.

Mannheim, den 22.02.2006

Unterschriftenliste der Anwohner zum Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim – Rheinau – Süd

A2.1.5.1 Bürger 5

per Email vom 16.02.2006

Guten Tag,
ich bitte um Kenntnisnahme und ggf.um weitere Veranlassung wegen der Formvorschriften des BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bebauungsplan sollte beim Bürgerdienst Mannheim-Rheinau offengelegt werden,
Doch durch Streik ist der Bürgerdienst Geschlossen.

Meine Frage wird die Auslegungsfrist verlängert (läuft heute aus) ?
oder neu festgesetzt?

Vorsorglich erheben Wir Einspruch gegen die Bebauung der ehemalige Tennisanlage,
Begründung oder Rücknahme erfolgt sobald wir den Bebauungsplan einsehen Können.

Für eine schnelle Antwort wären wir Ihnen Dankbar,

Mit freundlichen Grüßen aus Mannheim´s Süden

Gez.

A2.1.5.2 Bürger 5

mit Schreiben vom 26.02.2006

Stadt Mannheim
FB Städtebau
Collinistr.1
68161 Mannheim

Mannheim, den 26. 2. 2006

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim – Rheinau – Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender Beschäftigung mit den Plänen zu oben genanntem Vorhaben machen wir die unten aufgeführten Einwendungen geltend.

Wir wenden ein:

Die Kaufentscheidung für ein Haus und Grundstück im Wohngebiet Rheinau-Süd wurde durch die bisherige Flächennutzung geprägt.
Wir erwarben daher unser Haus in der Gewissheit in einem Wohngebiet leben zu können, in dem gesamtökologische Zusammenhänge, ein nachhaltiger Flächenverbrauch und Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt konzeptionell in der städtebaulichen Planung festgeschrieben sind.

Die mehrgeschossige Bebauung westlich der Rohrhofer Straße in den 90er Jahren bedeutete bereits damals einen gravierenden Einschnitt in die ökologischen und naturschützerischen Lebensbedingungen. Deshalb wenden wir uns gegen die Höhe der nun geplanten Wohngebäude entlang der Rohrhofer Straße. Sie entspräche der Höhe der bereits vorhandenen Bebauung und würde den verbleibenden Freiraum für Luftzirkulation- und Austausch nochmals erheblich einschränken. Eine in diesem Maß geplante Häuserschlucht an der Rohrhofer Strasse wäre nach unserem Erachten aus gesamtökologischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Siehe beiliegendes Gutachten von Dr. Seitz – Ökoplana vom 16.8.1993.

Weiterhin widerspricht die Ausdehnung des Bauvorhabens einem nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauch wie er in der Agenda 21 festgehalten ist.
Der städtische Grünstreifen zur Straße Am Rheinauer See sollte auf jeden Fall Bestandschutz erhalten.

Ebenfalls zu beachten ist, dass die Verkehrsinfrastruktur einem Zuwachs an Kraftfahrzeugen in dem geplanten Ausmaß kaum gewachsen wäre. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden und neu geplanten Parkplätze würde bei weitem nicht ausreichen, denn die Erfahrung zeigt, dass in der Regel inzwischen mit 2 KFZ pro Haushalt zu rechnen ist.

Es wären bei geschätzten ca. 100 Wohneinheiten ca. 70 – 100 Fahrzeuge, für die in der Planung kein Abstellplatz vorgesehen ist. Bereits zum heutigen Zeitpunkt kommt es, insbesondere in den Sommermonaten, zu großen Engpässen und verbotswidrigem Parkverhalten. Daher fordern wir eine wesentliche Reduzierung der Bebauungsdichte mit ausreichenden Parkmöglichkeiten.

Wir bitten Sie, unter Berücksichtigung unserer Einwände über dieses Bauvorhaben zu entscheiden und einer Änderung der Flächennutzung in diesem Ausmaß nicht zuzustimmen.

KLIMAÖKOLOGIE
LUFTHYGIENE
UMWELTPLANUNG

Anlage 1.6

Mannheim, 16.06.1993

Gutachterliche Stellungnahme zu zwei verschiedenen Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff (Diringer & Scheidel-Areal)
- Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme vom 11.05.1992

Aus dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, daß die von mir vorgebrachten Bedenken gegen die ursprünglich ausgedehntere Bebauung und die vorgeschlagenen Änderungen weitgehend berücksichtigt wurden.

- Verzicht auf die noch im ersten Entwurf enthaltenen Kopfbauten,
- teilweiser Verzicht auf eine zweite, parallel zur Rohrhofer Straße angeordnete Gebäudezeile,
- Berücksichtigung einer durchgehend 25m breiten, west-ost-ausgerichteten und von hoher Vegetation weitgehend freibleibenden Ventilationsbahn, zwischen der westlich der potentiellen Neubebauung verbleibenden Freizone und der Rohrhofer Straße bzw. dem Rheinauer See,
- Verbreiterung der am westlichen Bebauungsrand gelegenen Grünzone von ursprünglich 50m auf nunmehr 110 - 180m (durchschnittliche Breite 140m)
- frühzeitiges Abknicken der südlichsten Gebäudezeile nach Nordwesten, um eine aus klimaökologischer Sicht wünschenswerte verbesserte Verbindung zwischen der Freizone westlich der Neubebauung, der auf Brühler Gemarkung vorgesehenen Freizone und dem als Freizone zu erhaltenden seenahen Bereich östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle zu erreichen.

Daneben sind die klimaökologisch relevanten Grundprinzipien zur Ausbildung eines möglichst günstigen Eigenklimas in der Neubebauung, die sich auch schon im ersten Entwurf fanden, erhalten geblieben, so z.B.

- die kammartige Bebauung (Rückgrat entlang der Rohrhofer Straße),

Anlage 1, 6

- die Auflösung der voluminösen Reithalle in mehrere ventilationsgünstigere Einzelbaukörper,
- die höhenmäßige Abstufung der Gebäude in Richtung Freiraum,
- keine Bebauung östlich der Rohrhofer Straße im Bereich südlich der Tennishalle.

Die Freizone westlich der potentiellen Neubebauung, die Freizone südlich der Tennishalle und deren Fortsetzung auf Brühler Gemarkung (unter Berücksichtigung zukünftiger baulicher Arrondierungen auf Brühler Gemarkung) bilden aufgrund ihrer Lagebeziehung zur bestehenden und zukünftigen Bebauung sowie ihrer verbleibenden Ausdehnung ein klimaökologisch noch funktionsfähiges Freiraumgefüge, dessen Erhaltung in meinem Gutachten zur Mohr und Federhaff-Bebauung 1984 und in nachfolgenden Stellungnahmen gefordert wurde.

Der Bereich Riedwiesen, die Mohr und Federhaff-Bebauung sowie deren nördliches und südliches Umfeld, die Bebauung östlich der Rohrhofer Straße und die Flächen auf Brühler Gemarkung stehen klimaökologisch untereinander in Beziehung, so daß sich nutzungsbedingte bzw. bauliche Veränderungen eines Teilbereiches auch in den anderen Teilbereichen auswirken können.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 87/18 (südlich Mohr und Federhaff) kann aus Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (unter Berücksichtigung der dort geplanten Arrondierungen) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen wurden.

Bleiben diese Flächen in der o.g. Ausdehnung erhalten, so ergeben sich nach den aus der 1984 durchgeführten Untersuchung gewonnenen Erkenntnissen keine Bedenken von Seiten der Klimaökologie. Es könnte auf eine vertiefende, grenzüberschreitende Klimauntersuchung verzichtet werden. Jede weitere Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke (auch z.B. großflächige Versiegelungen) und somit Reduzierung der klimaökologisch wirksamen Freiflächen müßte jedoch auf der Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten (gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen) beurteilt werden, welche die aktuelle klimaökologische Situation bei bestehender Mohr und Federhaff-Bebauung und nach Realisierung der südlich anschließenden Bebauung wiedergeben.

Dr.Seitz

A2.1.6 Bürger 6
mit Schreiben vom 16.02.2006

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Herrn Becker und Frau Mergenthaler
Collinicenter
68161 Mannheim

Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan 87.15.1, ehemalige Tennishalle Rheinauer See

Gegen den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 87.15.1 erhebe ich folgende Einwendungen:

1.formale Gründe

1.1.Nach § 3 Abs1 BauGB ist die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren. Vorliegend fand eine Information über die bereits fertiggestellte Planung nebenbei bei einer öffentlichen Fraktionssitzung der SPD statt.

1.2. §3Abs.2 BauGB sieht eine einmonatige Auslegungsfrist für Bebauungspläne vor. Der vorliegende Plan wurde von 6.-17.2.2006 ausgelegt, wobei er wegen des Streiks im öffentlichen Dienst im Bürgerdienst Mannheim mehrere Tage nicht einsehbar war. Außerdem sollen bei der Begründung Angaben enthalten sein, welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind. Vorliegend wurde lediglich darauf hingewiesen, dass derartige Überprüfungen im Laufe des Verfahrens erfolgen werden. Das selbe wurde hinsichtlich der Sozialverträglichkeit ausgeführt. So kann eine ordnungsgemäße Bürgerbeteiligung nicht erfolgen, wenn zuerst Fakten geschaffen werden und die erforderliche Abwägung erst später erfolgt.

2.Inhaltlich Einwendungen

2.1.Umweltverträglichkeit

2.1.1.Die Frischluftzufuhr vom Naturschutzgebiet her ist schon durch die Bebauung an der Rohrhoferstraße unterbrochen. Es ist nicht geklärt inwieweit dies durch die weitere Bebauung verschärft wird. Nach der Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim sollen Luftleitbahnen erhalten bleiben.

2.1.2.Die viergeschossigen Häuser sollen als Lärmschutz für die übrige Bebauung dienen. Wie ist das mit dem Plan, dass gerade diese Wohnungen altengerechtes Wohnen

ermöglichen sollen, in Einklang zu bringen. Sollen die älteren Menschen als Lärmschutzmauer dienen?

2.1.3.Wertvoller Baumbestand wurde vernichtet, obwohl es in Ziff.9.1.9. des Bebauungsplans den Anschein hat, als sollte dieser erhalten bleiben. Mindestens sechs Bäume, die nach der Baumschutzverordnung nicht gefällt werden durften, wurde -teilweise bei Nacht- schon gefällt.

2.1.4.In wieweit ist die Wasserversorgung des Sees gefährdet? Es soll eine Verbindung zum Rhein hin geben. Wie lässt sich das mit den geplanten Kellern und Tiefgaragen in Einklang bringen?

2.1.5.Die „Durchgrünung“ der Bebauung erscheint als Augenwischerei, wenn allein die grün eingezeichneten Flächen für Stellplätze abgezogen werden.

2.1.6.Auch wenn der Investor derzeit vollmundig eine Bestandsgarantie für die Wasserskianlage, soweit es seine Kompetenz betrifft, gibt, ist nicht auszuschließen, dass sich diese letzte Freizeitanlage nicht mehr mit dem Wohngebiet verträgt. Die Konsequenz ihrer Einstellung wäre neben der weiteren Verringerung des Freizeitwerts der Gegend auch, dass der See umkippt. (Er könnte ja dann aufgefüllt und bebaut werden.)

2.1.7.In der Klimaschutzuntersuchung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, bei Wasserflächen von mehr als 1ha in den Übergangszonen zum Gewässer Bebauung zu vermeiden

2.2.Sozialverträglichkeit

2.2.1.In den beigefügten Plänen von 1983 ist zu erkennen, wie die Planung einst ausgesehen hat. Von den Freizeitbereichen ist schon jetzt entgegen dem noch geltenden Bebauungsplan wenig übrig geblieben. Im Hinblick auf die Bevölkerungsdichte sind jedoch Erholungsgebiete notwendig. Mit weiteren 170 Wohneinheiten sind diese weder für die derzeitigen noch für die künftigen Anwohner mehr vorhanden.

In Spekulantenmanier wurde zuerst die Reitanlage geschlossen, der Bebauungsplan geändert und eine sehr dichte Bebauung durchgeführt. Dann wurde die Tennisanlage mit überhöhten Nutzungsentgelten in den Ruin getrieben, um sie danach vergammeln zu lassen, bis jetzt schließlich eine lukrativere Lösung auch für dieses Grundstück nach Änderung des Bebauungsplans gefunden werden soll. Eigentum verpflichtet. In anderen Städten sind Investoren verpflichtet, einen Teil der Infrastruktur für das Investitionsgebiets zu Verfügung zu stellen. In Rheinau-Süd bekommen Investoren scheibchenweise neue Bebauungsgebiete, die zuvor als Erholungsgebiete ausgewiesen waren und dürfen bauen, während die Belange der dann Angesiedelten auf der Strecke bleibe.

Inzwischen hat sich ein Pulverfass verschiedener (Jugend-)Gruppen gebildet, von denen sich der eine Teil auf dem Marktplatz, der andere am See trifft, und von denen man hofft, dass sie sich nicht begegnen. Freizeiteinrichtungen wären hier dringend nötig. Statt dessen soll das letzte noch vorhandene Grundstück mit dieser Nutzugswidmung einer geänderten Planung zugeführt werden, weil sich nach Darstellung des Investors eine Freizeitanlage nicht rentiert. Denkbar wären durchaus auch andere Freizeitanlagen, wenn denn Tennissport nicht mehr so gefragt sein sollte.

Es möge dringend geprüft werden, was zur Integration der schon in Rheinau-Süd lebenden Bevölkerungsgruppen getan werden muss, bevor weitere Menschen hier angesiedelt werden.

2.2.2.Inwieweit ein Bedarf an altengerechtem Wohnen besteht, kann aus der Begründung des Bebauungsplans nicht nachvollzogen werden. Noch weniger ist erkennbar, wie dies aussehen soll. Nach den Erläuterungen des Investors soll dies in den viergeschossigen Häusern durch Einbau eines Aufzugs sichergestellt werde!

A2.1.7 Bürger 7

Schreiben ohne Datum (Eingang Stadt Mannheim 09.05.2006)

Stadt Mannheim
FB Städtebau
Collinistr.1
68161 Mannheim

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim – Rheinau – Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender Beschäftigung mit den Plänen zu oben genanntem Vorhaben machen wir die unten aufgeführten Einwendungen geltend.

Wir wenden ein:

Die Kaufentscheidung für ein Haus und Grundstück im Wohngebiet Rheinau-Süd wurde durch die bisherige Flächennutzung geprägt.
Wir erwarben daher unser Haus in der Gewissheit in einem Wohngebiet leben zu können, in dem gesamtökologische Zusammenhänge, ein nachhaltiger Flächenverbrauch und Naherholungsmöglichkeiten für Jung und Alt konzeptionell in der städtebaulichen Planung festgeschrieben sind.

Die mehrgeschossige Bebauung westlich der Rohrhofer Straße in den 90er Jahren bedeutete bereits damals einen gravierenden Einschnitt in die ökologischen und naturschützerischen Lebensbedingungen. Deshalb wenden wir uns gegen die Höhe der nun geplanten Wohngebäude entlang der Rohrhofer Straße. Sie entspräche der Höhe der bereits vorhandenen Bebauung und würde den verbleibenden Freiraum für Luftzirkulation- und Austausch nochmals erheblich einschränken. Eine in diesem Maß geplante Häuserschlucht an der Rohrhofer Strasse wäre nach unserem Erachten aus gesamtökologischen Gesichtspunkten nicht vertretbar. Siehe beiliegendes Gutachten von Dr. Seitz – Ökoplana vom 16.8.1993.

Weiterhin widerspricht die Ausdehnung des Bauvorhabens einem nachhaltigen und sparsamen Flächenverbrauch wie er in der Agenda 21 festgehalten ist.
Der städtische Grünstreifen zur Straße Am Rheinauer See sollte auf jeden Fall Bestandschutz erhalten.

Ebenfalls zu beachten ist, dass die Verkehrsinfrastruktur einem Zuwachs an Kraftfahrzeugen in dem geplantem Ausmaß kaum gewachsen wäre. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden und neu geplanten Parkplätze würde bei weitem nicht ausreichen, denn die Erfahrung zeigt, dass in der Regel inzwischen mit 2 KFZ pro Haushalt zu rechnen ist.

Es wäre bei geschätzten ca. 100 Wohneinheiten mit ca. 70 – 100 Fahrzeugen zu rechnen, für die in der Planung kein Abstellplatz vorgesehen ist. Bereits zum heutigen Zeitpunkt kommt es, insbesondere in den Sommermonaten, zu großen Engpässen und verbotswidrigem Parkverhalten. Daher fordern wir eine wesentliche Reduzierung der Bebauungsdichte mit ausreichenden Parkmöglichkeiten.

Wir bitten Sie, unter Berücksichtigung unserer Einwände über dieses Bauvorhaben zu entscheiden und einer Änderung der Flächennutzung in diesem Ausmaß nicht zuzustimmen.

KLIMAÖKOLOGIE
LUFTHYGIENE
UMWELTPLANUNG

Anlage 1.

Mannheim, 16.08.1993

Gutachterliche Stellungnahme zu zwei verschiedenen Bebauungsentwürfen im Bereich südlich Mohr und Federhaff (Diringer & Scheidel-Areal)
- Ergänzung der gutachterlichen Stellungnahme vom 11.05.1992

Aus dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, daß die von mir vorgebrachten Bedenken gegen die ursprünglich ausgedehntere Bebauung und die vorgeschlagenen Änderungen weitgehend berücksichtigt wurden.

- Verzicht auf die noch im ersten Entwurf enthaltenen Kopfbauten,
- teilweiser Verzicht auf eine zweite, parallel zur Rohrhofer Straße angeordnete Gebäudezeile,
- Berücksichtigung einer durchgehend 25m breiten, west-ost-ausgerichteten und von hoher Vegetation weitgehend freibleibenden Ventilationsbahn, zwischen der westlich der potentiellen Neubebauung verbleibenden Freizone und der Rohrhofer Straße bzw. dem Rheinauer See,
- Verbreiterung der am westlichen Bebauungsrand gelegenen Grünzone von ursprünglich 50m auf nunmehr 110 - 180m (durchschnittliche Breite 140m)
- frühzeitiges Abknicken der südlichsten Gebäudezeile nach Nordwesten, um eine aus klimaökologischer Sicht wünschenswerte verbesserte Verbindung zwischen der Freizone westlich der Neubebauung, der auf Brühler Gemarkung vorgesehenen Freizone und dem als Freizone zu erhaltenden seenahen Bereich östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle zu erreichen.

Daneben sind die klimaökologisch relevanten Grundprinzipien zur Ausbildung eines möglichst günstigen Eigenklimas in der Neubebauung, die sich auch schon im ersten Entwurf fanden, erhalten geblieben, so z.B.

- die kammartige Bebauung (Rückgrat entlang der Rohrhofer Straße),

Anlage 1, 8

- die Auflösung der voluminösen Reithalle in mehrere ventilationsgünstigere Einzelbaukörper,
- die höhenmäßige Abstufung der Gebäude in Richtung Freiraum,
- keine Bebauung östlich der Rohrhofer Straße im Bereich südlich der Tennishalle.

Die Freizone westlich der potentiellen Neubebauung, die Freizone südlich der Tennishalle und deren Fortsetzung auf Brühler Gemarkung (unter Berücksichtigung zukünftiger baulicher Arrondierungen auf Brühler Gemarkung) bilden aufgrund ihrer Lagebeziehung zur bestehenden und zukünftigen Bebauung sowie ihrer verbleibenden Ausdehnung ein klimaökologisch noch funktionsfähiges Freiraumgefüge, dessen Erhaltung in meinem Gutachten zur Mohr und Federhaff-Bebauung 1984 und in nachfolgenden Stellungnahmen gefordert wurde.

Der Bereich Riedwiesen, die Mohr und Federhaff-Bebauung sowie deren nördliches und südliches Umfeld, die Bebauung östlich der Rohrhofer Straße und die Flächen auf Brühler Gemarkung stehen klimaökologisch untereinander in Beziehung, so daß sich nutzungsbedingte bzw. bauliche Veränderungen eines Teilbereiches auch in den anderen Teilbereichen auswirken können.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 87/18 (südlich Mohr und Federhaff) kann aus Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (unter Berücksichtigung der dort geplanten Arrondierungen) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen wurden.

Bleiben diese Flächen in der o.g. Ausdehnung erhalten, so ergeben sich nach den aus der 1984 durchgeführten Untersuchung gewonnenen Erkenntnissen keine Bedenken von Seiten der Klimaökologie. Es könnte auf eine vertiefende, grenzüberschreitende Klimauntersuchung verzichtet werden. Jede weitere Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke (auch z.B. großflächige Versiegelungen) und somit Reduzierung der klimaökologisch wirksamen Freiflächen müßte jedoch auf der Grundlage neuester ortsspezifischer Klimadaten (gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Modellrechnungen) beurteilt werden, welche die aktuelle klimaökologische Situation bei bestehender Mohr und Federhaff-Bebauung und nach Realisierung der südlich anschließenden Bebauung wiedergeben.

Dr.Seitz

A2.1.8 Bürger 8
mit Schreiben vom 04.05.2006

An die
Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau

68161 Mannheim

Mannheim, den 4.5.2006

Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 87/15
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem § 3 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme zum Vorentwurf

Auf der ehemaligen Tennisanlage Rheinauer See soll eine Wohnbebauung erstellt werden. Der Vorentwurf zur Teiländerung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 87/15 wurde von uns eingesehen. Nachfolgend unsere Stellungnahme innerhalb der gesetzten Frist:

1. Es fehlen die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung sowie eine Umweltprüfung. Sie haben haben dringend zu erfolgen. Erst danach kann eine weitere Beurteilung der Maßnahme vorgenommen werden
2. Die geplante Bebauung integriert sich nicht in den Gesamtkomplex „Rheinauer See“. Sie nimmt den hohen Freizeit- und Erholungswert bzw. schränkt diesen erheblich ein.
3. Es ist eine stark verdichtetete Bebauung auf engstem Raum geplant: „Bettenburg“ statt „Qualitätvolles Wohnquartier“
4. Der bestehende rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht eine Sportfläche innerhalb einer Grünanlage vor. Eine Änderung ist bis heute nicht erfolgt.
5. Die fast komplette Überbauung des Plangebiets sieht erkennbar keine großzügig begrünten Bereiche mehr vor. Die Planung von teilweise 4 Vollgeschossen korrespondiert zum Bestand auf der anderen Seite der Rohrhofer Straße. Er deckt sich nicht mit der überwiegenden Reihenhäuserbebauung des Wohngebiets Rheinau-Süd.
6. Schon jetzt ist die Verkehrsbelastung im gesamten Wohngebiet sehr hoch. Aus den von uns eingesehenen Unterlagen ist nicht erkennbar, dass für die geplanten 170 Wohneinheiten Autoabstellplätze vorhanden sein werden. Die Verkehrslage wird sich daher noch verschlechtern.
7. Ein Erhaltungsgebot für die Sicherung des vorhandenen wertvollen Grünbestandes ist nicht erkennbar.

Aus den vorgenannten Gründen legen wir hiermit Einspruch gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87.15.1 ein.

Weitere Einwendungen und ergänzende Stellungnahmen behalten wir uns ausdrücklich vor.

A2.1.9 Bürger 9
mit Schreiben vom 04.05.2006

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau

68161 Mannheim

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 04.05.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bebauungsplan hat ein Vorentwurf zu einer Teiländerung ausgelegen, wir haben diesen Vorentwurf und seine Begründung eingesehen und möchten dazu Stellung nehmen und Einspruch erheben..

1. Fragen zum Verfahren

Die Begründung gibt keine Termininformation zum Verfahrensablauf, wir können nicht erkennen, in welchem Stadium der Diskussion oder Beschlussfassung sich der Änderungsentwurf befindet. Eine Auslegung von Plan und Begründung legt die Vermutung nahe, dass das Stadium der Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB erreicht ist. Da die Stadtverwaltung und der Grundstücksbesitzer bereits so handeln, als sei die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten, bitten wir um Information zum Verfahrensstand und zum weiteren Zeitplan. Diese Informationen sollten eigentlich in der Begründung unter dem Punkt "Verfahrensablauf" enthalten sein. Eine Auslegung mit dem Ziel der Bürgerbeteiligung muss solche grundlegenden Informationen enthalten, um auch für den nicht fachlich versierten Bürger Transparenz herzustellen. Auch das Fehlen von Terminangaben im Verfahrensablauf bedürfte also einer Begründung.

2. Stellungnahmen zu einzelnen Punkten der Begründung

Im Folgenden nehmen wir zu einzelnen Punkten der Begründung Stellung und übernehmen dabei die Nummerierung aus der Begründung:

1.2.1 Anlass der Planung: Dieser Punkt enthält drei wertende Kernaussagen, denen zu widersprechen ist.

Dass eine Tennisanalage aus betriebswirtschafltichen Gründen aufgegeben wurde, ist kein Grund, eine Umwidmung von Freizeitnutzung zu Wohnbebauung anzustreben, das ist alleine eine Frage

des Wirtschaftens einer Firma, der im Rahmen der vorgeschriebenen Freizeitnutzung des Geländes im geltenden Bebauungsplan die Errichtung von Hallen und die Nutzung von Freigelände großzügig gestattet wurde. Schon eine oberflächliche Betrachtung der Situation zeigt, dass Freizeitanlagen in der näheren Umgebung florieren, z.T. erst nach Aufgabe der Tennisanlage errichtet worden sind. Das betriebswirtschafltiche Argument ist bei der Frage der Umwidmung des Geländes nicht von Bedeutung, da es aber in der Begründung angeführt wird, ist zu entgegnen, dass die Vermutung nicht fern liegt, dass die Aufgabe der Tennisanlage mit der Absicht erfolgte, eine Umwidmung des Geländes zu erlangen. Auch dies wäre natürlich ein betriebswirtschaftlicher Grund, der aber umso weniger zur Begründung einer Umwidmung herhalten dürfte.
Der geplanten Wohnanlage wird hoher Freizeit-und Erholungswert zugesprochen. Der Freizeit- und Erholungswert des Gebietes um den Rheinauer See ist in den letzten fünfzehn Jahren durch neu errichtete Wohngebiete mit zum Teil hoher Verdichtung, und durch den Neubau der Kreisstrasse (Rohrhofer Strasse) wesentlich reduziert worden. Eine weitere Wohnbebauung würde nicht Abrundung der vorhandenen Wohngebiete bedeuten, sondern würde den insbesondere im Sommer hochfrequentierten Freizeitbereich um ein wesentliches Element reduzieren, d.h. die Planung macht ihre eigene Begründung zunichte.

1.2.2. Ziel und Zweck der Planung. Das Gelände ist nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Freizeitnutzung vorbehalten. Gerade im städtischen Verdichtungsbereich ist es planerisch unerlässlich, eine der unmittelbaren Wohnbevölkerung ebenso wie der überörtlichen Nutzung angemessene Relation von bebauter Fläche und Freiraum zu wahren. Rheinau-Süd ist in den vergangenen fünfzehn Jahren ohne erkennbare Gesamtkonzeption um Wohngebiete unterschiedlichen Charakters erweitert worden. Wenn die vorliegende Begründung im Bereich der Tennisanlage von einer "untergenutzten" Fläche spricht, kann sie das ausschliesslich deshalb tun, weil die Fläche ihrem im Flächennutzungsplan vorgesehenen Zweck der Freizeitnutzung absichtlich vorenthalten wird. Das Argument der Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft ist ebenfalls nicht tragend: Gerade hier ist Landschaft soweit zersiedelt wordenund in einer offenkundig unkoordinierten Planung zwischen Brühl, Mannheim und Kreisverwaltung so sehr Wohn- und Verkehrszwecken geopfert worden, dass die unmittelbar seeangrenzenden Freiflächen unbedingt größtenteils als Freizeitflächen erhalten werden müssen, um ausreichend Puffer zwischen gewerblicher Nutzung, Wohngebieten, Verkehrswegen und verbliebener Freizeitnutzung zu haben.

2.3.1. Das Modell Räumlicher Ordnung findet mit Sicherheit nicht die Innenbereichsflächen mit Handlungsfeldpotential in den der Freizeitnutzung vorbehaltenen Flächen, an dieser Stelle der Begründung wird ein Argument, das für Industriebrachen und Wohngebiete mit nicht erhaltungswürdigem Baubestand gilt, genutzt, um ein Freizeitgelände umzuwidmen. Dass der stadtentwicklungspolitische Handlungsrahmen in Rheinau-Süd nur eine zu überbauende Fläche sieht und nicht ein sozial zu entwickelndes Wohnumfeld, ist in der bisherigen Entwicklung schon evident - das muss aber nicht so weitergeführt werden.

2.3.2. Dieser Punkt ist doch vor einer ernsthaften Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten - gerade eine Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung muss erfolgen, bevor Stellung genommen werden kann.

3.2.1. Der motorisierte Individualverkehr nutzt nicht nur die Rohrhofer Strasse, sondern - insbesondere nach Entfernung der verkehrsflusshemmenden Blumeninseln - auch die Strasse Am Rheinauer See, hier ist eine Zunahme des Individualverkehrs in einer verkehrsberuhigten Zone unausweichlich, wenn der Bebauungsplan entsprechend dem Entwurf geändert wird.

4.1. In diesem Punkt wird ein gravierendes Versäumnis der Stadt Mannheim zum Argument für mehrgeschossige lärmabweisende Bauweise gemacht. Während die Gemeinde Brühl im Zusammenhang mit der Verlegung der Kreisstrasse rechtzeitig ihre neuen Baugebiete mit einem naturnah gestalteten Lärmschutzwall umgeben hat, ist die mannheimer Seite der Kreisstrasse offen geblieben. Schon durch die Kreisstrasse wird der Erholungswert der Freizeitfläche beeiträchtigt, könnte aber leicht durch lärmmindernde und sichthindernde Massnahmen wieder hergestellt werden (Wall und Bepflanzung), wenn dem nicht die Interessen der maximalen Flächennutzung zur Wohnbebauung entgegenstünden. Wo also in Brühl kompakte Wohngebiete mit geschlossenem Charakter entstanden sind, soll in Mannheim die Wohn- und Lebensqualität zugunsten der maximalen Flächennutzung zurückstehen. Vor jeder weiteren Nutzungsplanung sollte ein Lärmschutzwall an der Kreisstrasse errichtet werden.

4.3. Siehe Anmerkung zu 3.2.1. - eine Abpollerung wird nicht daran hindern, die Straße Am Rheinauer See als Durchgangsstrasse zu nutzen. Tiefgaragen an dieser Stelle erfordern insbesondere wegen der Wasserzu- und Abflüsse des Sees eine Umweltverträglichkeitsprüfung, die noch nicht vorliegt.

5.1.9. Mit Zustimmung des städtischen Baumschutzbeauftragten wurden bereits 37 Bäume zur Fällung freigegeben, von denen etliche unter der Begründung der absterbenden Krone bereits gefällt worden sind. Das Erhaltungsgebot trifft bereits ins Leere, jedenfalls trifft es keinen Baum mehr.

3. Einspruch

Unser Kommentar zu einzelnen Punkten der Begründung zur Teiländerung des Bebauungsplans enthält bereits die wesentlichen Punkte unseres Einspruchs gegen die Weiterverfolgung des vorliegenden Entwurfs. Abgesehen davon, dass die Begründung jegliche wägende Erörterung der vorgelegten Planänderung vermissen lässt und offenkundig weder übergeordnete stadtplanerische Interessen noch die Interessen der Wohnbevölkerung berücksichtigt, bitten wir um Berücksichtigung der folgenden Einspruchsgründe:

- In einem von rasantem Ausbau gekennzeichneten Wohngebiet soll der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Freizeitnutzungsbereich wesentlich reduziert werden, obwohl er Bestandteil eines von der ansässigen Wohnbevölkerung wie auch überregional genutzten Freizeitbereiches ist.

- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung liegt noch nicht vor, ebenso fehlt eine

Sozialplanung für das Gesamtgebiet Rheinau-Süd. Wenn diese Unterlagen verfügbar sind, kann das Verfahren eigentlich erst bewertet werden, insofern ist der vorliegende Entwurf unvollständig und nicht erörterungsfähig.

- Die Verkehrsbelastung der bestehenden Wohgebiete wird vollkommen unterschätzt und ist für eine künftige Planung (auch für eine Planung von Freizeitnutzung) sachgerecht zu erheben und abzuschätzen. Verkehrsberuhigende Massnahmen sind vorzusehen.

- Die geplante Bebauung zeugt nicht von einer Bereitschaft, den Freizeitcharakter des Gesamtgeländes am Rheinauer See zu berücksichtigen, sondern ist auf maximale Flächennutzung ausgelegt. Dies beeinträchtigt die Freizeitnutzung hin zu einer Konzentration auf wenige Punkte - die starke Nutzung der noch verbliebenen Freizeitbereiche führt aber jetzt schon zu Lärm-, Hygiene-, Sicherheits- und Verkehrsproblemen.

- Die geplante Bebauung ist durch die Festsetzung der Dimensionen (viergeschossige Bauweise) der Gestaltung der urbanen Landschaft vollkommen unangemessen, beeinträchtigt das gesamt restliche Wohngebiet und die Freizeitnutzung am See selbst, führt zu einer weiteren Verdichtung der Wohnbevölkerung.

- Schon vor der Erörterung des Bebauungsplans wurde wertvoller Grünbestand zerstört, ein Wille zur Bewahrung des Charakters des Gebietes am Rheinauer See ist in der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen

A2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

A2.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

A2.2.1.1 mit Schreiben vom 29.09.2005
(bereits vorab informiert mit Schreiben vom 02.09.2005)

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Die Verbandsverwaltung www.nv-hd-ma.de

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Postfach 10 00 35 • 68133 Mannheim

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Verbandsverwaltung
Telefon: (0621) 106846
(0621) 293-7298
Fax: (0621) 293 47 7298

Telefon Sachbearbeiter:
(0621) 293-7314
Telefonisch erreichbar:
Di und Fr 9:00-17:00 Uhr
Fax: (0621) 293-7327
e-Mail: waltraud.frommherz-hassib@mannheim.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens	Sachbearbeitung / Geschäftszeichen	Datum
02.09.05; 61.2/61.26.1-87.15.1	Frommherz-Hassib / 12.265	29.09.2005

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau

hier: Abstimmung mit dem FNP

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Entwurf zum Flächennutzungsplan 2015/20 ist fertig gestellt und wurde in der 38. Kalenderwoche zur Anhörung der Behörden verschickt. Der Nachbarschaftsverband strebt an, eine Genehmigung des Flächennutzungsplans 2015/20 bis Mitte Juli 2006 zu erreichen.

Bis zur Genehmigung bzw. der Planreife des neuen Flächennutzungsplans 2015/20 kann ein Bebauungsplan entweder auf der Grundlage des Flächennutzungsplans 1982 oder im Parallelverfahren erstellt werden.
Aufgrund unserer Zeitangaben können Sie nun einschätzen, ob ein Parallelverfahren eingeleitet werden sollte. Aus der bisherigen Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan kann Ihr Planungsziel „Wohngebiet“ nicht entwickelt werden.
Das Rechtsinstrument „vorzeitiger Bebauungsplan“ kann u.E. in diesem Fall nicht angewendet werden.

Den angeforderten Textbausteine für die Bekanntmachungen und das Anschreiben gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind doch bei der Stadt Mannheim bereits vorhanden. Bitte informieren Sie darüber Ihren Auftragnehmer, das Büro Stadtbauplan.

Mit freundlichen Grüßen

Bensch

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:
Neckartor, Kurpfalzbrücke, Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;
für OEG: Collini-Center, Nationaltheater; nächstgelegene öffentliche Parkmöglichkeit - auch für Behinderte: Parkplatz Collini-Center (nur gegen Entgelt) Einf. Collinistr.

Dienstgebäude:
Collini-Center, Collinistr. 1, 68161 Mannheim.
Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns fernmündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00 und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

A2.2.1.2 mit Schreiben vom 26.05.2006

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
Die Verbandsverwaltung www.nv-hd-ma.de

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Posi

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Verbandsverwaltung
Telefon: (0621) 106846
(0621) 293-7298
Fax: (0621) 293 47 7298

Telefon Sachbearbeiter:
(0621) 293-7314
Telefonisch erreichbar:
Mi und Fr 9:00-17:00 Uhr
Fax: (0621) 293-7327
e-Mail: waltraud.frommherz-hassib@mannheim.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens	Sachbearbeitung / Geschäftszeichen	Datum
11.04.2006, 61.2/61.26. - 87.15.1	Frommherz-Hassib / 12.265	26.05.2006

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim – Rheinau

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentl. Belange und sonstiger Stellen gem § 4 Abs. 1 BauGB, Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (2004) sowie Prüfung der Kinderfreundlichkeit und Sozialverträglichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

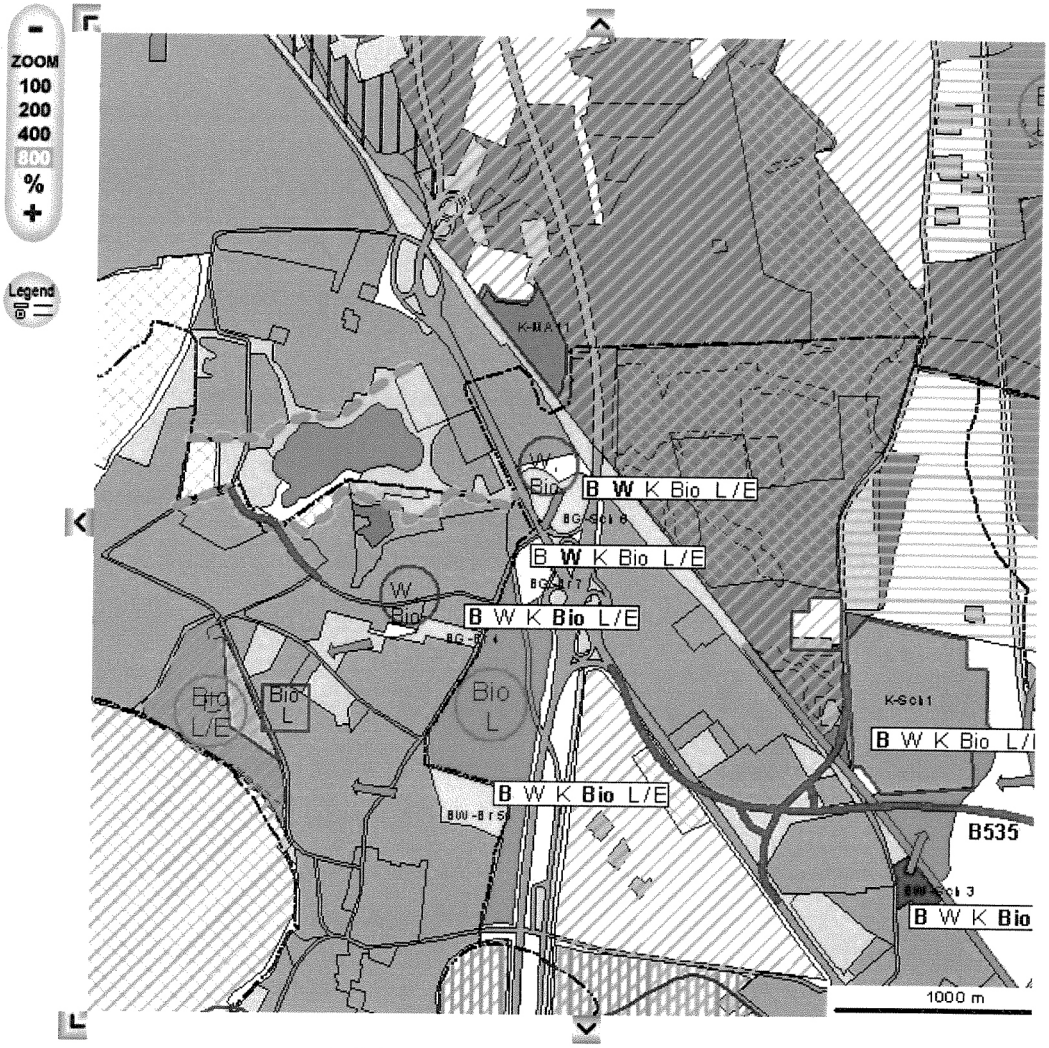
die Wohnbebauung des Gebiets „ehem.- Tennisanlage – Rheinauer See“ kann aus dem neuen Flächennutzungsplan 2015/20 entwickelt werden.

Der neue Flächennutzungsplan 2015/20 wurde am 03.05.2006 durch die Verbandsversammlung als Plan zur Steuerung der räumlichen Entwicklung in unserem Verbandsgebiet festgestellt. Zur Zeit liegt dieses Planwerk bei der Genehmigungsbehörde, damit der Verfahrensprozess auf seine Gesetzmäßigkeit geprüft wird. Den Bescheid über das Prüfergebnis erwarten wir für Mitte Juli 2006

Laut Konfliktplan des Landschaftsplans ist das geplante Baugebiet Teil einer innerörtlich bedeutsamen Freiraumzäsur. Der Funktion dieses Gebiets in Bezug auf das Stadtklima, als erholungswirksame Grünverbindung und der Funktion im Biotopverbund bitten wir in der weiteren Planung besondere Beachtung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Bensch



Im Auftrag des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim
IUS-Institut für Umweltstudien Weisser & Ness GmbH
ius-heidelberg@online.de

Legend of Konfliktdarstellung Gesamt Seite 1 von 1

Freiraumsicherung, landschaftsplanerische Beurteilung von Planungsabsichten und Konzept zur Kompensation von Beeinträchtigungen

Bestand

Siedlung und Verkehr

Bauflächen

Straßenverkehrsflächen

Bahnflächen

Grünflächen

Sonstige Darstellungen

Gewässer

Wald

Landschaftsplanerische Hauptaussagen zur Freiraumsicherung

Naturschutzgebiete und naturschutzwürdige Flächen / Landschaftsschutzgebiete und landschaftsschutzwürdige Flächen

- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausschlußflächen für Siedlungsentwicklung

sonstige zusammenhängenden Landschaftsräume (Grünzüge) mit allgemeiner Bedeutung für Ressourcen- und Landschaftsschutz

- Vermeidung von Landschaftszersiedlung und bandartigen Siedlungsstrukturen
- Beschränkung baulicher Maßnahmen auf Abrundung bestehender Siedlungsflächen bzw. auf siedlungsbedingt vorbelastete Flächen

Freiflächen mit Bedeutung für Klimaausgleich im Verdichtungsraum

- Sicherung zusammenhängender klimawirksamer Freiflächen entsprechend der Vorgaben aus vorliegenden Klimagutachten

überörtlich bedeutsame Freiraumzäsuren

- keine weitere Überbauung zur Erhaltung von Kaltluftentstehung und Durchlüftung
- Erhaltung und / oder Verbesserung von Landschaftsbild und Erholungswert
- Nutzung von Möglichkeiten zum Rückbau bestehender Siedlungsflächen

"Flaschenhals im Biotopverbund"

- Freiräume mit ökologischer Brückenfunktion: Biotopverbund
- keine weitere Überbauung und Nutzungsintensivierung
- Aufwertung entsprechend Textabbildung 5-7
- Nutzung von Möglichkeiten zum Rückbau bestehender Siedlungsflächen

innerörtliche / örtlich bedeutsame Freiraumzäsuren

- Erhaltung der lokalen Funktionen (Kaltluftentstehung/Durchlüftung)
- Gestaltung als erholungswirksame Grünverbindungen, Biotopverbund

gemarkungsübergreifende Projekte

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Texterläuterung 7.4)
- Schwerpunktbereiche für Kompensationsmaßnahmen im Neckarschwemmfächer

Kompensation vor

allgemeine Nutzungsreg

Komp

Fläch
Zuord
- Exter

Komp

- Rena
sonst

W

Maßn

W

Bio

L

E

B

Maßn

B

W

K

Bio

L

E

Landschaftsplane

planfestge
(bei mehre

landschaf
hohe Konfl
sehr hohe

W/W sehr hohe

W Ge

Bio Bi

L La

E lar

D De

Sonstige landscha

A2.2.2 Verband Region Rhein-Neckar
mit Schreiben vom 13.02.2006

Metropolregion Rhein-Neckar
Der Verband

Verband Region Rhein-Neckar * Postfach 10 26 36 *

Planungsbüro Stadt.Bau.Plan.

Rheinstraße 40 – 42

64283 Darmstadt

Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Postanschrift:
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

Hausanschrift:
P 7, 20 – 21 (Planken)
68161 Mannheim

Tel. (0621) 1 07 08 - 0
Fax: (0621) 1 07 08-34

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Neckar Nord
Kto.Nr. 30267109
BLZ 670 505 05

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon-Durchwahl	Datum
	01.02.06	63.2	Hopfauf	48	13.02.06

- Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau und
- Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans vom 18. März 1983 durch ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gem. § 4 Abs. 1 BauGB (2004), Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (2004) sowie Prüfung der Kinderfreundlichkeit und Sozialverträglichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

der damalige Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (Rechtsnachfolger ist seit dem 01.01.2006 der Verband Region Rhein-Neckar) hatte mit Schreiben vom 08. November 2005 im Rahmen der Abstimmung der Planungsvorhaben der Träger öffentlicher Belange mit der Entwicklungskonzeption des Nachbarschaftsverbandes gemäß § 4 (2) BauGB zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 / 2020 für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim Stellung genommen.

Die in dem vorgenannten FNP-Entwurf enthaltene Wohnbaufläche Nr. 12.18, die die vorbereitende Planungsgrundlage für den nunmehr vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau darstellt, wurde unsererseits in der genannten Stellungnahme deutlich kritisch beurteilt.

Wir hatten dazu ausgeführt:

„Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche war in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten wiederholt von dem dortigen Investor bzw. Grundeigentümer thematisiert worden. Die hier zu verzeichnenden gesamtökologischen Gegebenheiten und naturschützerischen Belange, aber auch der notwendige Schutz des Naherholungsgebietes „Rheinauer See“ standen einem solchen Ansinnen entgegen.

Bereits die Realisierung der mehrgeschossigen Bebauung westlich der Rohrhofer Strasse (und direkt anschließend an das o.g. Vorhaben) in den frühen 90iger Jahren, die im übrigen vom gleichen Investor betrieben wurde, war unter den o.g. Aspekten gleichfalls sehr kritisch zu sehen und wenig nachvollziehbar.

So wurde das dort kartierte letzte Vorkommen des Zwerggrases Mibora Minima in Baden-Württemberg unwiederbringlich vernichtet.

Außerdem muss an dieser Stelle angeführt werden, dass auch die Gemeinde Brühl durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Rheinauer See insgesamt den noch verbliebenen Freiraum dieses auch als Naherholungsgebiet genutzten Areals deutlich eingeschränkt hat.

Das neue Vorhaben zur Bebauung der o.g. Fläche würde in unserer Einschätzung den Pufferbereich zur unmittelbar benachbarten FFH-Fläche auf Brühler Gemarkung überdies deutlich verringern.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund kann dem Vorhaben in seiner geplanten Ausdehnung von unserer Seite nicht zugestimmt werden.

Die Überbauung der beiden bestehenden Tennishallen und des Wohn- bzw. Bürogebäudes müsste losgelöst von dem Gesamtvorhaben erörtert werden.“

Der B-Plan-Entwurf sieht nunmehr eine Bebauung vor, die aufgrund ihrer Massivität, insbesondere aber wegen ihrer räumlichen Ausdehnung im südlichen Geltungsbereich (die Baugrenze der hier geplanten Stadthäuser reicht annähernd 40 m über die bestehende Tennishalle hinaus) nicht mit unserer zuvor geschilderten Haltung, an der wir auch weiterhin festhalten, in Einklang gebracht werden kann.

Wir bieten deshalb auch an dieser Stelle nochmals ein gemeinsames Gespräch an, damit auf dem Konsenswege eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung gefunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Manfred Hopfauf

A2.2.3 Polizeipräsidium
mit Schreiben vom 14.03.2006

Polizeipräsidium Mannheim
Stabsbereich Verkehr

Polizeipräsidium Mannheim, Postfach 100029, 68149 Mannheim

Stadt Mannheim
- FB 61.2 -

Aktenzeichen	Sachbearbeiter(in)	Telefon / Fax	Datum
VK/1132.6-2	Jacob/Sa	0621/174-2311 0621/174-4515 fest.vk@ppma.bwl.de	14.03.2006

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 – Ehem. Tennisanlage Rheinauer See in MA-Rheinau

Ersuchen vom 01.02.2006

Wie uns auf Rückfrage mitgeteilt wurde, sollen die Verkehrsflächen als sog. Mischflächen ausgebaut werden. Gehwege sind somit nicht vorhanden, alle Verkehrsteilnehmer teilen sich den Straßenraum.

Ohne ordnende Aufteilung, insbesondere in 30er-Zonen, wie hier anscheinend vorgesehen, kommt es immer wieder zu Konflikten zwischen dem motorisierten Verkehrsteilnehmer und den sog. schwächeren Verkehrsteilnehmern – Fußgängern und Radfahrern.

Insbesondere Kinder als die schwächsten Verkehrsteilnehmer sind in solchen Verkehrsräumen oft überfordert und besonders gefährdet. Gehwege bieten Kindern auch die Gelegenheit zum gefahrlosen Verweilen oder auch zum Spielen. Da auch im Plangebiet kein Spielplatz oder eine hierzu nutzbare Grünanlage ist, fällt die K-Prüfung negativ aus.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs gab es in uns bekannten vergleichbaren Gebieten im Nachhinein immer neuen Regelungsbedarf. Hier ist auf eine klare und eindeutige Aufteilung zu achten.

Denkbar wäre auch, durchgehend einen verkehrsberuhigten Bereich einzurichten und ihn nach den einschlägigen Erfahrungen auszubauen.

Jacob
Polizeihauptkommissar

A2.2.4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25, Denkmalpflege
mit Schreiben vom 14.03.2006

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadtbauplan GmbH
Rheinstr. 40-42
64283 Darmstadt

Karlsruhe, 14.03.2006
07 21) 9 26- 4850
Name: Dr. Britta Rabold
ctenzeichen: 25a
(Bitte bei Antwort angeben)

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau
Ihr Schreiben vom 01.02.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planunterlagen. Aus dem Planungsgebiet sind nach Stand unserer Akten keine archäologischen Denkmäler bekannt. Was die Belange der Archäologischen Denkmalpflege angeht, äußern wir daher keine grundsätzlichen Bedenken zu der oben genannten Planung.

Sollten jedoch in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn wir nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmen (§ 20 DSchG).

Die Planunterlagen wurden an die Bau- und Kunstdenkmalpflege weitergereicht. Von dort wird Ihnen gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme zugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rabold

Nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Mannheim

Lieferanschrift: Schlossplatz 1-3 (Eingang Kronenstraße) 76131 Karlsruhe
Dienstgebäude: Moltkestr. 74 76133 Karlsruhe
ÖPNV-Haltestellen: Städtisches Klinikum
Parkmöglichkeit: Landesbehördenzentrum
☎ Zentrale: (0721) 926-4801
Telefax: (0721) 926-4800
Internet: www.rp-karlsruhe.de
E-Mail: Abteilung2@rpk.bwl.de

A2.2.5 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg

mit Schreiben vom 06.10.2005 (bereits vorab informiert mit Schreiben vom 24.08.2005)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
Landespolizeidirektion
Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg

Kampfmittelbeseitigungsdienst • Pfaffenwaldring 1 • 70569 Stuttgart

Stadt Mannheim
FB Städtebau
z. Hd. Herrn Staible
Collinistraße 1-3

68161 Mannheim

Stuttgart, 06.10.2005
0711 745192- 24
Name: Bianca Börners
Aktenzeichen: 62-1115.8/MA-1935

Karte: 6517.25

Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung
Mannheim-Rheinau, Bebauungsplan "Ehemalige Tennisanlage - Rheinauer See"

Ihr Schreiben vom **Ihr Zeichen**
(Eingangsdatum:29.08.2005)

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den umseitig aufgeführten Luftbildern durchgeführt.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass **weitere Maßnahmen** durchgeführt werden (s. Anlage).

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen!

Mit freundlichen Grüßen

Börners

Postanschrift: Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart
Telefon: 0711 745192-0
Telefax: 0711 745192-29
E-Mail: kbd@rps.bwl.de
Internet: www.rp.baden-wuerttemberg.de
Dienstzeiten:
Montag : 07.30 - 16.00
Di. - Do. : 07.00 - 16.00
Freitag : 07.00 - 12.00

Anlage zu Az.: 62-1115.8/MA-1935

Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder:

Karte: 6517.25

Auswertung	**ja**	**nein**
Bombardierung innerhalb des Bauvorhabens zu erkennen		X
Bombardierung der näheren Umgebung	X	
Bebauung zerstört (teilweise)		X

Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.
053	14.05.1943	4082-4082
594	08.10.1944	1083-1084
267	24.12.1944	4032-4033
318	15.02.1945	4294-4295
394	21.03.1945	4036-4038

Weitere Maßnahmen sind erforderlich.

Bemerkungen:

Das Untersuchungsgebiet ist vermutlich während des 2. WK als Truppenübungsgelände genutzt worden. Kampfmittelverdacht besteht für das gesamte beantragte Gebiet. Artillerieblindgänger und weitere Kampfmittel können nicht ausgeschlossen werden.

Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund einer Vorgabe des Innenministeriums Baden-Württemberg die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ab 01.01.2003 auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur **gegen vollständige Kostenerstattung** (z. Zt. geltende Kostensätze s. Anlage) übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Firmen beauftragt werden. Bei Bedarf kann eine entsprechende Auflistung von Firmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst angefordert werden.
Sollten Sie eine kostenpflichtige Betreuung durch den KMBD wünschen, bitten wir Sie, einen Termin für eine Ortsbesichtigung mit uns (Tel.: 0711 745192-13, Herr Woischke) abzusprechen.

Die zuständige Ortspolizeibehörde erhält eine Abschrift dieser Auswertung.

Anlage: Kostensätze KMBD, Kartenausschnitt

Kostensätze KMBD

1. Personalkosten:

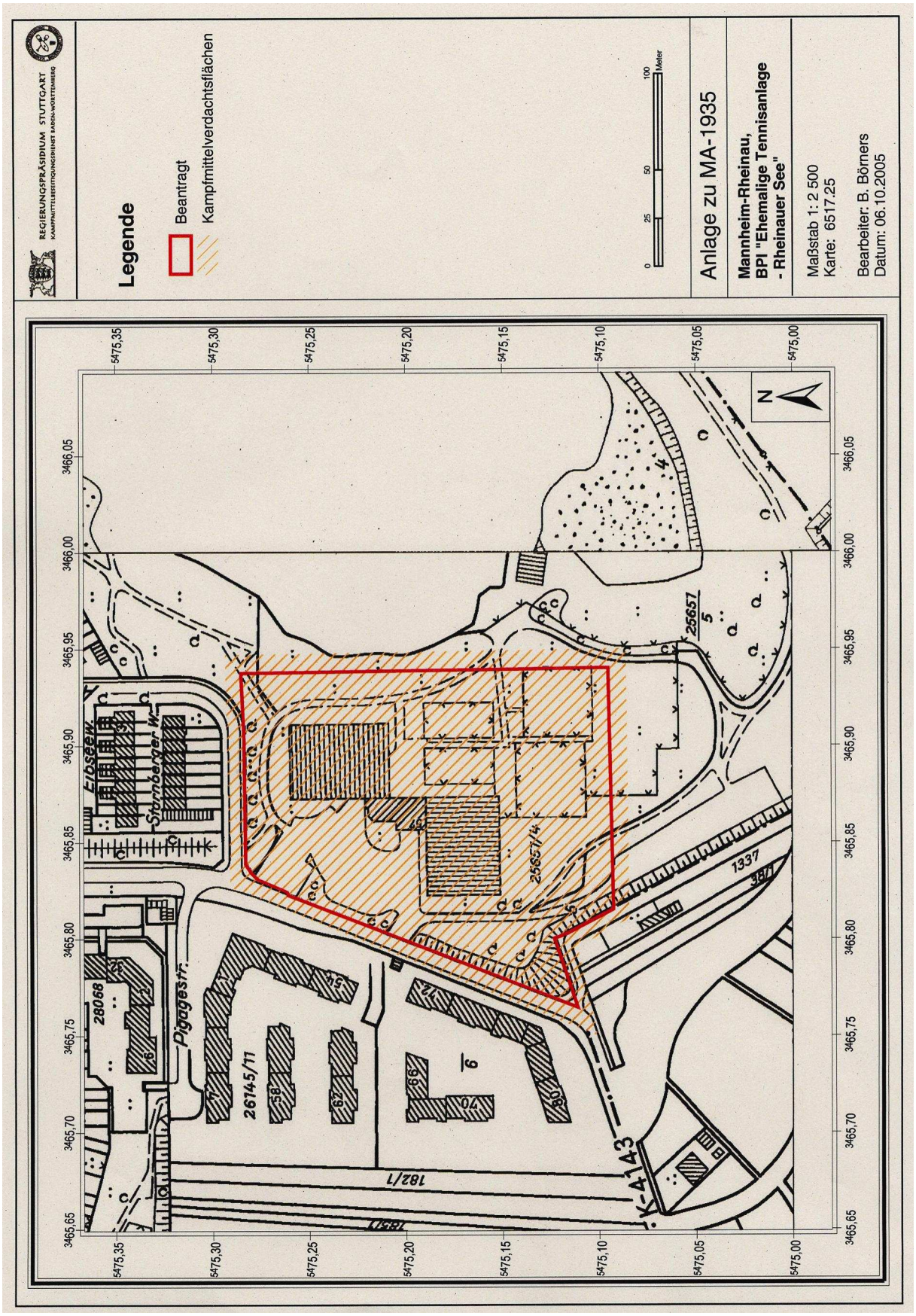
• Kampfmittelbeseitiger	€ 47,00 / Std.

2. Kfz-Kosten:

• Kfz bis 2.500 cm^3	€ 0,45 / km
• Kfz ab 2.500 cm^3	€ 0,60 / km
• Kfz mit mehr als 2,8 t zul. Gesamtgewicht	€ 0,90 / km
• Bagger	€ 25,60 / Std.
• Bauwagen	€ 5,00 / Tag
• Anhänger	€ 0,05 / km

3. Gerätekosten:

• Werkzeug / Suchtrupp	€ 0,50 / Std.
• Sonden	€ 1,20 / Std.
• Minensuchgeräte	€ 0,30 / Std.
• EDV-gestütztes Suchsystem	€ 5,00 / Std.
• GPS	€ 3,00 / Std.
• Vermessungsgerät	€ 1,80 / Std.


REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST BADEN-WÜRTTEMBERG
Legende
Beantragt
Kampfmittelverdachtsflächen
0 25 50 100 Meter
Anlage zu MA-1935
Mannheim-Rheinau,
BPl "Ehemalige Tennisanlage
- Rheinauer See"
Maßstab 1: 2 500
Karte: 6517.25
Bearbeiter: B. Börners
Datum: 06.10.2005
N
Pigagestr.
Stromberger Hof
Eibsee
K-4143
26145/11
25657/4
25657/5
28068
1337
387/1
182/1
185/1

A2.2.6 Bundesnetzagentur Referat 226 (Richtfunk)
mit Schreiben vom 08.02.2006

Bundesnetzagentur

Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40 – 42

64283 Darmstadt

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, meine Nachricht vom	☎ (0 30)	Berlin
Bebauungsplan 87.15.1, 01.02.06	226-10 5593-5	2 24 80-363 oder 2 24 80-0	08.02.06

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage – Rheinauer See“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu wie auch zu dem angefragten o.g. Bebauungsplan teile ich Ihnen folgendes mit:

- Die BNetzA teilt gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

- Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der für neue Bauten geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Behördensitz
Bonn
Tulpenfeld 4
53113 Bonn
☎ (02 28) 14-0

Telefax Bonn
(02 28) 14-88 72

E-Mail
poststelle@bnetza.de
Internet
http://www.bundesnetzagentur.de

Kontoverbindung
Bundeskasse Kiel
BBk Kiel
(BLZ 210 000 00)
Konto-Nr. 210 010 30

Dienstgebäude Berlin
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin
Telefax Berlin
(0 30) 2 24 80-4 59

- Eine weitere Beteiligung der BNetzA am Aufstellungsverfahren ist nicht erforderlich. Sollten Sie beabsichtigen, die BNetzA an weiteren Bauplanungen (mit Bauhöhen über 20 m) zu beteiligen, empfehle ich Ihnen im Interesse einer zügigen Bearbeitung, Ihre Anfragen direkt an folgende Anschrift zu richten:

  Bundesnetzagentur
  Referat 226 (Richtfunk)
  Fehrbelliner Platz 3
  10707 Berlin.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihnen Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hübner

Anlagen

Hinweis: Die Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post (Reg TP) wurde umbenannt in Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (Bundesnetzagentur bzw. BNetzA). Bitte benutzen Sie nur noch die neue Behördenbezeichnung.

A2.2.7 MVV Energie AG (Abteilung TE.R, Rohrnetze und Anlagen)
mit Schreiben vom 21.03.2006

MVV

Rohrnetze und Anlagen
MVV TE.R.1

Lfd.Nr.: 6151
Sachbearbeiter: **Mannheim, den 21.03.2006**
Hr. Demmerle **Tel. (0621) 290-2062 / FAX (0621) 290-3237**

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau**

Bezug: Schreiben stadt.bau.plan. vom 01.02.2006

Stellungnahme:

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zum o.g. Betreff wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 sind folgende Versorgungsleitungen unseres Unternehmens verlegt:

1 Gashausanschlußleitung DN 100
1 Wasserhausanschlußleitung DN 80
1 Gasniederdruckleitung DN 250
1 Gashochdruckleitung DN 100

Anbei drei DIN-A4 Bestandsplanausschnitte, M 1:500, der v.g. Versorgungsleitungen in den betreffenden Bereichen zur Orientierung.

Bezüglich den Hausanschlussleitungen ist folgendes zu berücksichtigen:

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude muss sichergestellt sein, dass die Gashausanschlussleitung DN 100 und die Wasserhausanschlussleitung DN 80 stillgelegt werden bzw. getrennt sind.

Diesbezüglich wenden Sie sich bitte an unsere Abteilung MVV TB.V, Tel. 0621/290-2019.

Wie Sie den beigefügten Bestandsplanausschnitten entnehmen können, ist die bestehende Gasniederdruckleitung DN 250 und die bestehende Gashochdruckleitung DN 100 im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes parallel zueinander verlegt und kreuzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Rohrhofer Straße.

Bezüglich der Gashochdruckleitung DN 100 ist folgendes anzumerken:

Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann (Maximal 10,0 m).

Bei der Gashochdruckleitung DN 100 im Bereich der geplanten Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 beträgt die Schutzstreifenbreite 4,00 m (2,00 m links u. 2,00 m rechts der Leitungsachse).

Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Im Geltungsbereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumpflanzungen unzulässig.

Wie wir aus dem Städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1, M 1:1000, entnehmen können, können die Gasniederdruckleitung und die Gashochdruckleitung in der jetzigen Lage verbleiben und müssen nicht umgelegt werden.

Des weiteren bitten wir Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.

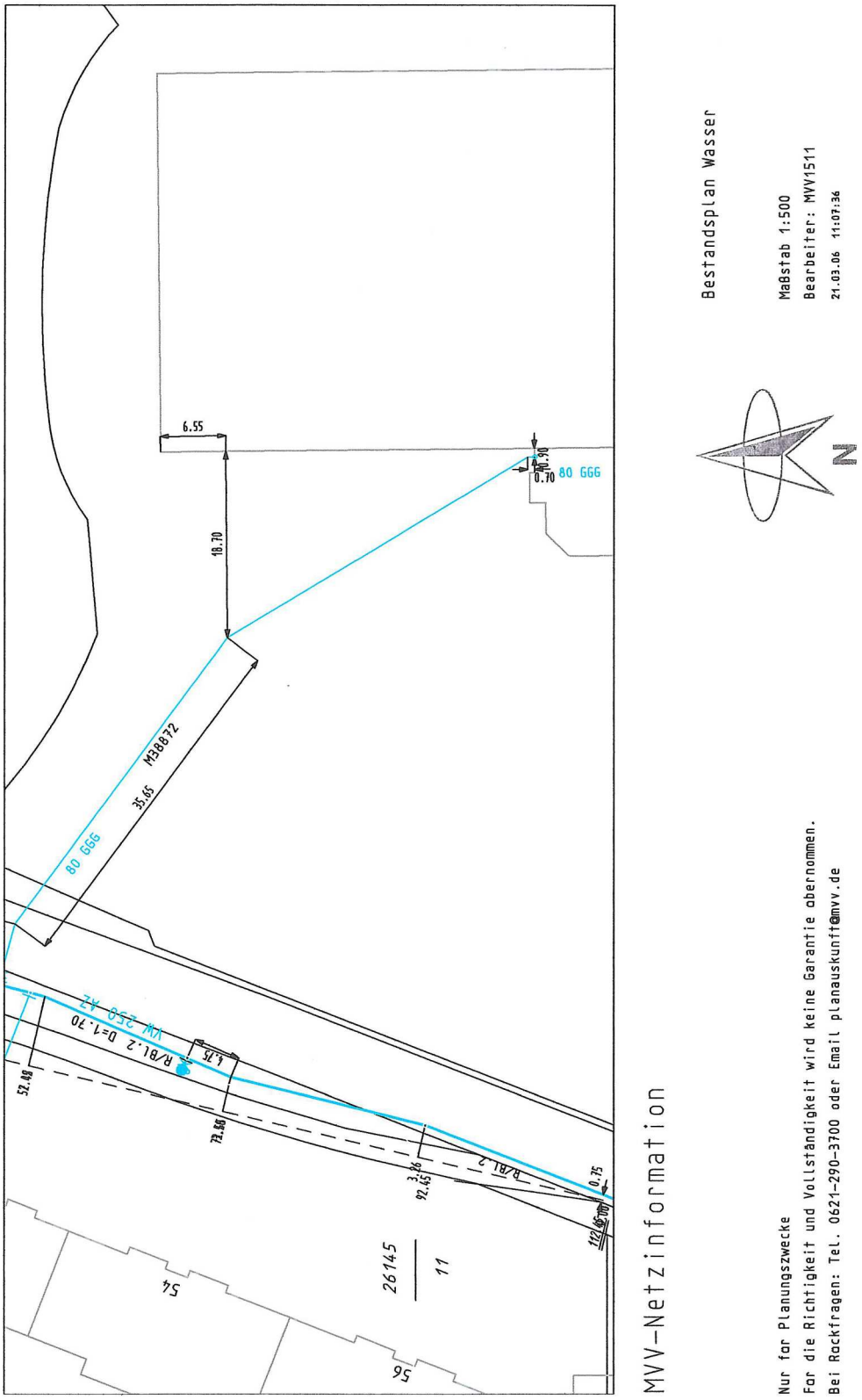
Wir bedanken uns für die Benachrichtigung.

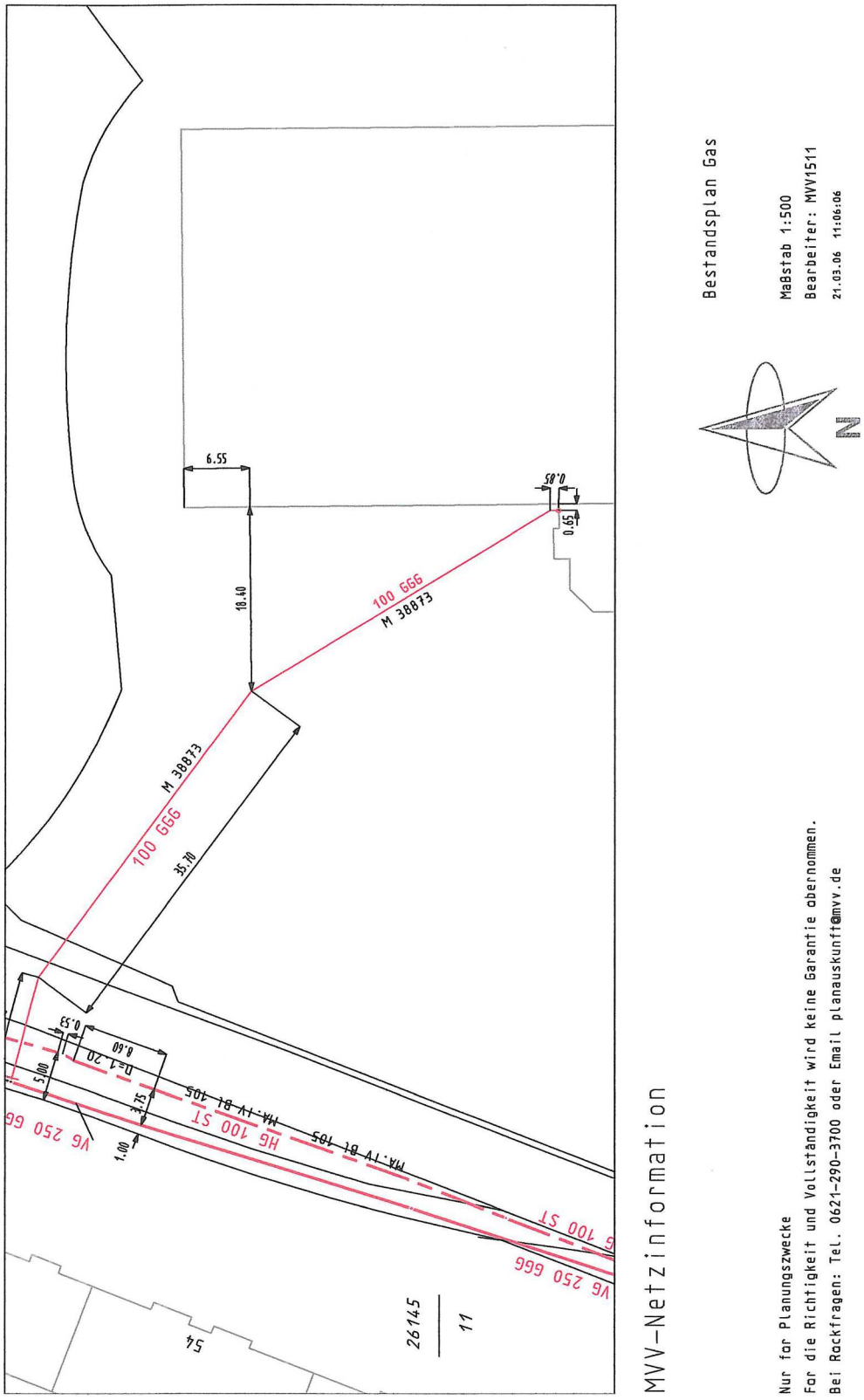
Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

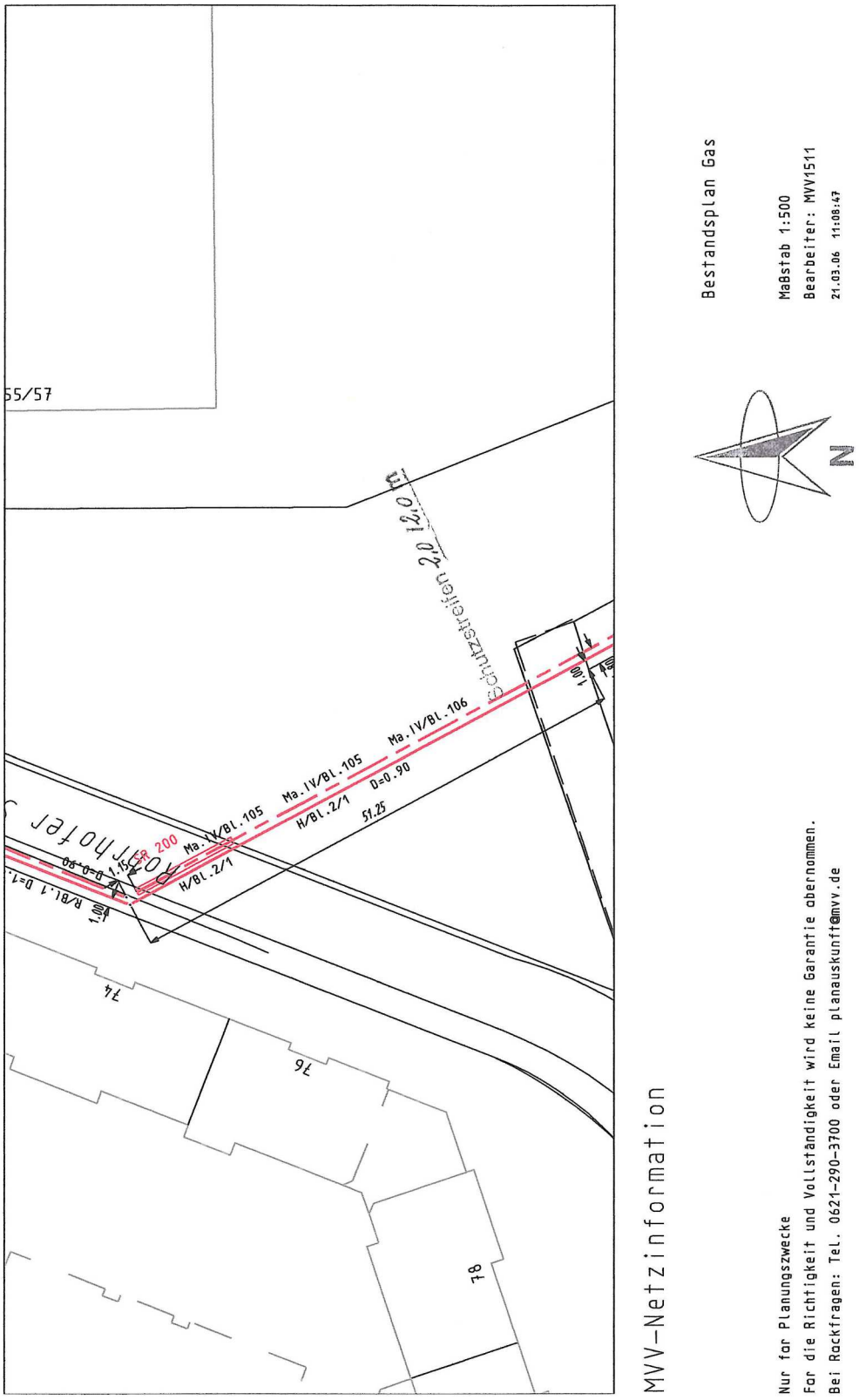
i.A.

MVV TE.R.1

Anlage


Bestandsplan Wasser
Maßstab 1:500
Bearbeiter: MVV1511
21.03.06 11:07:36
N
MVV-Netzinformation
Nur for Planungszwecke
For die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie abernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de
6.55
18.70
0.70
80 GGG
80 GGG
35.65
M38872
R/Bl.2 D=1.70
VW 250 AZ
4.75
52.48
73.86
92.45
3.86
R/Bl.2
0.75
112.46
26145
11
54
56


Bestandsplan Gas
Maßstab 1:500
Bearbeiter: MVV1511
21.03.06 11:06:06
N
MVV-Netzinformation
Nur for Planungszwecke
For die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de
26145
11
6.55
18.40
35.70
0.80
0.65
100 GGG
M 38073
M 38073
100 GGG
0.53
8.60
D=1.20
5.00
3.75
1.00
VG 250 666
HG 100 ST
MA-1V Bl 105
MA-1V Bl 105
HG 100 ST
VG 250 666
54


55/57
Schutzstreifen 2,0 1:1,0
Ma.IV/Bl.106
Ma.IV/Bl.105
Ma.IV/Bl.105
H/Bl.2/1
D=0.90
51.25
GF 200
H/Bl.2/1
1.50
D=0.90
R/Bl.1 D=1.
1.00
74
76
78
Bestandsplan Gas
Maßstab 1:500
Bearbeiter: MVV1511
21.03.06 11:08:47
N
MVV-Netzinformation
Nur for Planungszwecke
For die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie abernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de

A2.2.8 MVV Energie AG (Abteilung TE.L, Leitungsnetze und Anlagen)
mit Schreiben vom 14.02.2006

Bereich: Techn.Engineering / Leitungsnetze u. Anlagen Lfd.Nr. 6151

Abt.:	Sachbearbeiter/in :	Tel.:	Mannheim, den 14.2.2006
TE.L	Brandes	290-2309	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 87.15.1 "ehem. Tennisanlage - Rheinauer See"
in MA - Rheinau

Vorgang: Schreiben stadt.bau.plan vom 1.2.06

Stellungnahme

Gegen Ihre Baumaßnahme haben wir keine grundsätzlichen Einwände.

Nach der vorliegenden Planung fallen voraussichtlich keine Kosten für Kabelschutz-bzw. Kabelumlegearbeiten an.

Die beiliegenden Pläne enthalten unseren Bestand, sowie unsere derzeit angedachte Planung der zukünftigen Stromversorgung.

Die Fa.Schweikert ist bezüglich der Stromversorgung der Wasserskianlage mit uns in Kontakt getreten.
Es ist geplant an der südlichen Grundstücksgrenze, ausgehend von der Einspeisung in der Rohrhofer Str., einen Freileitungsanschluss zu erstellen.
Eine Beauftragung steht noch aus.

Die notwendigen Verhaltensweisen bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen der MVV-E entnehmen Sie bitte beiliegendem Merkblatt !

MVV-E TE.L

i.A.

Anlage

STADTMANNHEIM²
Fachbereich Städtebau

Betreff: Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. **87.15.1** Titel **“ehem. Tennisanlage am Rheinauer See“**

6. Prüftatbestand: **Umweltrelevante Infrastruktur**

Mögliche Auswirkungen unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (§ 3c UVPG)		Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten		eingebracht von	Bemerkungen / zweckmäßige Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen
		ja	nein		
6.1	Abwasserentsorgung				
6.2	Abfallentsorgung				
6.3	Abfälle, die bei der Maßnahme selbst entstehen				
6.4	Abfälle, die als Folge der Maßnahme entstehen				
6.5	Energieversorgung (Erdgas, Fernwärme, alternative Energiequellen)		X	MVV Energie AG	
6.6	ÖPNV				
6.7	Individualverkehr				
6.8	Auswirkung der Erschließungsplanung und Gebäudeanordnung auf den künftigen Energieverbrauch (Optimierungsmöglichkeiten)				
6.9	Sonstiges				
6.8	Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
6.8.1	Zuordnung zu Vorzugsgebieten für leitungsgebundene Energieträger				
6.8.2	Ermittlung des Trink- und Brauchwasserbedarfs				
6.8.3	Kennzeichnung von Schutzflächen und ggf. Nutzungseinschränkungen für bestehende oder geplante Versorgungsleitungen (auch Freileitungen)				
6.8.4	Darstellung von vorhandenen und geplanten Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gemäß Planzeichenverordnung)				
6.8.5	Darstellung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gemäß Planzeichenverordnung)				
6.8.6	Berücksichtigung des Radverkehrs				
6.8.7	Fußgängerfreundliche Bereiche (Verkehrsberuhigung durch Verlagerung)				
6.8.8	Tangierende (vorhandene + geplante) Straßen und deren künftige Verkehrsbelastung				

STADTMANNHEIM²
Fachbereich Städtebau

1 UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Die Überprüfung der Umwelterheblichkeit und die Beurteilung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt untergliedert nach

- projektbezogenen Faktoren,
- standortbezogenen Faktoren,
- auswirkungsbezogenen Faktoren und
- zusätzlichen, spezifischen und weitergehenden Erwägungen.

Die Beurteilung erfolgt in den folgenden Stufen:

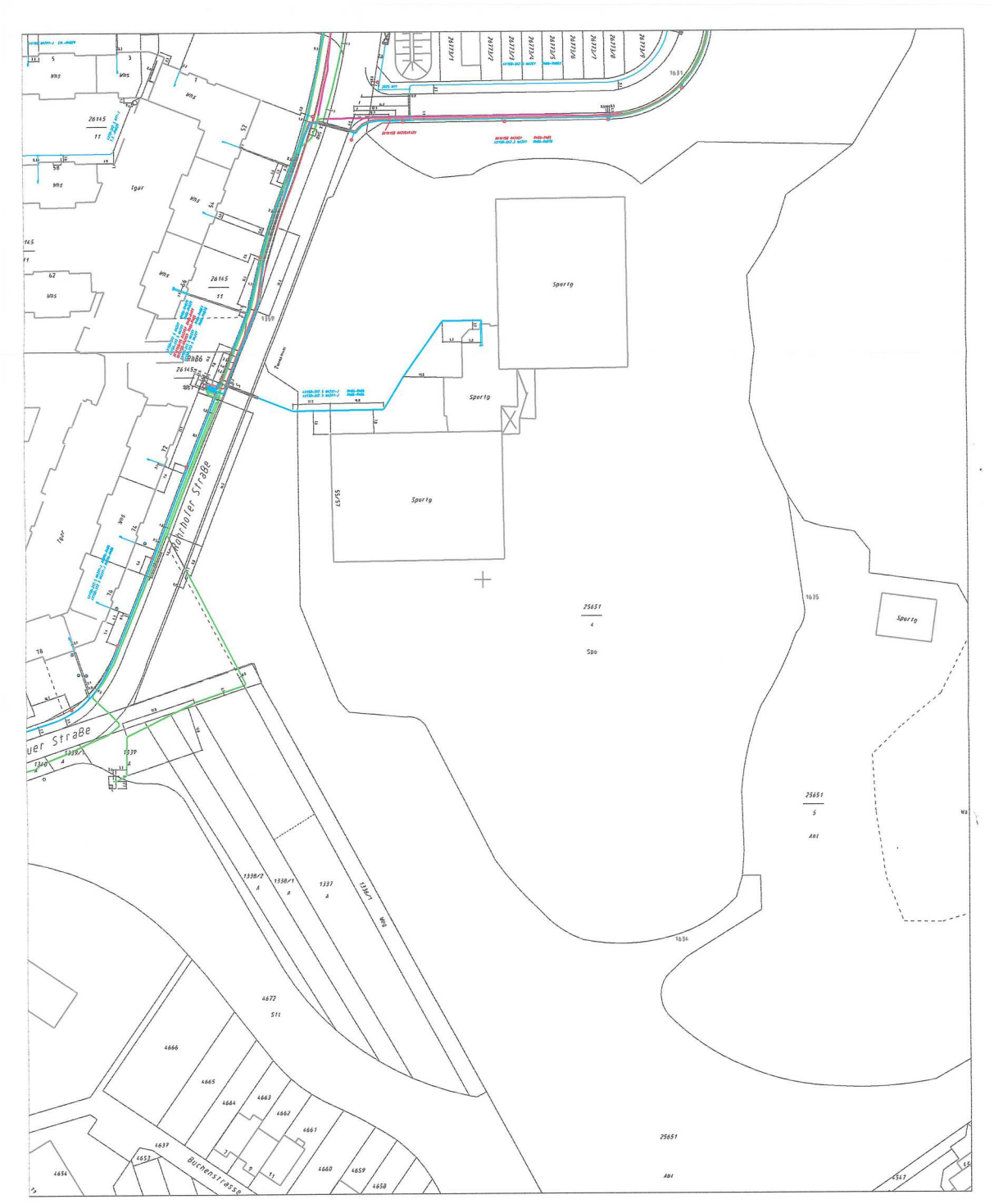
- Auswirkungen erheblich und/oder nachhaltig,
- Auswirkungen feststellbar/prognostizierbar,
- Auswirkungen gering bzw. vernachlässigbar und
- Auswirkungen vorläufig nicht feststellbar bzw. zum jetzigen Planungsstand nicht feststellbar.

Der Überprüfung ist zunächst die das jeweilige Schutzgut im Einzelfall am stärksten beeinträchtigende Ausformung des Vorhabens zugrundezulegen. Dies betrifft. Z. B. die Wahl der Materialien.

1.1 Projektbezogene Faktoren

Tabelle 1: Beurteilung der Umwelterheblichkeit der projektbezogenen Faktoren

Aspekt	Bau	Betrieb	Beurteilung
Allgemeines			
Eingriff in Bodenverhältnisse	X	X	gering
Eingriff in die Bodennutzung			
Konflikte mit verbindlichen Planungsvorgaben			



MVV-Netzinformation

Strom Telekom

Nur für Planungszwecke
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de

Maßstab 1:1000
Bearbeiter: MVV2237
07.02.06 07:55:23



MVV-Netzinformation

Strom Telekom

Nur für Planungszwecke
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de

Maßstab 1:1000
Bearbeiter: MVV2237
07.02.06 07:55:23

Merkblatt

Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen der MVV Energie AG und der Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG

In öffentlichen und privaten Grundstücken befinden sich Versorgungsleitungen, -kabel und -anlagen die sich im Eigentum der MVV befinden. Zu diesen gehören Nieder-, Mittel- und Hochspannungskabel, Gasnieder- und Hochdruckleitungen, Fernwärme-, Dampf- und Wasserleitungen sowie Armaturen, Einbauteile, Widerlager, kathodische Korrosionsschutzanlagen, Steuer- und Messkabel, Warnbänder, Verteilerschränke, Hinweisschilder u.a.m.

Für sämtliche Tätigkeiten im Bereich von oben genannten Leitungen und Anlagen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder die Nutzung der Leitungen oder Anlagen sowie weitere Rechte der MVV erschweren, vereiteln oder beeinträchtigten. Dies gilt insbesondere im Schutzstreifenbereich (siehe **Anlage 1** "Mindestabstände zu Versorgungseinrichtungen").

Werden durch Bauarbeiten Leitungen und/oder Anlagen des Versorgungsunternehmens beschädigt, hat das Versorgungsunternehmen gegen den Verursacher gemäß § 823 Abs. 1 BGB einen Schadensersatzanspruch. Dieser Anspruch ergibt sich aus § 1004 BGB.

Werden oder wurden im Schutzstreifenbereich einer Versorgungsleitung Baumaßnahmen durchgeführt, ohne dass eine entsprechende Information/Nachfrage (siehe **Pflichten vor Arbeitsaufnahme** "Erkundigungspflicht") beim Versorgungsunternehmen erfolgte, kann die sofortige Einstellung der Maßnahme verlangt werden, damit geklärt werden kann, ob eine Gefährdung der Leitungen und/oder Anlagen zu befürchten ist.

Sollte sich der Bauausführende weigern die Baumaßnahme einzustellen, so kann das Versorgungsunternehmen sowohl zivilrechtliche Maßnahmen einleiten, als auch von den Ordnungsbehörden ein Einschreiten verlangen, da hier eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu bejahen ist.

Pflichten vor Aufnahme der Arbeiten

Allgemeine Pflichten

Jeder der Bauarbeiten durchführt, hat mit Anlagen und Leitungen die über- und/oder unterirdisch verlegt sind zu rechnen. Dabei ist die erforderliche Sorgfalt zu wahren und so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen und Leitungen bei und nach der Ausführung der Arbeiten gewährleistet ist und bleibt.

Erkundigungspflicht

Vor der Durchführung von Bauarbeiten besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Diese Verpflichtung ergibt sich aus: VOB Teil C, ATV; BGH-Urteil VI R-232/69 vom 20.04.1971; DIN 18300 Abschnitt 3. Die Erhebung von Unterlagen sollte zeitnah zum Beginn der Bauausführung erfolgen. Die eingeholten Unterlagen müssen an der Baustelle zur Einsicht vorhanden sein.

Zur Sicherungspflicht des Ausführenden gehört ebenso die Verpflichtung sich über tatsächliche Lage und/oder Tiefe der Versorgungsleitungen und -anlagen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen z. B. Suchschlitze, Querschläge, Ortung o. ä. selbst Gewissheit zu verschaffen.

Anzeigepflicht

Vor Aufnahme der Arbeiten muss dem Versorgungsunternehmen der Beginn der Bautätigkeit rechtzeitig angezeigt werden. Dies gilt insbesondere bei Parallelverlegungen, Kreuzungen und Unterschreitungen der Mindestabstände (siehe **Anlage 1** "Mindestabstände zu Versorgungseinrichtungen"). Das Einholen der Informationen gilt nicht als Anzeige.

Die Anzeige ist mindestens 2 Arbeitstage vor Baubeginn per Fax an MVV-E TB (Fax Nr. 0621 / 290-2756) mit Name und Anschrift der ausführenden Firma, sowie Name und Telefonnummer der örtlichen Aufsichtsperson, der geplante Beginn und Ende der Baumaßnahme, sowie der postalischen Adresse der Arbeitsstelle mit Angaben der im Arbeitsbereich befindlichen Leitungen und/oder Anlagen (z. B. Strom, Gashochdruck, Gasniederdruck, Wasser, Fernwärme und/oder MAnet) zu senden. Gleichfalls ist ein Sendeprotokoll nachzuhalten.

Anlage 3: Vordruck Baubeginnmeldung

In dringenden Fällen (z. B. Störung, Schäden usw.) ist unsere zentrale Störannahmestelle unter 0800 / 290-1000 zu benachrichtigen (siehe auch **Pflichten bei Durchführung der Arbeiten** "Maßnahmen bei Beschädigung" sowie **Anlage 2** "Maßnahmen im Gefahrenfall")

Pflichten bei Durchführung der Arbeiten

Aufsicht

Die Bauarbeiten dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

Einhaltung von Auflagen

Vom Versorgungsunternehmen erteilte Auflagen sind einzuhalten. Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige Einrichtungen des Versorgungsunternehmen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmen weder versetzt, noch verdeckt oder entfernt werden.

Maschinelle Arbeiten

Im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Versorgungsanlage ausgeschlossen ist.

Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen oder Spundwänden, Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen u. ä. sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Freilegen von Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen dürfen, nach Rücksprache mit MVV, nur durch Handschachtung freigelegt werden.

Freigelegte Leitungen und Anlagen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen und gegen Lageveränderung fachgerecht zu sichern. Widerlager dürfen nicht hintergraben werden.

Maßnahmen bei Beschädigung

Jede Beschädigung einer Versorgungsleitung oder -anlage ist dem Versorgungsunternehmen unverzüglich zu melden.

Ist eine Rohrumhüllung, -isolierung oder Kabelisolierung beschädigt worden, darf die Verfüllung erst nach Instandsetzung und mit Zustimmung des Versorgungsunternehmen erfolgen.

Verfüllen der Baugrube

Das Unterbauen und Eindecken von freigelegten Versorgungsleitungen und Anlagen ist rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Verfüllen im Bereich von Verkehrsflächen hat nach den gültigen Vorschriften und Auflagen der örtlichen Behörden zu erfolgen.

Pflichten nach Abschluss der Arbeiten

Planeintragungen nach erfolgter Änderung des Urzustandes durch Bauarbeiten

Sämtliche Änderungen die durch die Bauarbeiten verursacht wurden müssen durch den Verursacher eingemessen und in entsprechenden Trassenpläne eingetragen werden. Diese sind der MVV zur Vervollständigung ihrer Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Anlage 1
Mindestabstände zu Versorgungseinrichtungen

Stromversorgung	Kabelüberdeckung im Bauzustand mindestens	
	1 kV- und FM- Kabel	0,30 m
	20 kV Kabel	0,50 m
	110kV nur nach	Absprache
	Lichte Mindestabstände	
	Mindest- bzw. Schutzabstände 1 kV	0,30 m
	Mindest- bzw. Schutzabstände 20 kV	0,50 m
	Mindest- bzw. Schutzabstände 110 kV	1,50 m
Gashochdruckleitungen	Leitungsüberdeckung im Bauzustand mindestens	0,60 m
	bei Kreuzungen mindestens	0,20 m
	Bei Parallelverlegung lichter Mindestabstand	0,40 m
	Bei Parallelverlegung außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen	
	lichte Mindestabstände bis DN 150	1,00 m
	" " über DN 150 - DN 400	1,50 m
	" " über DN 400 - DN 600	2,00 m
	Schutzstreifenbreite bis DN 150	2,00 - 4,00 m
	Schutzstreifenbreite DN 150 - DN 300	4,00 - 6,00 m
	Schutzstreifenbreite DN 300 - DN 500	6,00 - 8,00 m
	Schutzstreifenbreite über DN 500	8,00 -10,00m
Gasniederdruck- und Wasserleitungen	Leitungsüberdeckung im Bauzustand mindestens	0,50 m
	Bei Kreuzungen mindestens	0,20 m
	Bei Parallelverlegung lichter Mindestabstand	0,40 m
Fernwärme	Leitungsüberdeckung im Bauzustand mindestens	0,60 m
	bei Kreuzungen mindestens	0,20 m
	Bei Parallelverlegung lichter Mindestabstand	0,50 m

Anlage 2

Maßnahmen im Gefahrenfall

Gasaustritt Tritt nach einer Beschädigung Gas aus, sind Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:

- Bei ausströmendem Gas besteht die Gefahr einer Entzündung:
  - Funkenbildung vermeiden z.B. durch Betätigen von Handy, Telefon, Klingeln usw.
  - Nicht rauchen
  - Kein Feuer entzünden
- Angrenzende Gebäude auf Gaseintritt prüfen
  - Gegebenenfalls Türen und Fenster öffnen
  - Keine elektrischen Anlagen bedienen
- Fahrzeuge und Maschinen abstellen
- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen.

Fernwärme-austritt Tritt nach einer Beschädigung Fernwärme (Heißwasser oder Dampf) aus, sind nachfolgende Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:

- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen

Wasser austritt Tritt nach einer Beschädigung Wasser aus, sind nachfolgende Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:

- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen

Stromunfall Gefahrenbereich räumen und absichern

- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Erforderlichenfalls Rettungskräfte benachrichtigen
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Verletzte unter Berücksichtigung der eigenen Sicherheit retten und Erste Hilfemaßnahmen einleiten
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen.

MVV-E TB.V/TB.T/TB.P
Fax: 0621 - 290 27 56

Anlage 3

Baubeginnmeldung:

Baubeginn _____

Bauende _____

Ausführende Firma

Name: _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax Nr. _____

Aufsichtsperson

Name: _____

Anschrift bei Abweichung von ausführende Firma _____

Telefon / Fax Nr. _____

Postalische Adresse der Baumaßnahme _____

Im Arbeitsbereich vorhandene Leitungen

- ☐ Strom
- ☐ Gashochdruck
- ☐ Gasniederdruck
- ☐ Wasser
- ☐ Fernwärme
- ☐ Manet

Unterschrift _____

A2.2.9 MVV Energie AG (Abteilung TN.G Geo- Informations- Service)

per Email vom 07.02.2006



Von: S.Kaufmann@MVV.DE [mailto:S.Kaufmann@MVV.DE]
Gesendet: Dienstag, 7. Februar 2006 13:43
An: info@stadtbauplan.de
Cc: K.Demmerle@MVV.DE
Betreff: E-Mail schreiben an: mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Fe.0096.dxf,
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Ga.0094.dxf,
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_St.0097.dxf,
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_TK.0098.dxf,
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Wa.0095.dxf

<<mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Fe.0096.dxf>> P
<<mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Ga.0094.dxf>> la
<<mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_St.0097.dxf>> na
<<mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_TK.0098.dxf>> us
<<mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Wa.0095.dxf>> kunft über
Wasser-,Gas-,Fernwärme-,Tk- und Stromversorgungsleitungen
Mannheim,Rohrbacher Strasse 55-57

Sehr geehrter Herr Bäumle,

mit Bezug auf Ihre Anforderung vom 06.02.06 übersenden wir Ihnen Auszüge aus unserem Bestandsplanwerk.
Die Pläne sind nur für Planungszwecke zu verwenden.
Sollten Unklarheiten über die Lage oder das Vorhandensein von Leitungen oder Bemaßungen
bestehen, so ist aus Sicherheitsgründen Rücksprache (Tel:0621-290-3700) bei uns erforderlich.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Garantie übernommen werden,
da nach der Planfertigstellung sich noch Änderungen ergeben können.
Wir weisen darauf hin, dass die überlassenen digitalen Daten nach Beendigung der
Planungsmaßnahme zu vernichten sind.
Des Weiteren ist eine Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.
Nach Vorliegen der Planunterlagen zu Ihrem Bauvorhaben sind diese unbedingt an
unsere Abt. TE.R.1 zur Stellungnahme einzureichen

Zur Info bei Übermittlung digitaler Daten:
Die digitale Grundkarte ist Eigentum der Vermessungsverwaltung und darf nur zur
"Leitungsdokumentation für die MVV" verwendet werden.(VermG §5b)
Sie erhalten die Grundkarte beim Vermessungsamt der Stadt Mannheim :
Geoinformation und Vermessung, Fachbereich Collini-Center 68161 Mannheim
Telefon 0621-293-7051 Telefax 0621- 293-7281 E-Mail: amt62@mannheim.de
Sprechzeiten: Mo - Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Bei der Abgabe von DXF-Daten ist folgendes zu beachten:
Die Daten werden ohne Layerstruktur ausgegeben

Mit freundlichen Grüßen

Anhang zur Email vom 07.02.2006
Abholungsbeleg Planauskunft neu.doc:

MVV Energie AG

Planauskunft

AN	VON	Datum:
MVV Energie AG **- Zentrale Planauskunft-** **Abtlg.: TN.G** **Luisenring 49** **68159 Mannheim** **Telefax-Nr.: 0621 – 290 - 3860** **Telefon: 0621 – 290 - 3700** **E-mail: planauskunft@mvv.de**	Einreicher/Abholer Firma Strasse Ort Tel.-Nr. Fax-Nr. E-mail	

Hiermit wird Planauskunft über bestehende Leitungen der **MVV Energie AG** (Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Manet-,sowie hausinterne Kommunikations- und Steuerleitungen) gewünscht:

☐ Ort / Strasse / Hausnummer

_____

_____

☐ Gemarkung, Flurstücknummer: _____

☐ entsprechend beigefügter Skizze, Plan

☐ Flurkartennummer z. B. (620.830) _____ / _____ / _____

☐ GK- Koordinaten: linke untere Ecke: 3 _____ 5 _____

rechte obere Ecke: 3 _____ 5 _____

Die Pläne werden benötigt für:

☐ Planungszwecke ☐ bevorstehende Baumaßnahme

geplanter Baubeginn / Ausführungszeitraum _____

Die Planeinsicht erfolgt wegen:

☐ Straßenbau ☐ Kanalbau ☐ Leitungsbau ☐ Kabelverlegung

☐ Grünpflanzung ☐ Geländegestaltung ☐ Wohn / Industriebau

☐ sonstige Maßnahme _____

Gewünschte Ausgabeart der Unterlagen:

☐ als schwarz-weiß Kopie, DIN A4 und DIN A3, kostenlos ☐ als Farbplot, DIN A1 kostenlos

☐ digital (Formate:*dxf,*.pdf,*bmp,*jpg) zu Planungszwecken

Bearbeiter MVV TN.G : Datum:_____ Unterschrift **MVV TN.G** : _____

☐ Rückgabe (per Post) erwünscht bis zum _____
☐ Selbstabholer (Termin bitte telefonisch mit Tel: 06 21 / 29 0 – 37 00 abstimmen)

Pläne eingesehen, Merkblatt (4 Seiten) erhalten Datum: Unterschrift:

MVV Energie AG · Luisenring 49 · 68159 Mannheim · Postanschrift: 68142 Mannheim
Telefon: 06 21 / 2 90 - 3700 Telefax: 06 21 / 2 90 - 3860
E-Mail: planauskunft@mvv.de

Anhang zur Email vom 07.02.2006
Merkblatt Arbeiten an Versorgungsleitungen 2.pdf:

Merkblatt

Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen der MVV Energie AG und der Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG

In öffentlichen und privaten Grundstücken befinden sich Versorgungsleitungen, -kabel und -anlagen die sich im Eigentum der MVV befinden. Zu diesen gehören Nieder-, Mittel- und Hochspannungskabel, Gasnieder- und Hochdruckleitungen, Fernwärme-, Dampf- und Wasserleitungen sowie Armaturen, Einbauteile, Widerlager, kathodische Korrosionsschutzanlagen, Steuer- und Messkabel, Warnbänder, Verteilerschränke, Hinweisschilder u.a.m.

Für sämtliche Tätigkeiten im Bereich von oben genannten Leitungen und Anlagen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder die Nutzung der Leitungen oder Anlagen sowie weitere Rechte der MVV erschweren, vereiteln oder beeinträchtigten. Dies gilt insbesondere im Schutzstreifenbereich (siehe **Anlage 1** "Mindestabstände zu Versorgungseinrichtungen").

Werden durch Bauarbeiten Leitungen und/oder Anlagen des Versorgungsunternehmens beschädigt, hat das Versorgungsunternehmen gegen den Verursacher gemäß § 823 Abs. 1 BGB einen Schadensersatzanspruch. Dieser Anspruch ergibt sich aus § 1004 BGB.

Werden oder wurden im Schutzstreifenbereich einer Versorgungsleitung Baumaßnahmen durchgeführt, ohne dass eine entsprechende Information/Nachfrage (siehe **Pflichten vor Arbeitsaufnahme** "Erkundigungspflicht") beim Versorgungsunternehmen erfolgte, kann die sofortige Einstellung der Maßnahme verlangt werden, damit geklärt werden kann, ob eine Gefährdung der Leitungen und/oder Anlagen zu befürchten ist.

Sollte sich der Bauausführende weigern die Baumaßnahme einzustellen, so kann das Versorgungsunternehmen sowohl zivilrechtliche Maßnahmen einleiten, als auch von den Ordnungsbehörden ein Einschreiten verlangen, da hier eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu bejahen ist.

Pflichten vor Aufnahme der Arbeiten

Allgemeine Pflichten

Jeder der Bauarbeiten durchführt, hat mit Anlagen und Leitungen die über- und/oder unterirdisch verlegt sind zu rechnen. Dabei ist die erforderliche Sorgfalt zu wahren und so zu arbeiten, dass der Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen und Leitungen bei und nach der Ausführung der Arbeiten gewährleistet ist und bleibt.

Erkundigungspflicht

Vor der Durchführung von Bauarbeiten besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Diese Verpflichtung ergibt sich aus: VOB Teil C, ATV; BGH-Urteil VI R-232/69 vom 20.04.1971; DIN 18300 Abschnitt 3. Die Erhebung von Unterlagen sollte zeitnah zum Beginn der Bauausführung erfolgen. Die eingeholten Unterlagen müssen an der Baustelle zur Einsicht vorhanden sein.

Zur Sicherungspflicht des Ausführenden gehört ebenso die Verpflichtung sich über tatsächliche Lage und/oder Tiefe der Versorgungsleitungen und -anlagen durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen z. B. Suchschlitze, Querschläge, Ortung o. ä. selbst Gewissheit zu verschaffen.

Anzeigepflicht

Vor Aufnahme der Arbeiten muss dem Versorgungsunternehmen der Beginn der Bautätigkeit rechtzeitig angezeigt werden. Dies gilt insbesondere bei Parallelverlegungen, Kreuzungen und Unterschreitungen der Mindestabstände (siehe **Anlage 1** "Mindestabstände zu Versorgungseinrichtungen"). Das Einholen der Informationen gilt nicht als Anzeige.

Die Anzeige ist mindestens 2 Arbeitstage vor Baubeginn per Fax an MVV-E TB (Fax Nr. 0621 / 290-2756) mit Name und Anschrift der ausführenden Firma, sowie Name und Telefonnummer der örtlichen Aufsichtsperson, der geplante Beginn und Ende der Baumaßnahme, sowie der postalischen Adresse der Arbeitsstelle mit Angaben der im Arbeitsbereich befindlichen Leitungen und/oder Anlagen (z. B. Strom, Gashochdruck, Gasniederdruck, Wasser, Fernwärme und/oder MAnet) zu senden. Gleichfalls ist ein Sendeprotokoll nachzuhalten.

Anlage 3: Vordruck Baubeginnmeldung

In dringenden Fällen (z. B. Störung, Schäden usw.) ist unsere zentrale Störannahmestelle unter 0800 / 290-1000 zu benachrichtigen (siehe auch **Pflichten bei Durchführung der Arbeiten** "Maßnahmen bei Beschädigung" sowie **Anlage 2** "Maßnahmen im Gefahrenfall")

Pflichten bei Durchführung der Arbeiten

Aufsicht

Die Bauarbeiten dürfen nur unter fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden.

Einhaltung von Auflagen

Vom Versorgungsunternehmen erteilte Auflagen sind einzuhalten. Armaturen, Straßenkappen, Schachtdeckel und sonstige Einrichtungen des Versorgungsunternehmen müssen während der Bauzeit zugänglich bleiben. Hinweisschilder oder andere Markierungen dürfen ohne Zustimmung des Versorgungsunternehmen weder versetzt, noch verdeckt oder entfernt werden.

Maschinelle Arbeiten

Im Bereich von Versorgungsanlagen dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Versorgungsanlage ausgeschlossen ist.

Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen oder Spundwänden, Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen u. ä. sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Freilegen von Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen dürfen, nach Rücksprache mit MVV, nur durch Handschachtung freigelegt werden.

Freigelegte Leitungen und Anlagen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen und gegen Lageveränderung fachgerecht zu sichern. Widerlager dürfen nicht hintergraben werden.

Maßnahmen bei Beschädigung

Jede Beschädigung einer Versorgungsleitung oder -anlage ist dem Versorgungsunternehmen unverzüglich zu melden.

Ist eine Rohrumhüllung, -isolierung oder Kabelisolierung beschädigt worden, darf die Verfüllung erst nach Instandsetzung und mit Zustimmung des Versorgungsunternehmen erfolgen.

Verfüllen der Baugrube

Das Unterbauen und Eindecken von freigelegten Versorgungsleitungen und Anlagen ist rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Verfüllen im Bereich von Verkehrsflächen hat nach den gültigen Vorschriften und Auflagen der örtlichen Behörden zu erfolgen.

Pflichten nach Abschluss der Arbeiten

Planeintragungen nach erfolgter Änderung des Urzustandes durch Bauarbeiten

Sämtliche Änderungen die durch die Bauarbeiten verursacht wurden müssen durch den Verursacher eingemessen und in entsprechenden Trassenpläne eingetragen werden. Diese sind der MVV zur Vervollständigung ihrer Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Anlage 1

Mindestabstände zu Versorgungseinrichtungen

Stromversorgung	Kabelüberdeckung im Bauzustand mindestens	
	1 kV- und FM- Kabel	0,30 m
	20 kV Kabel	0,50 m
	110kV nur nach	Absprache
	Lichte Mindestabstände	
	Mindest- bzw. Schutzabstände 1 kV	0,30 m
	Mindest- bzw. Schutzabstände 20 kV	0,50 m
	Mindest- bzw. Schutzabstände 110 kV	1,50 m
Gashochdruckleitungen	Leitungsüberdeckung im Bauzustand mindestens	0,60 m
	bei Kreuzungen mindestens	0,20 m
	Bei Parallelverlegung lichter Mindestabstand	0,40 m
	Bei Parallelverlegung außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen	
	lichte Mindestabstände bis DN 150	1,00 m
	" " über DN 150 - DN 400	1,50 m
	" " über DN 400 - DN 600	2,00 m
	Schutzstreifenbreite bis DN 150	2,00 - 4,00 m
	Schutzstreifenbreite DN 150 - DN 300	4,00 - 6,00 m
	Schutzstreifenbreite DN 300 - DN 500	6,00 - 8,00 m
	Schutzstreifenbreite über DN 500	8,00 -10,00m
Gasniederdruck- und Wasserleitungen	Leitungsüberdeckung im Bauzustand mindestens	0,50 m
	Bei Kreuzungen mindestens	0,20 m
	Bei Parallelverlegung lichter Mindestabstand	0,40 m
Fernwärme	Leitungsüberdeckung im Bauzustand mindestens	0,60 m
	bei Kreuzungen mindestens	0,20 m
	Bei Parallelverlegung lichter Mindestabstand	0,50 m

Anlage 2

Maßnahmen im Gefahrenfall

Gasaustritt

Tritt nach einer Beschädigung Gas aus, sind Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:

- Bei ausströmendem Gas besteht die Gefahr einer Entzündung:
  - Funkenbildung vermeiden z.B. durch Betätigen von Handy, Telefon, Klingeln usw.
  - Nicht rauchen
  - Kein Feuer entzünden
- Angrenzende Gebäude auf Gaseintritt prüfen
  - Gegebenenfalls Türen und Fenster öffnen
  - Keine elektrischen Anlagen bedienen
- Fahrzeuge und Maschinen abstellen
- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen.

Fernwärme-austritt

Tritt nach einer Beschädigung Fernwärme (Heißwasser oder Dampf) aus, sind nachfolgende Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:

- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen

Wasser austritt

Tritt nach einer Beschädigung Wasser aus, sind nachfolgende Vorkehrungen zur Verringerung von Gefahren zu treffen:

- Gefahrenbereich räumen und weiträumig absichern
- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Erforderlichenfalls Polizei und/oder Feuerwehr benachrichtigen
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen

Stromunfall

Gefahrenbereich räumen und absichern

- Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Erforderlichenfalls Rettungskräfte benachrichtigen
- Versorgungsunternehmen unverzüglich benachrichtigen
- Verletzte unter Berücksichtigung der eigenen Sicherheit retten und Erste Hilfemaßnahmen einleiten
- Weitere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen

Das Personal darf die Baustelle nur mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens verlassen.

MVV-E TB.V/TB.T/TB.P
Fax: 0621 - 290 27 56

Anlage 3

Baubeginnmeldung:

Baubeginn _____

Bauende _____

Ausführende Firma

Name: _____

Anschrift: _____

Telefon / Fax Nr. _____

Aufsichtsperson

Name: _____

Anschrift bei Abweichung von ausführende Firma _____

Telefon / Fax Nr. _____

Postalische Adresse der Baumaßnahme _____

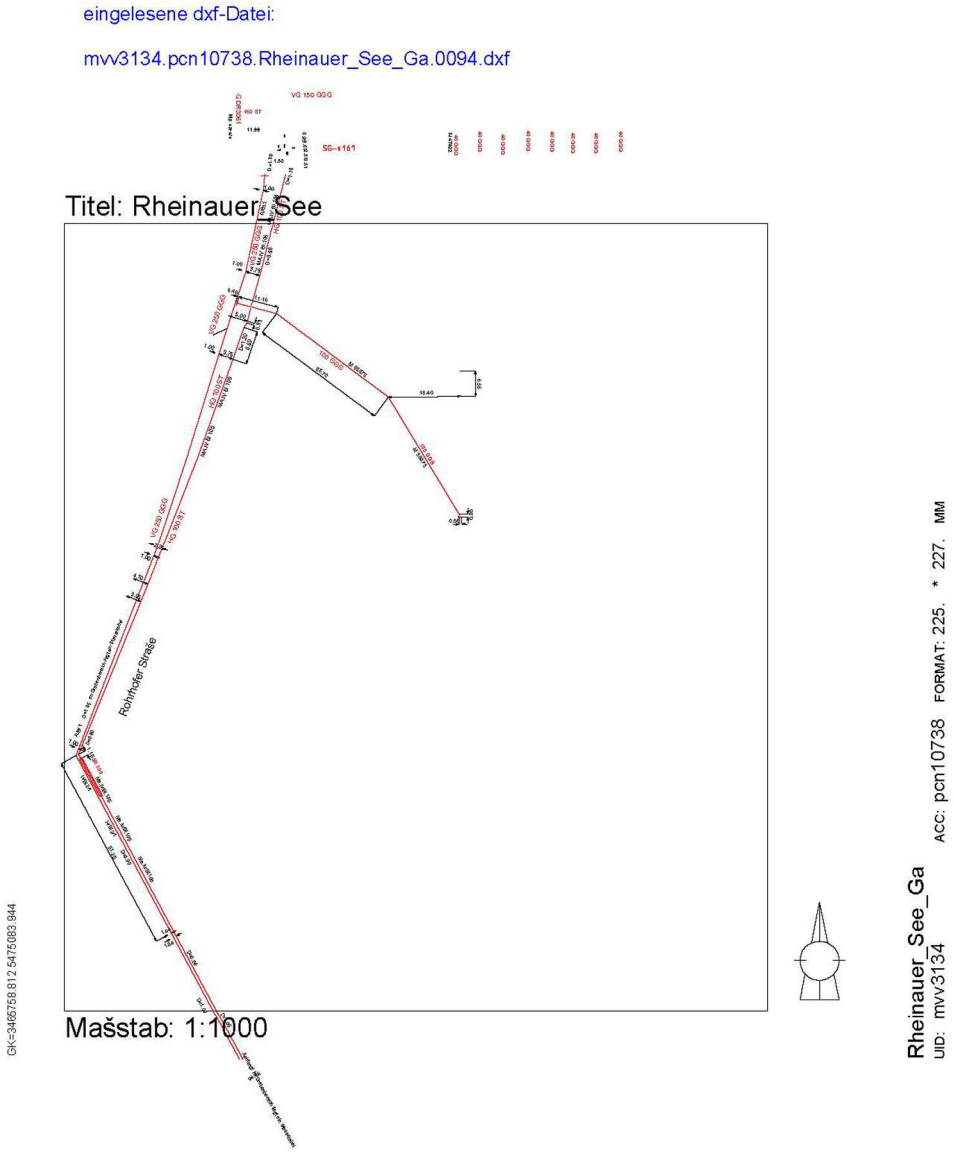
Im Arbeitsbereich vorhandene Leitungen

- ☐ Strom
- ☐ Gashochdruck
- ☐ Gasniederdruck
- ☐ Wasser
- ☐ Fernwärme
- ☐ Manet

Unterschrift _____

Art der auszuführenden Arbeiten (z.B.Kanalbau,usw.):

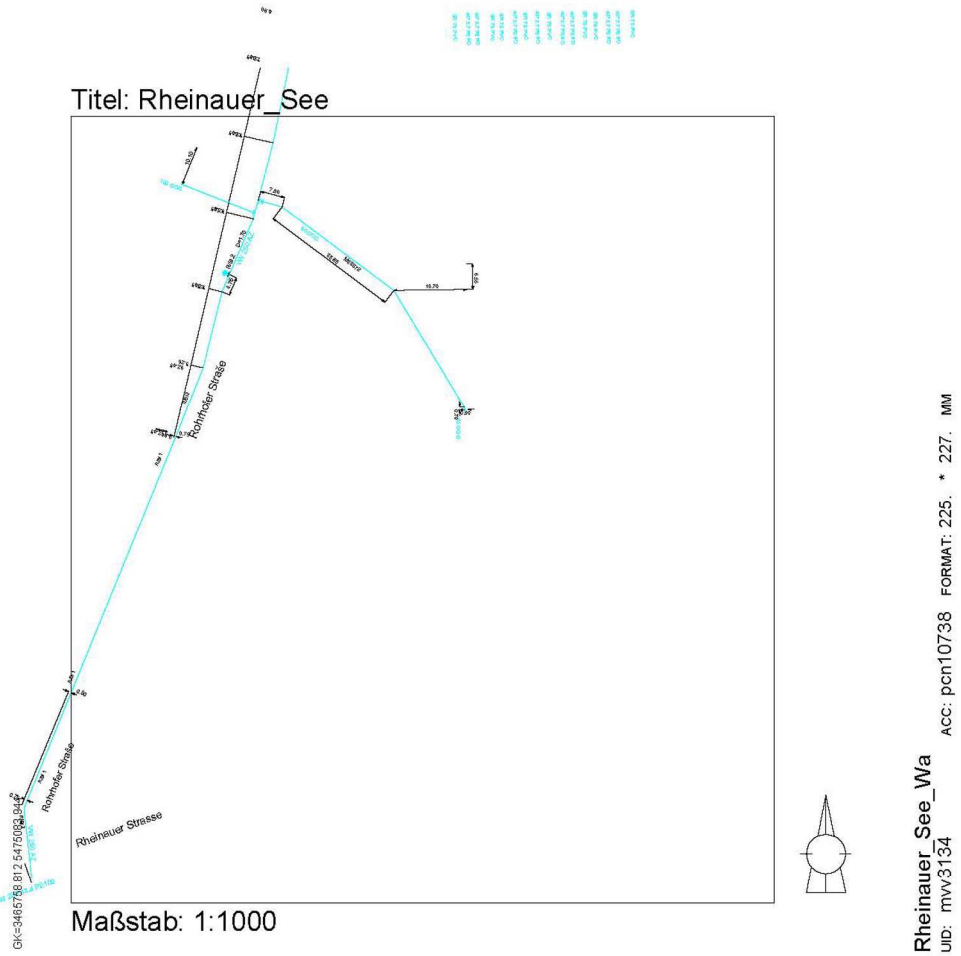
Anhang zur Email vom 07.02.2006
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Ga.0094.dxf:



Anhang zur Email vom 07.02.2006
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Wa.0095.dxf:

eingelesene dxf-Datei:

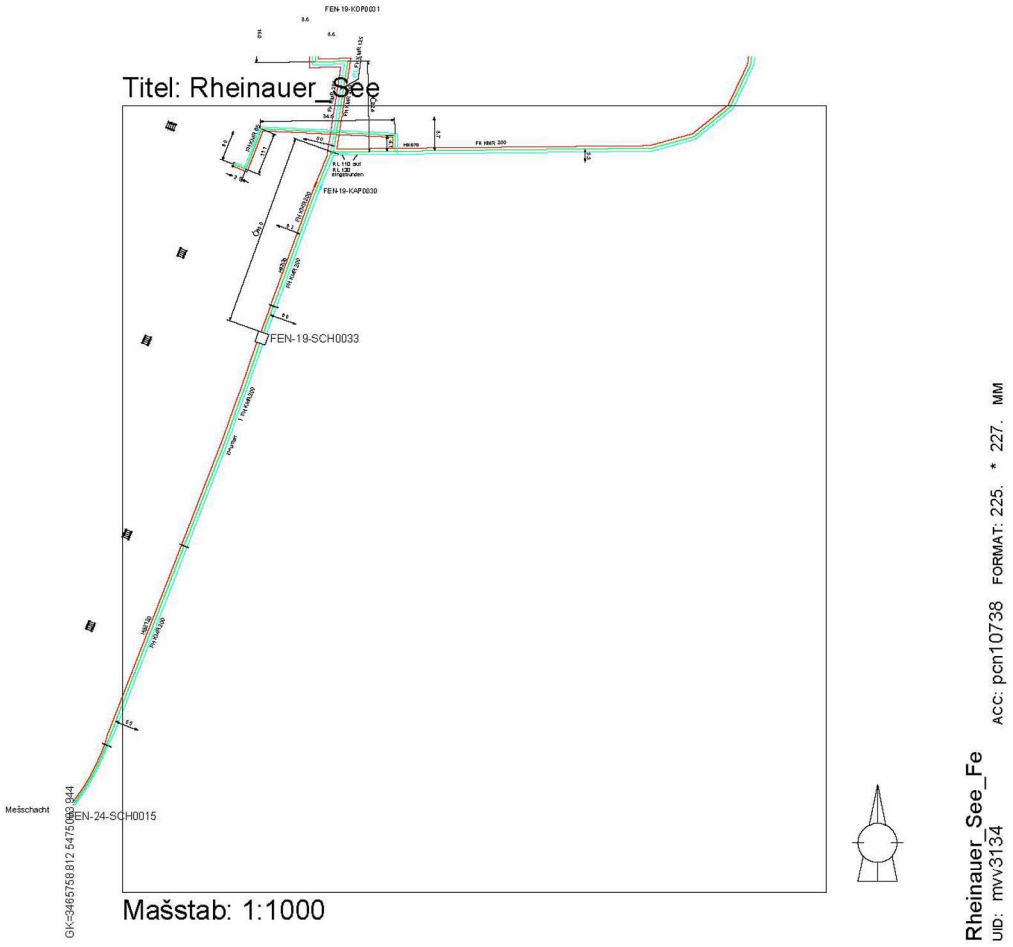
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Wa.0095.dxf



Anhang zur Email vom 07.02.2006
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Fe.0096.dxf:

eingelesene dxf-Datei:

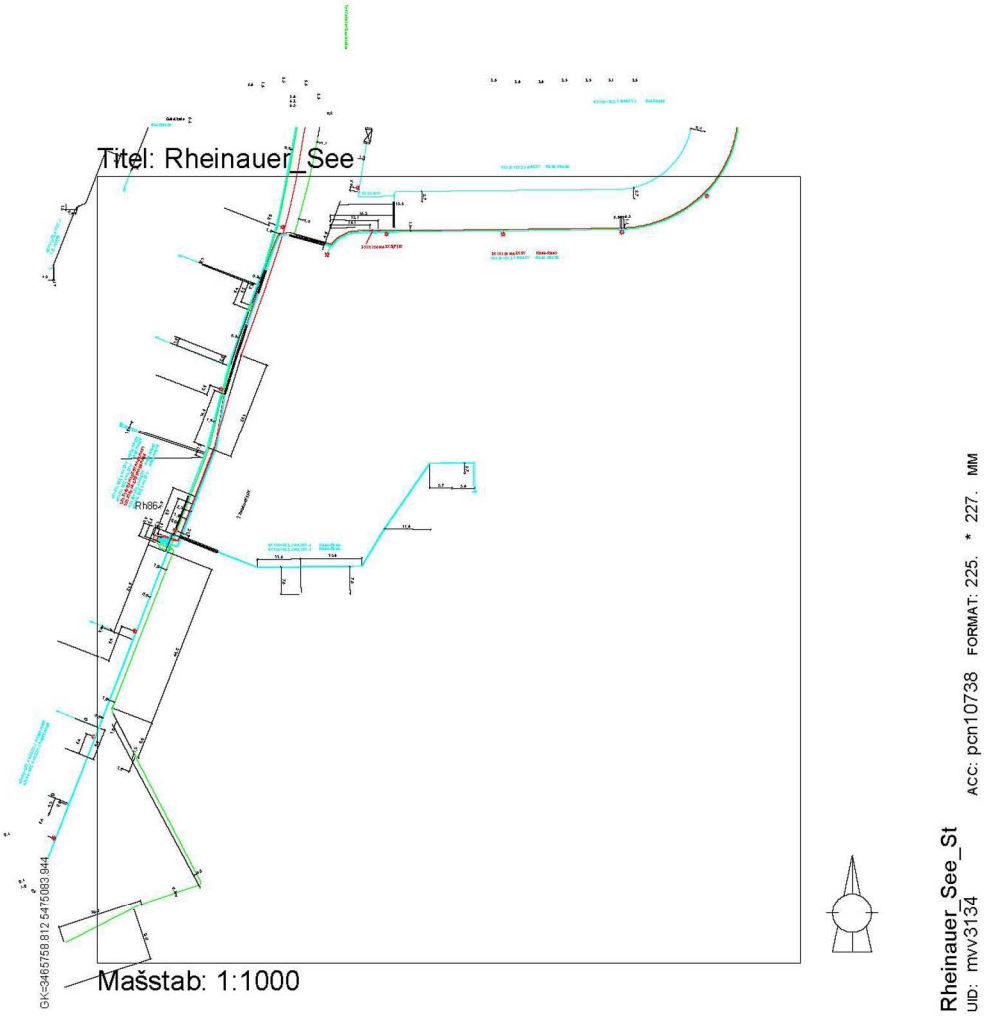
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_Fe.0096.dxf



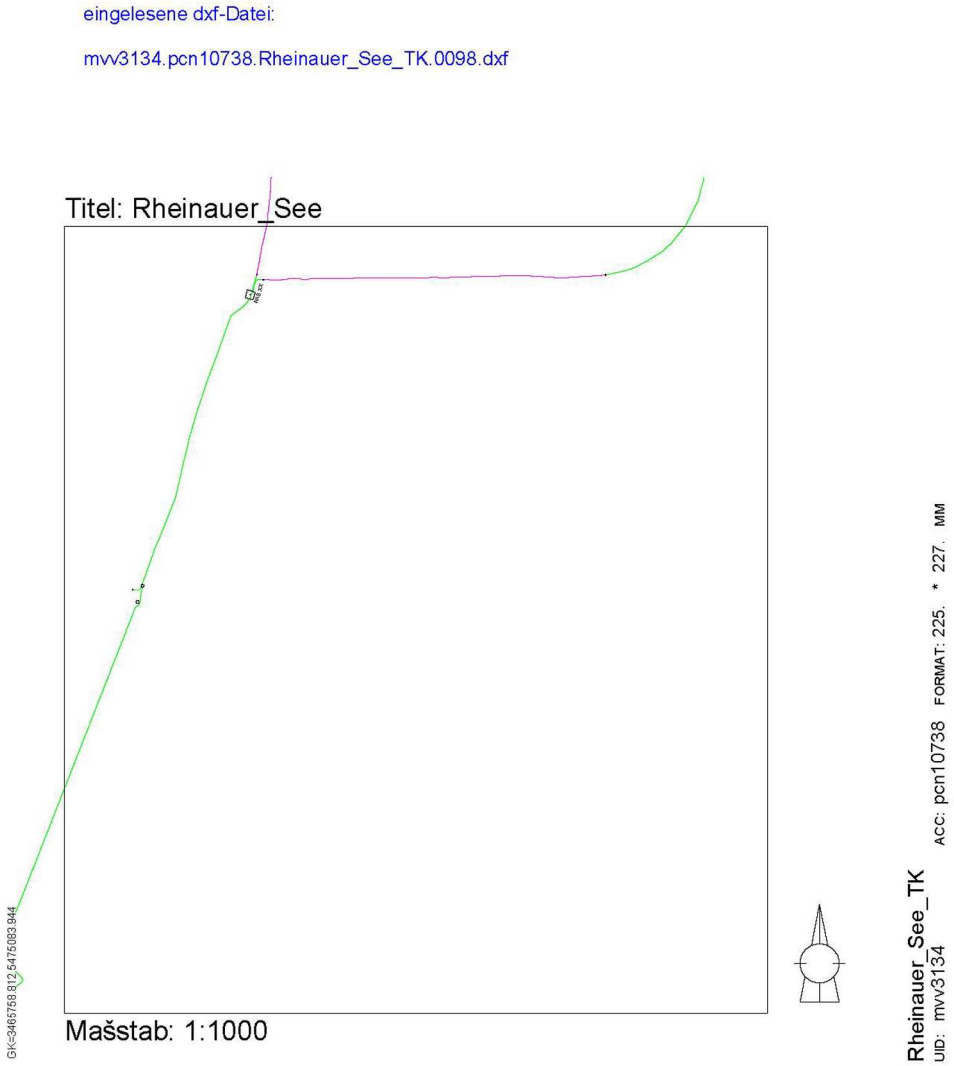
Anhang zur Email vom 07.02.2006
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_St.0097.dxf:

eingelesene dxf-Datei:

mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_St.0097.dxf



Anhang zur Email vom 07.02.2006
mvv3134.pcn10738.Rheinauer_See_TK.0098.dxf:



A2.2.10 Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)

A2.2.10.1 EnBW Regional AG, Stuttgart
mit Schreiben vom 10.02.2006

EnBW Regional AG

EnBW Regional AG · Postfach 10 12 43 · 70011 Stuttgart

Stadtbauplan GmbH
Rheinstraße 40-42
64283 Darmstadt

EnBW

Kriegsbergstraße 32
70174 Stuttgart
Postfach 10 12 43
70011 Stuttgart
Telefon 0711 128-01
Telefax 0711 128-2180

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart
Amtsgericht Stuttgart
HRB Nr. 20311
Steuer-Nr. 35001/01075

Landesbank Baden-Württemberg
BLZ 600 501 01
Konto 1366729

Name Gerhard Flumm/zan
Bereich Netzservice PNLG
Telefon 0711 128-2382
Telefax 0711 128-3009
E-Mail g.flumm@enbw.com
Ihr Schreiben 1. Februar 2006
Vorgangsnummer 2006.0182

10. Februar 2006

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 "ehemalige Tennisanlage - Rheinauer See" in Mannheim-Rheinau
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (2004), Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (2004) sowie Prüfung der Kinderfreundlichkeit und Sozialverträglichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für Ihr Schreiben.

Im Bereich des Vorhabens unterhalten bzw. planen wir keine Hoch- und Höchstspannungsleitungen. Wir haben Ihr Schreiben einschl. Anlagen zuständigkeitshalber an unser Regionalzentrum Nordbaden (NBD) Zeppelinstr. 15-19 in 76275 Ettlingen, Herrn Kämpfe, Tel.: 07243/180-375, weitergeleitet.

Sie erhalten von dort eine entsprechende Stellungnahme.

Freundliche Grüße

i. A. Gerhard Flumm

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Pierre Lederer, Karlsruhe

Vorstand:
Dr. Wolfgang Bruder (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. Peter Boos
Hans-Georg Edlefsen
Dr. Thomas Gößmann

A2.2.10.2 EnBW Regional AG, Regionalzentrum Nord, Ettlingen
mit Schreiben vom 13.02.2006

EnBW Regional AG

Regionalzentrum Nordbaden

EnBW Regional AG · Regionalzentrum Nordb
Postfach 10 01 64 · 76255 Ettlingen

Stadtbauplan Gmbh
Rheinstr. 40-42
64283 Darmstadt

EnBW

Zeppelinstraße 15-19
76275 Ettlingen
Postfach 10 01 64
76255 Ettlingen
Telefon 07243 180-0
Telefax 07243 180-176

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart
Amtsgericht Stuttgart
HRB Nr. 20311
Steuer-Nr. 35001/01075

Landesbank Baden-Württemberg
BLZ 600 501 01
Konto 1366729

Name Ully Stephan
Bereich Betrieb-Netzplanung
Telefon 07243 180-129
Telefax 07243 180-319
E-Mail u.stephan@enbw.com
Ihr Zeichen 2006.0182
Ihr Schreiben 1. Februar 2006

13. Februar 2006

Bebauungsplan Nr.87.15.1 „ehemalige Tennisanlage-Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau
- Beteiligung der Träger,Behörden öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

den uns vorgelegten Bebauungsplan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich der ENBW AG (RZ Nordbaden). Von uns sind keine Versorgungsanlagen vorhanden.

Zuständig für die Energieversorgung in diesem Bereich sind die MVV- Energie AG Mannheim.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.Ully Stephan U. Stephan

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Pierre Lederer, Karlsruhe

Vorstand:
Dr. Wolfgang Bruder (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. Peter Boos
Hans-Georg Edlefsen
Dr. Thomas Gößmann

A2.2.11 Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Geschäftstelle Mannheim
mit Schreiben vom 08.02.2006

Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein
im Regierungsbezirk Karlsruhe – Verein mit Körperschaftsrechten

BBSV-VMK · Augartenstrasse 55 · 68165 Mannheim

Stadt Mannheim
Herrn Krah
FB 63
Collinistr. 1

68161 Mannheim

Service und Beratung
Augartenstrasse 55
68165 Mannheim

Postfach 10 04 04
68004 Mannheim

Telefon (0621) 40 20 31
Telefax (0621) 40 23 04

Mannheim, 08.02.2006

Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1BauGB, Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“

Sehr geehrter Herr Krah,

das o.a. Vorhaben wird von uns begrüßt. Auch hierbei verweisen wir auf die Notwendigkeit, dass die Belange blinder und sehbehinderter Menschen angemessen berücksichtigt werden. Insbesondere sollte dies beim Anschluss des Neubaugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt werden.

Es erscheint uns bei der Einrichtung von Bushaltestellen notwendig, dass die Beschriftungen mit großen Schriften und kontrastreich zu gestalten sind, um den besonderen Belangen sehbehinderter Mitbürger gerecht zu werden. Die Beschriftung ist, wo notwendig auch in Punkt- und Pyramidenschrift vorzunehmen. Haltestellen müssen über Auffangstreifen und ein Leitsystem erreichbar sein.

Wir stehen gerne für Fragen der Detailplanung im weiteren Verfahren zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Werner Schneider
Verkehrsexperte Mannheim

Dr. Klaus G. Wolff
Geschäftsführer

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Collinistraße 1
68161 Mannheim

Geschäftszeiten Mo-Mi 9:30-12:00 12:30-16:30
Do 9:30-12:00 12:30-18:00
Fr 9:30-13:00

Bankverbindung BW-Bank Mannheim
Konto 510 211 37 00
BLZ 670 200 20

A2.2.12 Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o Der Paritätische Kreisverband
mit Schreiben vom 17.03.2006

ARBEITSGEMEINSCHAFT BARRIEREFREIHEIT

Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit
c/o Der Paritätische Kreisverband
Alphornstr. 2a, 68169 Mannheim
Tel. (0621) 336749-9 oder 14484
info@barrierefrei-mannheim.de
www.barrierefrei-mannheim.de

DER PARITÄTISCHE WOHLFAHRTS-VERBAND

AGB c/o Der Paritätische Alphornstr. 2a 68169 Mannheim

Fachbereich Städtebau
Collini-Center

68161 Mannheim

17.03.2006

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 Mannheim-Rheinau "Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See"

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen zum oben genanten Bebauungsplan wie folgt Stellung.

Bei der Anbindung des Wohngebiets an den öffentlichen Personennahverkehr über die „Rohrhofer Straße“ sollte die die Haltestelle „Sport Inn“ der Buslinie 710. Barrierefrei gestaltet werden.

Wir gehen davon aus, dass alle Straßen Überquerungen abgeflacht verwirklicht und wo vorhanden ampelgeregelte Überwege blindengerecht ausgeführt werden. Dies gilt auch für die Zugänge zu den alten Stadtteilen.

Alle geplanten Wohnungen sollten barrierefrei zugänglich sein.

Da die Entwicklung eines neuen Quartiers die Chance bietet einhundert Prozent barrierefreies Wohnumfeld zu gestalten, sollte die Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit auch zukünftig in die Planung eingebunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit
Heinrich Schaudt

A2.2.13 Gemeinde Brühl

A2.2.13.1 mit Schreiben vom 19.01.2006 (Vorabstimmung)

Bürgermeisteramt BRÜHL **Rhein-Neckar-Kreis**

Rathaus, Hauptstr. 1, 68782 Brühl
Telefon Zentrale 06202/2003-0
Durchwahl 06202/2003-81
Telefax 06202/2003-14
Internet: www.bruehl-baden.de
Sprechzeiten:
Montag, Mittwoch,Freitag 8.30-12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 8.30-12.00 Uhr
15.00-17.30 Uhr

Bürgermeisteramt Brühl - Postfach 1163 - 68776 Brühl

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Collini-Center
68161 Mannheim

Brühl, den 19. Januar 2006
Aktenzeichen: 621.25
Sachbearbeiter: Herr Rohr
E-Mail: wolfgang.rohr@bruehl-baden.de

Wohnquartier "Seepark Rheinau, Mannheim"

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich eines Besuchs im Rathaus Brühl am 24.11.2005 hat uns Herr Bechtel die Überlegungen zur Bebauung im Bereich der Tennisanlage Schweikert vorgestellt und uns den städtebaulichen Entwurf der Schweikert Vermögensverwaltungs GmbH & Co. GbR überlassen.

Gleichzeitig wurde zugesagt, die Gemeinde Brühl frühzeitig an den diesbezüglichen Planungen der Stadt Mannheim zu beteiligen.
Nachdem Sie nun einen Beschuss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst haben, dürfen wir Sie bitten, unserem Gemeinderat die Planungen in einer der nächsten Sitzungen vorzustellen, da wir von dem Vorhaben unmittelbar an unserer Gemarkungsgrenze besonders betroffen sind.

Von besonderem Interesse ist u. a. die beabsichtigte Nutzung des "Niemandslandes" südlich des Plangebietes bis zur Gemarkungsgrenze Brühl und die Vermeidung einer Verschlechterung der klimaökologischen Situation durch die Bebauung (hierzu die Untersuchung des Büros Dr. Seitz anbei). Der Schweikertsche Entwurf lässt eine deutlich höhere Bebauungsdichte gegenüber der bisherigen Seebebauung vermuten.

Wegen einer Terminabsprache werden wir in den kommenden Tagen telefonisch Kontakt aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf Göck
Bürgermeister

A2.2.13.1 mit Schreiben vom 14.03.2006

Bürgermeisteramt BRÜHL Rhein-Neckar-Kreis

Rathaus, Hauptstr. 1, 68782 Brühl
Telefon Zentrale 06202/2003-0
Durchwahl 06202/2003-81
Telefax 06202/2003-14
Internet: www.bruehl-baden.de
Sprechzeiten:
Montag, Mittwoch,Freitag 8.30-12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 8.30-12.00 Uhr
15.00-17.30 Uhr

Bürgermeisteramt Brühl - Postfach 1163 - 68776 Brühl

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau, Abt. 61.2
Collinistr. 1
68161 Mannheim

Brühl, den 14. März 2006
Aktenzeichen: 621.25
Sachbearbeiter: Herr Rohr
E-Mail: wolfgang.rohr@bruehl-baden.de

Bebauungsplan "Ehem. Tennisanlage Rheinauer See"
Beteiligung nach § 4, Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.03.2006 den o. g. Bebauungsplan beraten und beschlossen:

1.
Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan wird in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass ein noch vorzulegendes klimaökologisches Gutachten eine negative Beeinträchtigung der Brühler Gemarkung ausschließt.

Bereits anlässlich der Mohr + Federhaff Bebauung wurde durch das Büro Dr. Seitz Ökoplana (Oktober 1984/ ergänzt 1993) ein Gutachten über klimaökologische Auswirkungen einer Bebauung im Bereich Rheinau Süd/ Rheinauer See erstellt.
Dabei wird unter anderem festgestellt, dass in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung Rheinau-Süd die klimaökologischen Ausgleichsflächen Riedwiesen und Dossenwald liegen, die sowohl hinsichtlich der Belüftung als auch der thermischen Situation eine wesentlich Funktion erfüllen.
Die beiden Gutachten hatten bereits Auswirkungen auf unseren Bebauungsplan Grenzhöferweg Äcker, wonach die Bebauung von der Mohr + Federhaff Bebauung rd. 70 Meter abgesetzt wurde und im östlichen Bereich eine 35 bis 70 Meter breite vegetationsbestandene Freizone von der Rheinauer Str. bis zur Pfalzstraße erhalten wurde.

Das Gutachten (Ergänzung 1993) stellt auch fest, dass eine dauerhaften Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringend geboten ist. Dies könne nur durch eine **konsequente Freihaltung der seenahen Flächen u. a. um die Tennisanlagen** geschehen.

Die Auswirkungen der nun geplanten Bebauung auf die klimaökologischen Randbedingungen insbesondere auf die Gemarkung Brühl sollten daher untersucht werden.

2.
Im Bereich der südwestlichen Zufahrt, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze, soll die vorhandene Böschung erhalten bleiben, die Zufahrt am Fuße der Böschung verlaufen, damit dort keine zu sichernde Abbruchkante entsteht.

3.
Für die südwestlich an der Gemarkungsgrenze dargestellte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports soll die geplante tatsächliche bauliche Nutzung (überbaubare Fläche, Maß der Nutzung) präzisiert werden, da nur dann denkbare Konflikte beurteilt werden können.

4.
Für die Geschoßwohnbebauung entlang der Rohrhofer Straße wird wegen der vorhandenen massiven Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite angeregt, die Höhe auf drei Geschosse zu beschränken.

5.
Für die in Richtung Brühl angrenzende nicht überplante Fläche sollte ein Nutzungskonzept entwickelt werden, um dort eine geordnete Entwicklung zu erreichen.
Die vom Grundstückseigentümer angedachte Kleingartenanlage wird dabei grundsätzlich positiv gesehen, wobei auch in diesem Fall die klimatologischen und ökologischen Randbedingungen zu prüfen wären.
Unbedingt sicherzustellen wäre jedoch, dass sich dort dauerhaft **keine** Wohnnutzung entwickeln kann.

Für die weitere Verfahrensbeteiligung erbitten wir jeweils einen Planentwurf maßstäblich in Papierform; für die übrigen Unterlagen genügt Dateiform (PDF).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf Göck
Bürgermeister

000115

DR. SEITZ · ÖKOPLAN
KLIMAÖKOLOGIE
LUFTHYGIENE
UMWELTPLANUNG

Seckenheimer Hauptstraße 98 · 68239 Mannheim
Telefon: 0621/474626 · Telefax: 475277

Gutachterliche Stellungnahme zur baulichen Entwicklung im Bereich Brühl und Rheinau-Süd - Bebauungsentwurf im Bereich südlich Mohr und Federhaff (Diringer & Scheidel-Areal) und Städtebaulicher Entwurf der Gemeinde Brühl (Grenzhöferweg Äcker)

Die baulichen Erweiterungen um den Rheinauer See (auf Mannheimer und Brühler Gemarkung) erfolgen in einem klimaökologisch empfindlichen Bereich. In unmittelbarer Nähe liegen die klimaökologischen Ausgleichsräume Riedwiesen, Schwetzinger Wiesen und Dossenwald, wobei die Riedwiesen im Westen relativ nah an die Bebauung Rohrhof-Nord und Rheinau-Süd heranreichen. Der direkte Bezug zu dem klimaökologischen Ausgleichsraum Dossenwald/Gemeindewald Hirschacker wird durch die auf einem Damm verlaufende Autobahn A6 gestört, wobei sich durch das verzweigte Straßennetz um die Anschlußstelle Mannheim/Schwetzingen bereits Negativeffekte klimatischer und lufthygienischer Art ergeben. Mit der Erschließung weiterer Gewerbeflächen östlich der B36 wird der bodennähere Luftaustausch zwischen Dossenwald und dem Rheinauer See zusätzlich beeinträchtigt.
Wie vertiefende Klimauntersuchungen mit ortsspezifischen Messungen (1984) um den Rheinauer See ergaben, stellt sich in Rheinau-Süd und Rohrhof ein komplexes Ventilationsgeschehen ein, wobei sich bei lokalklimatisch relevanten Wetterlagen, die meist schwachwindig und austauscharm sind (Neigung zu lufthygienischer Belastung), für bestimmte Teilbereiche der Bebauung aus den zugeordneten Ausgleichsräumen klimaökologische Positiveffekte ergeben. Allerdings muß berücksichtigt werden, daß sich die Ausgleichsleistungen der Freiräume innerhalb der Bebauung graduell unterschiedlich auswirken. Die Wasserfläche (Freifläche) des Sees trägt durch ihre Passivwirkung, indem Luftmassen der höheren Atmosphäre zum Boden durchgreifen können an austauschstärkeren Tagen zur Intensivierung der Ventilation bei. Bei austauschschwächeren Wetterlagen (mit nächtlichen Bodeninversionen und Anreicherung luftfremder Stoffe; KFZ-Immissionen durch das hohe Verkehrsaufkommen der B36 und der Autobahn; Immissionen aus dem nördlichen Industriegebiet), wenn die Ventilation weniger von Luftmassen der höheren Atmosphäre, vielmehr von bodennäheren Luftströmungen bestimmt wird, ergibt sich ein differenzierteres Bild des Luftaustauschgeschehens zwischen den Freiräumen und der Bebauung. Bei derartigen Wetterlagen (ca. 40% der Tage im Jahr) stellen sich im Laufe des Tages auf-

P 02

000117

fallende tagesperiodische Windrichtungswechsel ein, die auf die Ausbildung von Lokalströmungen hinweisen. Während am Tag im südlichen Stadtgebiet und im Raum Brühl aufgrund des intensiveren Luftaustausches mit der höheren Atmosphäre meist Windströmungen gleicher Richtung zu beobachten sind, stellt sich die Situation nach Sonnenuntergang differenzierter dar. Bei Wetterlagen mit z.B. nördlichem bis östlichem Höhenwind werden in der ersten Nachthälfte noch Luftmassen aus dem nördlichen Industriegebiet in die Bebauung Rheinau-Süd und Rohrhof verfrachtet, was sich sowohl thermisch als auch lufthygienisch negativ auswirkt.
In der zweiten Nachthälfte stellt sich das Strömungsgeschehen im bodennäheren Luftraum um, wobei im östlichen Teilbereich von Brühl und Rheinau-Süd eine über den Dossenwald und den Freiraum zwischen Brühl und Schwetzingen zuströmende südöstliche Lokalströmung dominiert, wohingegen die westlichen Teilbereiche durch eine im Bereich der Rheinauen bzw. Riedwiesen entstehenden westlichen Lokalströmung beeinflußt werden. Vor allem durch diese westliche Strömung gelangt unbelastete Frischluft in die Bebauung. Hierbei ist zu bemerken, daß sich sowohl die lufthygienische Nahwirkung der Ausgleichsräume in Form eines Abbaus der Immissionsbelastung als auch die bioklimatische Nahwirkung in Form von intensiverer Abkühlung in der Bebauung meßtechnisch nachweisen läßt.

Da Lokalströmungen im bodennäheren Luftraum entstehen und sich der durch diese Strömungen induzierte Luftaustausch ebenfalls auf den bodennäheren Luftraum beschränkt, ist die Flächennutzung und das Geländerelief von entscheidender Bedeutung.
Der Bereich Riedwiesen kühlt sich nach Sonnenuntergang infolge intensiver Kaltluftproduktion sehr rasch ab, wobei es über dem Tiefgestade in der ersten Nachthälfte zu verstärkter Kaltluftstagnation kommt. Erst mit anwachsender Kaltluft und mächtiger werdender Bodeninversion entwickelt sich in der zweiten Nachthälfte trotz gegenläufiger nördlicher bis östlicher Höhenwinde eine westliche Lokalströmung. Bei südlichen bis südwestlichen Höhenwinden können kühlere Luftmassen bereits in der ersten Nachthälfte in die Bebauung einfließen.
Damit nicht nur die Randbebauung sondern auch das Zentrum der Bebauung in den Genuß der Positiveffekte dieser Frischluftströmung gelangt, müssen interne Ventilationsbahnen mit günstigem Eigenklima vorhanden sein.
Die bestehende Mohr+Federhaff-Bebauung und das Wohngebiet im Bereich Rohrhof zwischen der Gartenstraße und dem Waldweg bilden ein Hindernis für den Luftaustausch im bodennahen Luftraum zwischen den Riedwiesen und der Bebauung um den Rheinauer See. Die stark durchgrünte Bebauung und die West-Ost verlaufenden Querstraßen des Wohngebietes um die Gartenstraße tragen dazu bei, daß die westliche Lokalströmung nicht völlig blockiert wird und noch östlich der Bebauung festzustellen ist.

000121

schen ca. 75m und 35m breite vegetationsbestandene Freizone von der Rheinauer Straße bis zur Pfalzstraße, die im Nordwesten in das Biotop auf Mannheimer Gemarkung übergeht.
Die potentielle Neubebauung wird sich zwar hinsichtlich ihres Eigenklimas nicht ungünstig darstellen, dennoch können die von der Neubebauung ausgehenden Folgeerscheinungen nicht allein durch klimaökologisch relevante Maßnahmen im Baugebiet selbst ausgeglichen werden.

Damit das Ventilationsgeschehen auch weiterhin in der zuvor dargestellten Form ablaufen kann und die bioklimatische sowie lufthygienische Situation der Bebauung um den Rheinauer See dadurch positiv gestaltet, ist der dauerhafte Bestand eines bestimmten Potentials klimaökologisch funktionsfähiger Flächen im Umfeld des Sees notwendig.

Der See wirkt klimaökologisch aufgrund der nur geringen Ausdehnung und der spezifischen thermischen und strömungsmechanischen Eigenschaften der Wasserfläche weitgehend nur passiv, d.h., er trägt nur indirekt zur Ventilation und zum Luftaustausch bei, indem Luftmassen der höheren Atmosphäre, seien dies Lokalströmungen aus dem weiteren Umfeld (z.B. Riedwiesen, Dossenwald) oder großräumiger angelegte Windströmungen, über der Wasserfläche absinken und somit im bodennäheren Luftraum in die umliegende Randbebauung einströmen können.
Die vegetationsbedeckten Freiflächen im Nahbereich um den See wirken hingegen klimaökologisch aktiv, indem sich z.B. bei entsprechend dimensionierten Freiflächen im Zuge der nächtlichen Abkühlung und der sich bildenden Kaltluft ein kleinräumiger Luftaustausch zwischen den kühlen Vegetationsflächen und der wärmeren Bebauung einstellt.

Im Bereich der Tennisanlagen, nördlich des Luftschiffrings und im südöstlichen Uferbereich nördlich des Graf'schen Grundstücks sind noch derartige Flächen vorhanden. Die aktive klimaökologische Leistung dieser Flächen ist auch auf die Verbindung mit den klimaökologisch sehr positiv wirkenden Flächen des Graf'schen Grundstücks und der Flächen des Schützenvereins zurückzuführen.

In Anbetracht der geplanten baulichen Erweiterungen Mohr+Federhaff-Süd bzw. im Bereich der Grenzhöfer Weg Äcker und der daraus resultierenden Folgen für das kleinräumige Klimageschehen ist aus Sicht der Klimaökologie eine dauerhafte Stabilisierung der klimaökologischen Situation um den Rheinauer See dringendst geboten.
Dies kann nur durch konsequente Freihaltung der seenahen Flächen um die Tennisanlagen und der Flächen nördlich des Luftschiffrings bis zum Gewerbegebiet um die Plaza geschehen. Die Flächen des Schützenvereins sind eben-

P 04

000123

DR. SEITZ ÖKOPLANA 5

falls weitestgehend von Bebauung freizuhalten, wobei hier noch die Anlage von Sportflächen in Erwägung gezogen werden könnte.
Das Graf'sche Grundstück stellt aufgrund seiner Ausdehnung und des Vegetationsbestandes ein beachtliches klimaökolgisches Potential dar, das in dieser Form dauerhaft erhalten werden sollte. Bauliche Verdichtungen sind hier abzulehnen und bei eventuellen Veränderungen der Besitzverhältnisse ist darauf zu achten, daß dieses Grundstück keiner flächenhaften Bebauung zugeführt wird.

Im Gewerbegebiet Rennerswald sind die Flächen weitestgehend versiegelt. Die Parkplätze der Plaza sind hier als siedlungsklimatisches Negativbeispiel anzuführen. Zur Verbesserung der klimatischen Situation wären im Zuge baulicher Veränderungen im Gewerbegebiet Teilentsiegelungen der Flächen und die Anlage höherer Vegetation (Bäume, Sträucher) sehr zu empfehlen. Eine Aufschüttung und Teilbegrünung des tiefer liegenden Parkplatzes der Plaza würde sich positiv auswirken.
Bei der Planung baulicher Erweiterungen auf dem Gelände der Firma Schütte-Lanz sollte frühzeitig der Fachbeitrag der Klimaökologie einbezogen werden.

Dr. Seitz Mannheim, 30.11.1993

A2.3 Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB eingegangene Stellungnahmen

A2.3.1 Antrag Nr. 20/07 Bündnis 90/ Die Grünen
mit Schreiben vom 24.01.2007

ntrag Nr. ...20../07

An den
Oberbürgermeister
Gerhard Widder
Rathaus, E 6
68159 Mannheim

Antrag zur Sitzung des Gemeinderats am 27.02.07

Freiflächen am Rheinauer See

Antrag

Der Gemeinderat beschließt:

1. Im Bereich Rheinauer See bleibt eine 70 m breite Uferzone unbebaut. Die Messung der Entfernung erfolgt bei normalem Wasserstand.
2. Die lokalen Klimaentwicklungen im Bereich Rheinauer See wird als Gesamtkonzept im Bebauungsplan rechtlich eingebunden.

Begründung:

zu 1. Beim Bebauungsplan Rheinauer See wird deutlich, dass der freie Zugang zum See hier eingeschränkt wird. Dies widerspricht jedoch einer sozialen und ökologischen Stadtplanung, besonders im Hinblick auf den hohen Erholungswert des Gebietes. Der Bebauungsplanentwurf muss deshalb in seinen Grenzen und Festlegungen geändert werden.

zu 2. Die lokale Klimaentwicklung (i.e. Kaltluftentstehungsgebiet) über der Wasserfläche des Rheinauer Sees ist in das Bebauungsplanverfahren einzubinden und durch Gebote und Verbote zu schützen.
Im Zusammenspiel von Ökologie und Bebauung hochwertiger Freiflächen müssen auch übergeordnete Schutzgebiete in die Abwägung einbezogen werden. Es ist deshalb wichtig, dass Frischneisen im Bebauungsplan eingezogen werden.

Mit freundlichem Gruß,

Miriam Caroli Mathias Meder Wolfgang Raufelder

Petra Seidelmann Gabriele Thirion-Brennwasser

ANSCHRIFT Rathaus E 5 · 68159 Mannheim · SPRECHZEITEN Montag – Donnerstag 9.00 – 14.00 Uhr · Freitag 9.00 – 12.00 Uhr
TELEFON 06 21 - 2 93-94 03 · TELEFAX 06 21 - 1 56 18 00 · www.gruene-mannheim.de · info@gl-mannheim.de
BANKVERBINDUNG Konto 30 158 458 · Sparkasse Rhein Neckar Nord · BLZ 670 505 05

A3 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

A3.1 Öffentlichkeit

A3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

A3.1 Öffentlichkeit

A3.1.1 Anwohner 1
mit Schreiben vom 23.02.2007

STADT MANNHEIM
FB STÄDTEBAU
HERRN BECKER / BECHTEL
PER FAX 0621 / 477406

Mannheim, 23-2-07

Ihr Schreiben vom 15.2.07
Bebauungspl. Nr. 87.15.1
Baumfällgenehmigung

Sehr geehrte Herren,
ich bin schon erstaunt, wie man als Bürger - zu Gunsten eines Einzel-Profit-Interesses - mit Tatsachen konfrontiert wird, deren rechtliche Grundlage auf Sand gebaut wird.

Als Fachbehörde müßte Sie eigentlich wissen, daß Bäume auch in der Brutvogelperiode gefällt werden dürfen, wenn eine Baugenehmigung vorliegt (siehe § 29 Nat. sch. ges., § 7 Baumsch. verord.)

– 2 –

Da die Baugenehmigung erst erteilt werden kann, wenn der B-Plan verabschiedet ist, will man den Bürger direkt vor nackte Tatsachen stellen: Man hofft so auf die Zustimmung der Bürger von Rheinau-Süd, da ein neu bebautes Areal doch schöner aussieht als ein kahl gerodetes!

In der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes vom 1.2.2006 (?) steht unter Punkt 5.1.9:

„Das Erhaltungsgebot dient der Sicherung des vorhandenen, wertvollen Grünbestandes. Es stellt einen wichtigen Bestandteil der Begrünung des Planungsgebietes dar und dient gleichzeitig der Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft.“

Welch schöne Worte! Frage: Hat sich der „wertvolle Grünbestand“ innerhalb eines Jahres in Luft aufgelöst?

Mit freundlichen Grüßen

A3.1.2 Anwohner 2

mit Schreiben vom 23.02 bzw. 22.02.2007

Gesendet: Freitag, 23. Februar 2007 08:20
An: wolfgang.becker@mannheim.de
Betreff: Ihr Zeichen 61.2.2, meine email vom 22.3

Sehr geehrter Herr Becker,

versehentlich hatte ich in meiner e-mail von gestern die alter Vorschrift des Naturschutzgesetzes zitiert. Wie Sie wissen, ist die Erlaubnis gem § 29 NaturschG außerhalb der Vegetationsperiode möglich. Inhaltlich hat sich die frühere Rechtslage insoweit nicht geändert.

Mit freundlichen Grpßen

Sehr geehrter Herr Becker,

die geplanten Baumfällarbeiten am Rheinauer See sind -zumindest derzeit noch- nicht erforderlich.
Meines Erachtens müssen im Rahmen einer Bebauung notwendige Fällungen nicht die Vegetationsperiode berücksichtigen (§ 7 BaumschutzVO, §43 Abs3 NaturschG BW). Es sollten hier nicht vorschnell unabänderliche Tatsachen geschaffen werden. Es muss erst ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegen, bis feststeht, welche Fällungen notwendig sind. Auch die bislang vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind mehr als dürftig.

Mit freundlichen Grüßen

A3.1.3 Anwohner 3

mit Schreiben vom 26.02.2007

Gesendet: Montag, 26. Februar 2007 21:59
An: wolfgang.becker@mannheim.de
Cc: lothar.quast@mannheim.de; robert.bechtel@mannheim.de; josef.krah@mannheim.de
Betreff: Ihr Zeichen:61.2.2 Baumfällgenehmigung am Rheinauer See

Sehr geehrter Herr Becker,
es ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die noch verbliebenen Bäume auf dem zur Bebauung beabsichtigten Grundstück jetzt schon Fällungsgenehmigungen erteilt werden sollen.
An der Westseite des Bebauungsgebiets wurde letztes Jahr aufgrund der von Ihnen erwähnten "Genehmigung" aus dem Jahr 2005 , die wegen ihrer Unbestimmtheit schlicht rechtswidrig war, wertvoller Baumbestand zerstört, der nach den Planungen hätte erhalten werden sollen. Bei der Bezirksbeiratsitzung im November wurde auf Frage der Anwohnerin Frau Reinhalter erklärt, der Baumbestand zur Straße Rheinauer See, der einen letzten geringen Sichtschutz bietet, bleibe wenigstens erhalten. Genau dieser soll jetzt beseitigt werden. Ich halte diese Maßnahme für nicht rechtens. Es liegt noch kein Bebauungsplan vor. Der in der derzeitigen Planung diesen Grünbereich umfassende geplante Häuserblock muss ja nicht zwingend gebaut werden. Auch wenn es den Anschein hat, dass vieles schon für die Verwaltung klar ist, hoffe ich doch sehr, dass der Gemeinderat den Diskussionsbedarf der Bevölkerung Ernst nimmt und gerade die Bebauung in diesem Bereich prüft.
Im übrigen ist sehr befremdlich, dass vorwiegend samstags am geplanten Baugelände gearbeitet wird und sich dabei auch ein städtisches Fahrzeug aufhält. Gibt es dafür eine Erklärung?
Die in Ihrem Schreiben dargestellte Ersatzbegrünung soll doch wohl nicht ernsthaft ausreichen, um die gefällten großen Bäume zu ersetzen? Auch ist der Plan an sich nicht verständlich. Sollen die Bäume mitten auf der Straße stehen?
Bitte gedulden Sie sich mit der Fa. Riffel -wie im übrigens jeder andere Bauherr auch- mit dem Baubeginn und den dazu erforderlichen Maßnahmen, bis Bebauungsplan und Baugenehmigung vorliegen. Dann kann ja bekanntermaßen auch ohne weitere Genehmigung gerodet werden.
Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen

A3.1.4 Anwohner 4
mit Schreiben vom 26.03.2007

Einspruch

Entwurf zu Bebauungsplan 87.15.1/ Am Rheinauer See

EINSPRUCH

Wir erheben Einspruch gegen den von der Verwaltung vorgelegten, von der Firma StadtBauPlan im Auftrag von Investoren entwickelten Entwurf für Bebauungsplan 87.15.1 und bitten um ernsthafte Auseinandersetzung mit unseren Einwänden, Änderungsvorschlägen und Begründungen.

1. Bedarfsprüfung: Die bisher nicht erfolgte Bedarfsprüfung muß durchgeführt, ihre Ergebnisse müssen offengelegt werden.
Eine Bedarfsprüfung ist nicht erfolgt. Laut Mannheimer Morgen wurde eine Bauanfrage eines Grundstückseigentümers am Edinger Riedweg u.a. mit dem Hinweis auf mangelnden Bedarf für weitere Wohnbebauung abgelehnt: „Nach neuen Erkenntnissen hält sich der Bedarf nach neuen Wohnflächen in Grenzen. Tatsächlich stehen jetzt schon etliche Wohnungen in der Stadt leer, Neubauten, wie auf dem ehemaligen Gelände der Ludwig-Frank-Kaserne in der Neckarstadt, sind kaum an den Mann zu bringen.“ (MM, 04.10.2006)

Antrag: Eine Entscheidung über Bebauungsplan 87.15.1 ist davon abhängig zu machen, dass eine Bedarfsprüfung vorgelegt wird und erläutert wird, warum innerhalb von 600m Luftlinie vollkommen unterschiedliche Bedarfslagen für ähnliche Bauvorhaben bestehen.

2. Klimaökologie: Die bisherigen widersprüchlichen klimaökologischen Gutachten sind durch ein neutrales Institut zu überprüfen, ein neues Gutachten ist in Auftrag zu geben
Zum klimaökologischen Gutachten zu Bebauungsplan 87.17 (ehemalige Reithalle) ist in einem Ergänzungsschreiben vom 16.06.1993 durch die beauftragte Firma Ökoplana ausdrücklich festgehalten: „(...) kann aus der Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Be-bauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (...) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen werden.“ Eine rechtskräftige Ausweisung als Freizone durch die Stadt Mannheim ist offenkundig unterlassen worden, diese Unterlassung macht den jetzigen Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Form erst möglich. Im Jahr 2006 hält die Firma Ökoplana eine Gesamtfreihaltung der Flächen nicht mehr für notwendig, hält stattdessen die Freihaltung von Ventilationswegen für ausreichend.

Antrag: Die klimaökologischen Gutachten der Firma Ökoplana lassen eine den jeweiligen Bauvorhaben entsprechende Rücknahme von Mindestanforderungen erkennen: Was 1984 und 1993 noch unverzichtbar war, nämlich die Freilassung der Flächen südlich der ehemaligen Tennishalle, ist 2006 nicht mehr erforderlich. Da die Erkenntnisse der Klimaökologie sich wahrscheinlich nicht grundlegend gewandelt haben, ist dieser Widerspruch durch ein neutrales Gutachten zu überprüfen. Ein weiteres klimaökologisches Gutachten ist bei einer bisher nicht mit der Stadt Mannheim in Geschäftsbeziehung stehenden Firma in Auftrag zu geben. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Randbebauung zur Rohrhofer Straße in zweigeschossiger Bauweise klimaökologisch günstiger ist.

3. Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung: Überprüfung und Erläuterung des Gutachtens
Die Beschlussvorlage vom S. 14 und 16 gibt Anlass zur Sorge und dementsprechend zur Nachfrage: Sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Wasserqualität zu erwarten? Zitat „Auf Grund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) ist das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen, sodass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist“ (Beschlussvorlage, Anlage 8 Seite 16).

Antrag: Überprüfung und erläuterte Fassung des Umweltberichtes (Anlage 8) und Mitteilung an die Antragsteller.

4. Städtebauliches Konzept und Infrastruktur: Ein städtebauliches Konzept für den Stadtteil Rheinau-Süd ist zu erarbeiten, Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen
Für die von Bebauungsplan 87.15.1 erfaßte Fläche und das umliegende Wohngebiet liegt offenbar kein städtebauliches Konzept vor. Ein städtebauliches Leitbild fehlt, deutlich auch moniert in Beschlussanlage 7 zum

Bebauungsplanentwurf 87.15.1 Seite 44: „Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.“ Die Wohnbebauung ist zu-dem ohne sozialplanerische Komponenten zu beachten in mehreren Phasen entstanden, dementsprechend sind keine Infrastrukturmaßnahmen geplant oder durchgeführt worden. Z.B. gib es für die große Zahl Jugendlicher in Rheinau Süd keine kommunale Maßnahme der Jugendarbeit.

Antrag: Die Verwaltung muß ein städtebauliches und sozialplanerisches Konzept für das gesamte Wohngebiet Rheinau Süd vorlegen, bevor weitere Baugebiete ausgewiesen und weitere Bebau-ungspläne aufgestellt werden. Insbesondere ist eine architektonische Leitlinie zu entwickeln, die die erkannten Bausünden der Vergangenheit berücksichtigt. Kommunale Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen. Die Bevölkerung ist in die Entwicklung dieses Konzeptes einzubeziehen.

5. Verkehrsinfrastruktur: Durchgangsverkehr durch bestehende Wohngebiete ist wirkungsvoll und dauerhaft zu unterbinden
In einer Beschlußvorlage zu Bebauungsplan 87.15.1 (Az. 60.14.0-87.15.1 vom 07.06.2005) war als Verkehrserschließung die Straße Am Rheinauer See vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf soll das vorgeschlagene Wohngebiet über die Kreisstraße zugänglich sein. Der gegenwärtige beobachtbare Verkehrsfluß zeigt aber, daß die Straßen Am Rheinauer See, Chiemseestraße und Lüderitzstraße bereits als Durchgangsstraßen genutzt werden. Dies widerspricht vollkommen dem Leitbild, das Oberbürgermeister Varnholt bei der Konzeption des Neubaugebietes Rheinau Süd entwickelt hat und das viele Mitbürger zur Ansiedlung bewogen hat.

Antrag: Bei weiterer Wohnbebauung auf der von Bebauungsplan 87.15.1 umfassten Fläche, egal in welchem Ausmaß, müssen in den genannten Straßen Maßnahmen dauerhaft installiert werden, die einer Nutzung als Durchgangsstraßen entgegenwirken.

6. Freizeitnutzung: Dem seitens der Stadt immer wieder vorgetragenen „hohen Freizeitwert“ des Gebietes ist durch angepaßte Planung und baurechtliche Festlegungen Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit zu verleihen.
Im Zug der Bebauung von Rheinau Süd sind sukzessive die Freizeitmöglichkeiten eingeschränkt worden, gleichzeitig ist die Wohnbevölkerung stark angewachsen. Eine vollständige Überbauung der derzeit im Bereich von Bebauungsplan 87.15.1 noch teilweise zugänglichen Flächen stellt eine starke Einschränkung der Freizeitnutzung dar. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkon-zeptes ist die Überbauung dieser Flächen mit Wohnbebauung Unfug, weil hier die letzten Freiraummöglichkeiten im urbanen Verdichtungsraum einer Überbauung geopfert werden. D.h., einer größeren Zahl von Anwohnern und den nicht ortsansässigen Freizeitnutzern steht eine gegenüber den Planungen bei Entwicklung des Wohngebietes drastisch reduzierte Fläche für Freizeitnutzung gegenüber. Die Stadt Mannheim hat durch die Umwidmung des Gebietes im Flächennutzungsplan vom „Freizeitgebiet“ zum „Bebauungsgebiet“ erkennen lassen, daß sie eine dauerhafte und sinnvolle Regelung der Freizeitnutzung des Sees und des angrenzenden Geländes offenbar nicht erreichen kann oder will. Das Leitbild, das bei der Entwicklung von Rheinau Süd vorgegeben wurde, ist von der Stadt Mannheim bereits vollkommen aufgegeben worden. Um die Reste dieses Leitbildes zu retten, sind sie durch baurechtliche Festlegungen abzusichern.

Antrag: Gegen die scheinbare Planlosigkeit der Stadt Mannheim und gegen später mögliche Einwendungen von Hauseigentümern gegen die Freizeitnutzung sind die Freiräume und die Freizeitanlagen durch baurechtliche Auflagen abzusichern. Sowohl die Wasserskianlage wie das un-gehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees sind durch Baulasten bei allen künftigen Eigentümern abzusichern. Ein 70m breiter Uferstreifen rund um den See – bzw. die in diesen Be-reich fallenden Mannheimer Gemarkungsanteile - ist als Freifläche rechtskräftig und dauerhaft durch die Stadt Mannheim auszuweisen.

Mannheim, 13.03.2007

Brühl-Rohrhof, 26. März 2007

A3.1.5 Anwohner 5

mit Schreiben vom 05.04.2007

05.04.2007

Stadtverwaltung Mannheim
Dezernat IV
Herrn Bürgermeister Quast
68165 Mannheim

Einspruch Bebauungsplanentwurf 87.15.1/Am Rheinauer See

Sehr geehrter Herr Quast,

wir erheben Einspruch gegen den von der Verwaltung vorgelegten Entwurf für Bebauungsplan 87.15.1 und bitten um ernsthafte Auseinandersetzung mit unseren Einwänden, Änderungsvorschlägen und Begründungen.

1. **Bedarfsprüfung: Die bisher nicht erfolgte Bedarfsprüfung muss durchgeführt und ihre Ergebnisse offengelegt werden.**
   Eine Bedarfsprüfung ist nicht erfolgt. Laut Mannheimer Morgen wurden im Stadtgebiet andere Bauanfragen u. a. mit dem Hinweis auf mangelnden Bedarf für weitere Wohnbebauung abgelehnt: „Nach neuen Erkenntnissen hält sich der Bedarf nach neuen Wohnflächen in Grenzen. Tatsächlich stehen jetzt schon etliche Wohnungen in der Stadt leer, Neubauten, wie auf dem ehemaligen Gelände der Ludwig-Frank-Kaserne in der Neckarstadt, sind kaum an den Mann zu bringen.“ („Mannheimer Morgen“ vom 04.10.06)

   Antrag: Eine Entscheidung über Bebauungsplan 87.15.1 ist davon abhängig zu machen, dass eine Bedarfsprüfung vorgelegt wird und erläutert wird, warum innerhalb von 600m Luftlinie vollkommen unterschiedliche Bedarfslagen für ähnliche Bauvorhaben bestehen.

2. **Klimaökologie: Die bisherigen widersprüchlichen klimaökologischen Gutachten sind durch ein neutrales Institut zu überprüfen, ein neues Gutachten ist in Auftrag zu geben**
   Zum klimaökologischen Gutachten zu Bebauungsplan 87.17 (ehemalige Reithalle) ist in einem Ergänzungsschreiben vom 16. 06. 1993 durch die beauftragte Firma Ökoplana ausdrücklich festgehalten: „(...) kann aus der Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (...) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen werden.“ Eine rechtskräftige Ausweisung als Freizone durch die Stadt Mannheim ist offenkundig unterlassen worden, diese Unterlassung macht den jetzigen Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Form erst möglich. Im Jahr 2006 hält die Firma Ökoplana eine Gesamtfreihaltung der Flächen nicht mehr für notwendig, sie hält stattdessen die Freihaltung von Ventilationswegen für ausreichend.

3. **Antrag:** Die klimaökologischen Gutachten der Firma Ökoplana lassen eine den jeweiligen Bauvorhaben entsprechende Rücknahme von Mindestanforderungen erkennen: Was 1984 und 1993 noch unverzichtbar war, nämlich die Freilassung der Flächen südlich der ehemaligen Tennishalle, ist 2006 nicht mehr erforderlich. Da die Erkenntnisse der Klimaökologie sich wahrscheinlich nicht grundlegend gewandelt haben, ist dieser Widerspruch durch ein neutrales Gutachten zu überprüfen. Ein weiteres klimaökologisches Gutachten ist bei einer bisher nicht mit der Stadt Mannheim in Geschäftsbeziehung stehenden Firma in Auftrag zu geben. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Randbebauung zur Rohrhofer Straße in zweigeschossiger Bauweise klimaökologisch günstiger ist.

4. **Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung: Überprüfung und Erläuterung des Gutachtens**
   Die Beschlussvorlage vom 26.01.2007, S. 14 und 16 gibt Anlass zur Sorge und dementsprechend zur Nachfrage: Sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Wasserqualität zu erwarten? Zitat aus der Beschlussvorlage, Anlage 8, Seite 16: „Auf Grund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) ist das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen, sodass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist“.

   Antrag: Überprüfung und erläuterte Fassung des Umweltberichtes (Anlage 8) und Mitteilung an die Antragsteller.

5. **Städtebauliches Konzept und Infrastruktur: Ein städtebauliches Konzept für den Stadtteil Rheinau-Süd ist zu erarbeiten, Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen**
   Für die von Bebauungsplan 87.15.1 erfasste Fläche und das umliegende Wohngebiet liegt offenbar kein städtebauliches Konzept vor. Ein städtebauliches Leitbild fehlt, deutlich auch moniert in Beschlussanlage 7 zum Bebauungsplanentwurf 87.15.1, Seite 44: „Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.“ Die Wohnbebauung ist zudem - ohne sozialplanerische Komponenten zu beachten - in mehreren Phasen entstanden, dementsprechend sind keine Infrastrukturmaßnahmen geplant oder durchgeführt worden. Z. B. gib es für die große Zahl Jugendlicher in Rheinau-Süd keine kommunale Maßnahme der Jugendarbeit.

   Antrag: Die Verwaltung muss ein städtebauliches und sozialplanerisches Konzept für das gesamte Wohngebiet Rheinau-Süd vorlegen, bevor weitere Baugebiete ausgewiesen und weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Insbesondere ist eine architektonische Leitlinie zu entwickeln, die die erkannten Bausünden der Vergangenheit berücksichtigt. Kommunale Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen. Die Bevölkerung ist in die Entwicklung dieses Konzeptes einzubeziehen.

6. **Verkehrsinfrastruktur: Durchgangsverkehr durch bestehende Wohngebiete ist wirkungsvoll und dauerhaft zu unterbinden**
   In einer Beschlussvorlage zu Bebauungsplan 87.15.1 (Az. 60.14.0-87.15.1 vom 07. 06. 2005) war als Verkehrserschließung die Straße „Am Rheinauer See“ vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf soll das vorgeschlagene Wohngebiet über die Kreisstraße zugänglich sein. Der gegenwärtige beobachtbare Verkehrsfluss zeigt aber, dass die Straßen „Am Rheinauer See“, „Chiemseestraße“ und „Lüderitzstraße“ bereits als Durchgangsstraßen genutzt werden. Dies widerspricht vollkommen dem Leitbild, das Oberbürgermeister Varnholt bei der Konzeption des Neubaugebietes Rheinau-Süd entwickelt hat und das viele Mitbürger zur Ansiedlung bewogen hat.

Antrag: Bei weiterer Wohnbebauung auf der von Bebauungsplan 87.15.1 umfassten Fläche, egal in welchem Ausmaß, müssen in den genannten Straßen Maßnahmen dauerhaft installiert werden, die einer Nutzung als Durchgangsstraßen entgegenwirken.

7. **Freizeitnutzung: Dem seitens der Stadt immer wieder vorgetragenen „hohen Freizeitwert“ des Gebietes ist durch angepasste Planung und baurechtliche Festlegungen Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit zu verleihen.**
Im Zug der Bebauung von Rheinau-Süd sind die Freizeitmöglichkeiten sukzessive eingeschränkt worden, gleichzeitig ist die Wohnbevölkerung stark angewachsen. Eine vollständige Überbauung der derzeit im Bereich von Bebauungsplan 87.15.1 noch teilweise zugänglichen Flächen stellt eine starke Einschränkung der Freizeitnutzung dar. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist die Überbauung dieser Flächen mit Wohnbebauung Unfug, weil hier die letzten Freiraummöglichkeiten im urbanen Verdichtungsraum einer Überbauung geopfert werden. D. h., einer größeren Zahl von Anwohnern und den nicht ortsansässigen Freizeitnutzern steht eine gegenüber den Planungen bei Entwicklung des Wohngebietes drastisch reduzierte Fläche für Freizeitnutzung gegenüber. Die Stadt Mannheim hat durch die Umwidmung des Gebietes im Flächennutzungsplan vom „Freizeitgebiet“ zum „Bebauungsgebiet“ erkennen lassen, dass sie eine dauerhafte und sinnvolle Regelung der Freizeitnutzung des Sees und des angrenzenden Geländes offenbar nicht erreichen kann oder will. Das Leitbild, das bei der Entwicklung von Rheinau-Süd vorgegeben wurde, ist von der Stadt Mannheim bereits vollkommen aufgegeben worden. Um die Reste dieses Leitbildes zu retten, sind sie durch baurechtliche Festlegungen abzusichern.

Antrag: Gegen die scheinbare Planlosigkeit der Stadt Mannheim und gegen später mögliche Einwendungen von Hauseigentümern gegen die Freizeitnutzung sind die Freiräume und die Freizeitanlagen durch baurechtliche Auflagen abzusichern. Sowohl die Wasserskianlage wie das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees sind durch Baulasten bei allen künftigen Eigentümern abzusichern. Ein 70 m breiter Uferstreifen rund um den See - bzw. der in diesen Bereich fallende Mannheimer Gemarkungsanteil - ist als Freifläche rechtskräftig und dauerhaft durch die Stadt Mannheim auszuweisen.

05. 04. 2007

A3.1.6 Anwohner 6
mit Schreiben vom 08.04.2007

Mannheim, den 8.04.2007

An die
STADT MANNHEIM,
DEZERNAT IV, COLLINI CENTER,
68161 MANNHEIM

Betreff: Entwurf zu Bebauungsplan 87.15.1/ Am Rheinauer See

EINSPRUCH

Wir erheben Einspruch gegen den von der Verwaltung vorgelegten, von der Firma StadtBauPlan im Auftrag von Investoren entwickelten Entwurf für Bebauungsplan 87.15.1 und bitten um ernsthafte Auseinandersetzung mit unseren Einwänden und Begründungen.

In der Bewertung der neuen Verkehrssituation durch die vorgesehene Bebauung gemäß Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 wird auf die Einwände der Bürger unzureichend eingegangen. Darüber hinaus fehlt in der Begründung zum Bebauungsplan (Beschlussanlage 7) unter Punkt 8.2 der Nachweis, dass sich die Verkehrssituation für die umliegenden Anwohner nicht unzumutbar verschlechtert hat. In der Begründung zum Bebauungsplan bestätigt die das Bauvorhaben zu genehmigen Behörde unter Punkt 8.2 der Beschlussanlage Nr. 7, dass für die umliegenden Anwohner die verkehrstechnische Situation nicht befriedigend ist. Weiter wird festgestellt, dass sich die Situation jedoch nicht weiter verschärft, da Stellplätze nachgewiesen werden. Eine Bewertung in wie weit die Parkflächen für die neu erstellten Wohneinheiten ausreichend sind, ist bisher nicht erfolgt.

Ich wohne seit 1990 in Rheinau-Süd ca. 100m Luftlinie von der vorgesehenen Bebauung gemäß Bebauungsplan 87.15.1. Damals wurden gemäß Bebauungsplan für die von der Fa. Coplan erstellten Reihenhäuser pro Wohneinheit eine Garage und ein Stellplatz geplant und erstellt. Darüber hinaus wird nach meiner Beobachtung pro Wohneinheit zusätzlich noch ein öffentlicher Parkplatz in Anspruch genommen. Gemäß einer Verkehrsprognose des Bundesministeriums für Verkehr aus dem Jahre 2007 wird sich der PKW-Bestand in den nächsten 8 Jahren um weitere 20,4% erhöhen. Vorausgesetzt die vorgenannten Randbedingungen sind auf das Bauvorhaben des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 87.15.1 übertragbar, werden nach heutigen Stand mehr als 612 PKW-Parkflächen (170WE x 3Parkflächen/Wohneinheit x120%) benötigt. Der Antragsteller hat in seinem Bauantrag nicht nachgewiesen, wo er diese Parkflächen (privat und öffentlich) zur Verfügung stellt.

Damit sich für die umliegenden Anwohner die Parkplatzsituation und somit die Wohn- und Lebensqualität nicht weiter verschlechtert, ist eine Baugenehmigung erst zu erteilen, wenn ausreichend Parkflächen für PKWs für das o.g. Bauvorhaben bereitgestellt werden.

Mit obiger Begründung erheben wir Einspruch gegen den von der Verwaltung vorgelegten, von der Firma StadtBauPlan im Auftrag von Investoren entwickelten Entwurf für Bebauungsplan 87.15.1 und bitten um ernsthafte Auseinandersetzung mit unseren Einwänden und Begründungen.

Mit freundlichem Gruß

A3.1.7 Anwohner 7
mit Schreiben vom 09.04.2007

Stadt Mannheim
Dezernat IV
Collini Center
68161 Mannheim

09.04.2007

Bebauungsplanentwurf 87.15.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplanentwurf habe ich bereits in der Phase der frühen Bürgerbeteiligung Einspruch erhoben, und ich habe mit Interesse die Stellungnahmen zu meinem Einspruch gelesen. Meinen Kommentar zu dieser Abfertigung möchte ich Ihnen ebenso ersparen wie eine Wiederholung der Sachargumente. Allerdings kann ich einen neuerlichen Einspruch nicht vermeiden, denn in der Zeit der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs ist mir durch viele Kontakte bewußt geworden, dass nahezu alle Bewohner von Rheinau Süd sich durch diesen Bebauungsplanentwurf betrogen sehen.

Wenn Stadtplanung und Politik es nicht fertigbringen, die Planung des urbanen Raums im überschaubaren Zeitraum von 20 Jahren zuverlässig und dauerhaft zu gestalten, wenn stattdessen in Rheinau Süd entgegen jeglicher planerischen Festlegung von gestern, entgegen jeglichen alten Forderungen der Klimaökologie, und auch entgegen allen Verkaufsargumenten für Häuser und Eigentumswohnungen ein innerstädtischer Frei- und Erholungsraum unter maximaler Flächennutzung zugebaut werden soll, kann ich den Unmut derer verstehen, die die alten Planungen und die alten Verkaufsargumente noch nicht vergessen haben.

Viele Bewohner von Rheinau Süd haben mir ihr Erstaunen und zugleich ihre Resignation darüber mitgeteilt, mit welcher Deutlichkeit die Stadt Mannheim hier die Interessen eines Grundeigentümers über die Glaubwürdigkeit ihrer eigenen Planung stellt, und mit welcher Selbstverständlichkeit so gehandelt wird, als sei der Bebauungsplan bereits in Kraft getreten.

Gegen den Bebauungsplanentwurf ist Einspruch zu erheben, weil hier mehrere tausend Familien unter einem stadtplanerischen Leitbild zur Ansiedlung bewogen wurden, das durch den vorliegenden Entwurf konterkariert wird. Weiterhin ist Einspruch zu erheben, weil der Bebauungsplanentwurf stadtplanerisch unangemessen und sozialplanerisch nicht verantwortbar ist. Die Stadt Mannheim weiss das und hat selbst im Jahr 2000 allenfalls und mit großen Bedenken eine sehr stark eingeschränkte Bebauung des Geländes als Reaktion auf das (damals noch vollkommen widerrechtliche) Baubegehren des Grundeigentümers für möglich gehalten.

Mit freundlichen Grüßen

A3.1.8 Anwohner 8
mit Schreiben vom 09.04.2007

STADT MANNHEIM
DEZERNAT IV
COLLINI CENTER
68161 MANNHEIM

09.04.2007

Bebauungsplanentwurf 87.15.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übergeben wir Ihnen 1060 Einsprüche gegen den Bebauungsplanentwurf.
Die Namen und Anschriften der Einspruchführenden entnehmen Sie bitte den beigefügten 78 Adress- und Unterschriftenlisten. Zusätzlich zu den 1060 erwachsenen Anwohnern und Nutzern des Freizeitgeländes am Rheinauer See haben 17 Kinder darauf bestanden, Einspruch erheben zu dürfen, sie sind auf den Listen 13, 16, 18, 37 und 78 aufgeführt.

Wir bitten um Bestätigung des fristgerechten Eingangs der Einsprüche.

Weiterhin bitten wir um frühzeitige Unterrichtung, wann der Bebauungsplanentwurf im Gemeinderat zur Diskussion gestellt werden soll; es genügt in diesem Fall eine Information an die Absendeadresse dieses Anschreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:
_ Einspruch
_ 78 Listen mit Adressen und Unterschriften der Einspruchführenden

Bebauungsplanentwurf 87.15.1 – Einspruch Seite 1 von 2

Entwurf zu Bebauungsplan 87.15.1/ Am Rheinauer See

EINSPRUCH

Wir erheben Einspruch gegen den von der Verwaltung vorgelegten, von der Firma StadtBauPlan im Auftrag von Investoren entwickelten Entwurf für Bebauungsplan 87.15.1 und bitten um ernsthafte Auseinandersetzung mit unseren Einwänden, Änderungsvorschlägen und Begründungen.

1. **Bedarfsprüfung: Die bisher nicht erfolgte Bedarfsprüfung muß durchgeführt, ihre Ergebnisse müssen offengelegt werden.**
   Eine Bedarfsprüfung ist nicht erfolgt. Laut Mannheimer Morgen wurde eine Bauanfrage eines Grundstückseigentümers am Edinger Riedweg u.a. mit dem Hinweis auf mangelnden Bedarf für weitere Wohnbebauung abgelehnt: „Nach neuen Erkenntnissen hält sich der Bedarf nach neuen Wohnflächen in Grenzen. Tatsächlich stehen jetzt schon etliche Wohnungen in der Stadt leer, Neubauten, wie auf dem ehemaligen Gelände der Ludwig-Frank-Kaserne in der Neckarstadt, sind kaum an den Mann zu bringen.“ (MM, 04.10.2006)

   Antrag: Eine Entscheidung über Bebauungsplan 87.15.1 ist davon abhängig zu machen, dass eine Bedarfsprüfung vorgelegt wird und erläutert wird, warum innerhalb von 600m Luftlinie vollkommen unterschiedliche Bedarfslagen für ähnliche Bauvorhaben bestehen.

2. **Klimaökologie: Die bisherigen widersprüchlichen klimaökologischen Gutachten sind durch ein neutrales Institut zu überprüfen, ein neues Gutachten ist in Auftrag zu geben**
   Zum klimaökologischen Gutachten zu Bebauungsplan 87.17 (ehemalige Reithalle) ist in einem Ergänzungsschreiben vom 16.06.1993 durch die beauftragte Firma Ökoplana ausdrücklich festgehalten: „(...) kann aus der Sicht der Klimaökologie einer Realisierung des überarbeiteten Bebauungsplanes nur zugestimmt werden, wenn die verbleibenden Freiflächen westlich der potentiellen Neubebauung, östlich der Rohrhofer Straße und südlich der Tennishalle sowie die Freizone auf Brühler Gemarkung (...) dauerhaft als Freizonen erhalten bleiben und als solche rechtskräftig ausgewiesen werden.“ Eine rechtskräftige Ausweisung als Freizone durch die Stadt Mannheim ist offenkundig unterlassen worden, diese Unterlassung macht den jetzigen Bebauungsplanentwurf in der vorgelegten Form erst möglich. Im Jahr 2006 hält die Firma Ökoplana eine Gesamtfreihaltung der Flächen nicht mehr für notwendig, hält stattdessen die Freihaltung von Venitlationswegen für ausreichend.

   Antrag: Die klimaökologischen Gutachten der Firma Ökoplana lassen eine den jeweiligen Bauvorhaben entsprechende Rücknahme von Mindestanforderungen erkennen: Was 1984 und 1993 noch unverzichtbar war, nämlich die Freilassung der Flächen südlich der ehemaligen Tennishalle, ist 2006 nicht mehr erforderlich. Da die Erkenntnisse der Klimaökologie sich wahrscheinlich nicht grundlegend gewandelt haben, ist dieser Widerspruch durch ein neutrales Gutachten zu überprüfen. Ein weiteres klimaökologisches Gutachten ist bei einer bisher nicht mit der Stadt Mannheim in Geschäftsbeziehung stehenden Firma in Auftrag zu geben. Insbesondere ist zu prüfen, ob eine Randbebauung zur RohrhoferStraße in zweigeschossiger Bauweise klimaökologisch günstiger ist.

3. **Wasserhaushalt und Wasserreinhaltung: Überprüfung und Erläuterung des Gutachtens**
   Die Beschlussvorlage vom S. 14 und 16 gibt Anlass zur Sorge und dementsprechend zur Nachfrage: Sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der Wasserqualität zu erwarten? Zitat „Auf Grund der Bodenverhältnisse im Plangebiet (Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden) ist das Filtervermögen für Schwermetalle als gering und die Nitratauswaschungsgefährdung als hoch einzuschätzen, sodass insgesamt die Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser als hoch einzustufen ist“ (Beschlussvorlage, Anlage 8 Seite 16).

   Antrag: Überprüfung und erläuterte Fassung des Umweltberichtes (Anlage 8) und Mitteilung an die Antragsteller.

Bebauungsplanentwurf 87.15.1 – Einspruch Seite 2 von 2

4. **Städtebauliches Konzept und Infrastruktur: Ein städtebauliches Konzept für den Stadtteil Rheinau-Süd ist zu erarbeiten, Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen**
Für die von Bebauungsplan 87.15.1 erfaßte Fläche und das umliegende Wohngebiet liegt offenbar kein städtebauliches Konzept vor. Ein städtebauliches Leitbild fehlt, deutlich auch moniert in Beschlussanlage 7 zum Bebauungsplanentwurf 87.15.1 Seite 44: „Die in den 1990er Jahren errichte Wohnanlage westlich der Rohrhofer Straße wird aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Ausdehnung und Gestaltung als nicht dem Landschaftsbild angepasst empfunden.“ Die Wohnbebauung ist zudem ohne sozialplanerische Komponenten zu beachten in mehreren Phasen entstanden, dementsprechend sind keine Infrastrukturmaßnahmen geplant oder durchgeführt worden. Z.B. gib es für die große Zahl Jugendlicher in Rheinau Süd keine kommunale Maßnahme der Jugendarbeit.

   Antrag: Die Verwaltung muß ein städtebauliches und sozialplanerisches Konzept für das gesamte Wohngebiet Rheinau Süd vorlegen, bevor weitere Baugebiete ausgewiesen und weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Insbesondere ist eine architektonische Leitlinie zu entwickeln, die die erkannten Bausünden der Vergangenheit berücksichtigt. Kommunale Infrastrukturmaßnahmen sind vorzusehen. Die Bevölkerung ist in die Entwicklung dieses Konzeptes einzubeziehen.

5. **Verkehrsinfrastruktur: Durchgangsverkehr durch bestehende Wohngebiete ist wirkungsvoll und dauerhaft zu unterbinden**
In einer Beschlußvorlage zu Bebauungsplan 87.15.1 (Az. 60.14.0-87.15.1 vom 07.06.2005) war als Verkehrserschließung die Straße Am Rheinauer See vorgesehen. Im vorliegenden Entwurf soll das vorgeschlagene Wohngebiet über die Kreisstraße zugänglich sein. Der gegenwärtige beobachtbare Verkehrsfluß zeigt aber, daß die Straßen Am Rheinauer See, Chiemseestraße und Lüderitzstraße bereits als Durchgangsstraßen genutzt werden. Dies widerspricht vollkommen dem Leitbild, das Oberbürgermeister Varnholt bei der Konzeption des Neubaugebietes Rheinau Süd entwickelt hat und das viele Mitbürger zur Ansiedlung bewogen hat.

   Antrag: Bei weiterer Wohnbebauung auf der von Bebauungsplan 87.15.1 umfassten Fläche, egal in welchem Ausmaß, müssen in den genannten Straßen Maßnahmen dauerhaft installiert werden, die einer Nutzung als Durchgangsstraßen entgegenwirken.

6. **Freizeitnutzung: Dem seitens der Stadt immer wieder vorgetragenen „hohen Freizeitwert“ des Gebietes ist durch angepaßte Planung und baurechtliche Festlegungen Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit zu verleihen.**
Im Zug der Bebauung von Rheinau Süd sind sukzessive die Freizeitmöglichkeiten eingeschränkt worden, gleichzeitig ist die Wohnbevölkerung stark angewachsen. Eine vollständige Überbauung der derzeit im Bereich von Bebauungsplan 87.15.1 noch teilweise zugänglichen Flächen stellt eine starke Einschränkung der Freizeitnutzung dar. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist die Überbauung dieser Flächen mit Wohnbebauung Unfug, weil hier die letzten Freiraummöglichkeiten im urbanen Verdichtungsraum einer Überbauung geopfert werden. D.h., einer größeren Zahl von Anwohnern und den nicht ortsansässigen Freizeitnutzern steht eine gegenüber den Planungen bei Entwicklung des Wohngebietes drastisch reduzierte Fläche für Freizeitnutzung gegenüber. Die Stadt Mannheim hat durch die Umwidmung des Gebietes im Flächennutzungsplan vom „Freizeitgebiet“ zum „Bebauungsgebiet“ erkennen lassen, daß sie eine dauerhafte und sinnvolle Regelung der Freizeitnutzung des Sees und des angrenzenden Geländes offenbar nicht erreichen kann oder will. Das Leitbild, das bei der Entwicklung von Rheinau Süd vorgegeben wurde, ist von der Stadt Mannheim bereits vollkommen aufgegeben worden. Um die Reste dieses Leitbildes zu retten, sind sie durch baurechtliche Festlegungen abzusichern.

   Antrag: Gegen die scheinbare Planlosigkeit der Stadt Mannheim und gegen später mögliche Einwendungen von Hauseigentümern gegen die Freizeitnutzung sind die Freiräume und die Freizeitanlagen durch baurechtliche Auflagen abzusichern. Sowohl die Wasserskianlage wie das ungehinderte Betreten und Nutzen des Südufers des Sees sind durch Baulasten bei allen künftigen Eigentümern abzusichern. Ein 70m breiter Uferstreifen rund um den See – bzw. die in diesen Bereich fallenden Mannheimer Gemarkungsanteile - ist als Freifläche rechtskräftig und dauerhaft durch die Stadt Mannheim auszuweisen.

Mannheim, 13.03.2007

A3.1.9 Anwohner 9

mit Schreiben vom 10.04.2007

Stadt Mannheim
Dezernat IV
Collinistr.1
68168 Mannheim

Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 87.15.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die schon von über tausend Personen vorgebrachten Einsprüche hinaus erhebe ich noch folgende Einwände:

1. In Anl. 8 der Unterlagen des AUT vom 26. 01. 2007 ist darauf verwiesen, dass die ehemalige Tennisanlage aufgrund betriebswirtschaftliche Notwendigkeit still gelegt worden sei. Dies ist nicht nachvollziehbar, wo doch später (auch auf Grundstücken desselben Eigentümers?) Tennisplätze sowie eine Sporthalle, in der u. a. Tennis gespielt werden kann, in fast unmittelbarer Nähe gebaut wurden und florieren. Wurde beim damaligen Betreiber jemals mit einer Instandhaltungsauflage versucht, die damals planmäßig vorgesehene Freizeitnutzung durchzusetzen? Bei Nichteinhaltung der Instandhaltungsauflage hätte die Stadt das Grundstück übernehmen und dringend erforderliche (Jugend-)Freizeiteinrichtungen schaffen können.

2. Weiter ist in derselben Anlage ausgeführt, dass aus gesamtstädtischer Sicht der Bereitstellung neuer Wohnflächen im Rahmen der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zukomme. Vorliegend handelt es sich aber um einen Randbereich. Schon die gegenüberliegende Bebauung in der Rorhoferstraße hätte so nie durchgeführt werden dürfen. Durch diese Bausünde soll nun der ursprüngliche Außenbereich am Rheinauer See zum Innenbereich werden. Zudem widerspricht die Bebauung an dieser Stelle dem Klimagutachten und den daraus folgenden Empfehlungen des Nachbarschaftsverbands, wonach der Uferbereich bei Gewässern von mehr als 1 ha Größe nicht bebaut werden sollen. Noch im Entwurf des Flächennutzungsplan 2015/2020 ist festgehalten, dass der Rheinauer See Freizeit- und Erholungsschwerpunkt sei. „Ein großes Potential zur Nutzung im Sinne von Sport und Freizeit bieten auch Baulücken und entstandene Brachen in bestehenden Siedlungsgebieten“ Weshalb soll mit dem vorliegenden Entwurf gerade das Gegenteil erreicht werden? Freizeitgelände wird zu Bauland?

3. Auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 25651 soll - durch Baulast gesichert - dafür gesorgt werden, dass der Eigentümer die dort noch vorgesehene Nutzung als Tennisplatz nicht ausübt. Dort ist nach den Plänen noch Freizeitgelände! Wenn potentiellen Anwohnern schon kein Tennisplatz zugemutet werden soll, wäre es hier Sache der Stadt, das wohl preiswerte Freizeitgrundstück zu erwerben und (hinter schallschützenden Hecken) einen Bolzplatz oder eine Halfpipe zu errichten, damit wenigstens ein minimales Angebot für Jugendliche geschaffen würde ,sodass es in

Rheinau-Süd wenigstens ein Angebot für Kinder und Jugendliche über zehn Jahren gäbe.

4. Bei der Finanzlage der Stadt Mannheim ist alles zu vermeiden, was erneut Kosten und Risiken birgt. Nach den ersten Entwürfen lagen alle Erschließungskosten beim Investor. Bei dem dem AUT vorliegenden Entwurf sollte die Stadt Kosten anteilig dem Nettobauland übernehmen. Hat die Stadt Grundstücke im Plangebiet gekauft oder beabsichtigt sie, dies zu tun? Wenn überhaupt gebaut wird, ist keineswegs sicher, dass die Wohneinheiten verkauft werden. Dieses Risiko ist beim Investor zu belassen und nicht durch Beteiligungen irgendwelcher Art auf die Stadt zu übertragen.

5. Nachdem die Stadt Stück für Stück die ursprüngliche Planung von Rheinau-Süd aufgegeben hat, fühlen sich viele der hier wohnenden Menschen betrogen. Die Gemeinderäte sind jetzt in der Pflicht, den letzten Rest des wertvollen Naherholungsgebiets als solches zu erhalten. Wo früher der Eisvogel heimisch war stehen schon jetzt dicht an dicht Häuser. Durch die Ansiedelung verschiedenster Bevölkerungsgruppen wurde sozialer Brennstoff geschaffen, der ohne integrierende Maßnahmen nicht mehr aufgefangen werden kann. Statt noch mehr Menschen hier her zu holen, ist es dringend erforderlich, die schon hier wohnenden zu einem akzeptablen Miteinander zu bringen. Hier ist auch die Stadt gefordert. Rheinau-Süd ist nicht mehr nur ein unbeachtliches Anhängsel von Rheinau.

Mit freundlichen Grüßen

A3.1.10 Anwohner 10

mit Schreiben vom 30.04.2007

Mannheim: den 30.04.07

An Herrn
Bügermeister
Lothar Quast
Dezernat IV
Collinistr. 1

68161 Mannheim

Stichwort: Rheinau-Süd Tennishallen –Bebauung.

Die Stadt Mannheim hat 1980 bauwillige für das Gebiet Rheinau-Süd , mit dem Argument angelockt und versprochen, ein ruhiges verkehrsarmes Neubaugebiet zu werden.
Man hat gross getönt kein Durchgangsverkehr!

Aber es kommt meist anders als man denkt.
Die Reithalle entfernt und mit Wohnblocks zugebaut.

Die Tennishallen entfernt und ohne Not wieder eine verdichtete Bauweise geplant.

Wie man weis, viele Menschen auf engen Raum ergeben soziale Probleme.

Wir hoffen, dass die zuständigen Gemeinderäte und Kommunalpolitiker sich im klaren sind was die dichte Bauweise bewirkt.
Rheinau-Süd stellen wir uns auch in Zukunft anders vor.

Wir bitten den Bebauungsplan so nicht abzunicken und neu zu überdenken.

Dem Gemeinderat, den Parteien u.d. Stadtplanung wird von unserer Seite kein Vertrauen geschenkt. Wenn Demokratie funktionieren soll, so nicht!

Mit freundlichen Grüssen

A3.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

A3.2.1 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
mit Schreiben vom 27.03.2007

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Die Verbandsverwaltung www.nv-hd-ma.de

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Postfach 10 00 35 • 68133 Mannheim

Fachbereich Städtebau
FBL | Abt

Eingang 27. März 2007

Termin | Rspr. | Erledigt | Ablage

Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Verbandsverwaltung
Telefon: (0621) 106846
(0621) 293-7298
Fax: (0621) 293 47 7298

Telefon Sachbearbeiter:
(0621) 293-7314
Telefonisch erreichbar:
Di, Mi, Do 8:00-14:00 Uhr
Fax: (0621) 293-7327
e-Mail: waltraud.frommherz-hassib@mannheim.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens	Sachbearbeitung / Geschäftszeichen	Datum
07.03.07; 61.2 / 60.14.0.87.15.1	Frommherz-Hassib / 12.26.5	27.03.2007

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau

hier: Benachrichtigung von der Auslegung des B-Plan-Entwurfs gem. § 4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnbebauung des Gebiets „Ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau kann aus dem neuen Flächennutzungsplan 2015/20 entwickelt werden.

Bei der Durchsicht der Planunterlagen ist uns aufgefallen, dass Sie immer noch mit einem Entwurf des Flächennutzungsplans arbeiten. Der Flächennutzungsplan 2015/20 des Nachbarschaftsverbandes ist am 03.05.2006 in der Verbandsversammlung beschlossen worden, am 15.07.2006 vom Regierungspräsidium genehmigt worden und seither in Kraft getreten. Weitere Infos finden Sie unter www.nv-hd-ma.de . Wir bitten daher, nur noch die rechtswirksame Version des Flächennutzungsplans für Ihre Planungsprozesse auszuwerten.

Mit freundlichen Grüßen

Bensch

A3.2.2a Verband Region Rhein-Neckar

mit Schreiben vom 12.04.2007

Metropolregion Rhein-Neckar
Der Verband

Verband Region Rhein-Neckar • Postfach 10 26 36 • 68026 Mannheim

Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Postanschrift:
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

Hausanschrift:
P 7, 20 – 21 (Planken)
68161 Mannheim

Tel. (0621) 1 07 08 - 0
Fax: (0621) 1 07 08-34

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Neckar Nord
Kto.Nr. 30267109
BLZ 670 505 05

Stadt Mannheim
FB 60 (Bauverwaltung)
Postfach 100035
68133 Mannheim

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon-Durchwahl	Datum
61.2/60.14.0.87.15.1	07.03.2007	63.2	Hopfauf	48	12.04.2007

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau
hier: Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie Dank für die nochmalige Beteiligung am Bebauungsplansverfahren Nr. 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau.

Der Verband Region Rhein-Neckar hatte mit Schreiben vom 13.02.2006 - unter Bezug auf die vorausgegangene Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim vom 08.11.2005 - sehr ausführlich zu dem o.g. Vorhaben Stellung genommen. (Als Anlage zu diesem Schreiben haben wir in Kopie die genannte Stellungnahme beigefügt.)

Eine nochmalige Thematisierung und Beurteilung der geplanten Bebauung der ehemaligen Tennisanlage am Rheinauer See erübrigt sich damit unsererseits, zumal wir keine Veranlassung sehen, von den im Februar 2006 geäußerten Einwendungen und Hinweisen abzurücken.

Ergänzend erlauben wir uns zwei grundsätzliche Anmerkungen:

1. Der Verband Region Rhein-Neckar wurde bis zum heutigen Tage in keiner Weise über die Behandlung bzw. Abwägung der in der Stellungnahme vom 13.02.2006 vorgetragenen Einwendungen und Hinweise informiert. Auch wurde ihrerseits das angebotene

Gespräch, in dem auf dem Konsenswege eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung hätte gefunden werden können, zu keiner Zeit gesucht.

2. Es ist wenig nachvollziehbar, dass sich innerhalb weniger Monate bzw. Jahre die immer wieder genannten gesamtökologischen Funktionszusammenhänge (insbesondere sind in diesem Zusammenhang die klimaökologischen Funktionszusammenhänge aufzuführen, die im übrigen auch im Umweltbericht zur aktuellen Bebauungsplanfassung auf S. 17 beschrieben werden), so geändert haben sollen, dass nunmehr eine Bebauung am Rheinauer See in der geplanten Massivität möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Manfred Hopfauf

Anlage

A3.2.2b Verband Region Rhein-Neckar
mit Schreiben vom 13.02.2006

Metropolregion Rhein-Neckar
Der Verband

Verband Region Rhein-Neckar * Postfach 10 26 36 *

Planungsbüro Stadt.Bau.Plan.

Rheinstraße 40 – 42

64283 Darmstadt

Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des
öffentlichen Rechts

Postanschrift:
Postfach 10 26 36
68026 Mannheim

Hausanschrift:
P 7, 20 – 21 (Planken)
68161 Mannheim

Tel. (0621) 1 07 08 - 0
Fax: (0621) 1 07 08-34

Bankverbindung:
Sparkasse Rhein Neckar Nord
Kto.Nr. 30267109
BLZ 670 505 05

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon-Durchwahl	Datum
	01.02.06	63.2	Hopfauf	48	13.02.06

- Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau und
- Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans vom 18. März 1983 durch ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gem. § 4 Abs. 1 BauGB (2004), Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (2004) sowie Prüfung der Kinderfreundlichkeit und Sozialverträglichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

der damalige Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald (Rechtsnachfolger ist seit dem 01.01.2006 der Verband Region Rhein-Neckar) hatte mit Schreiben vom 08. November 2005 im Rahmen der Abstimmung der Planungsvorhaben der Träger öffentlicher Belange mit der Entwicklungskonzeption des Nachbarschaftsverbandes gemäß § 4 (2) BauGB zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2015 / 2020 für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim Stellung genommen.

Die in dem vorgenannten FNP-Entwurf enthaltene Wohnbaufläche Nr. 12.18, die die vorbereitende Planungsgrundlage für den nunmehr vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau darstellt, wurde unsererseits in der genannten Stellungnahme deutlich kritisch beurteilt.

Wir hatten dazu ausgeführt:

„Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche war in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten wiederholt von dem dortigen Investor bzw. Grundeigentümer thematisiert worden. Die hier zu verzeichnenden gesamtökologischen Gegebenheiten und naturschützerischen Belange, aber auch der notwendige Schutz des Naherholungsgebietes „Rheinauer See“ standen einem solchen Ansinnen entgegen.

Bereits die Realisierung der mehrgeschossigen Bebauung westlich der Rohrhofer Strasse (und direkt anschließend an das o.g. Vorhaben) in den frühen 90iger Jahren, die im übrigen vom gleichen Investor betrieben wurde, war unter den o.g. Aspekten gleichfalls sehr kritisch zu sehen und wenig nachvollziehbar.

So wurde das dort kartierte letzte Vorkommen des Zwerggrases Mibora Minima in Baden-Württemberg unwiederbringlich vernichtet.

Außerdem muss an dieser Stelle angeführt werden, dass auch die Gemeinde Brühl durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den Rheinauer See insgesamt den noch verbliebenen Freiraum dieses auch als Naherholungsgebiet genutzten Areals deutlich eingeschränkt hat.

Das neue Vorhaben zur Bebauung der o.g. Fläche würde in unserer Einschätzung den Pufferbereich zur unmittelbar benachbarten FFH-Fläche auf Brühler Gemarkung überdies deutlich verringern.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund kann dem Vorhaben in seiner geplanten Ausdehnung von unserer Seite nicht zugestimmt werden.

Die Überbauung der beiden bestehenden Tennishallen und des Wohn- bzw. Bürogebäudes müsste losgelöst von dem Gesamtvorhaben erörtert werden.“

Der B-Plan-Entwurf sieht nunmehr eine Bebauung vor, die aufgrund ihrer Massivität, insbesondere aber wegen ihrer räumlichen Ausdehnung im südlichen Geltungsbereich (die Baugrenze der hier geplanten Stadthäuser reicht annähernd 40 m über die bestehende Tennishalle hinaus) nicht mit unserer zuvor geschilderten Haltung, an der wir auch weiterhin festhalten, in Einklang gebracht werden kann.

Wir bieten deshalb auch an dieser Stelle nochmals ein gemeinsames Gespräch an, damit auf dem Konsenswege eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung gefunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Manfred Hopfauf

A3.2.3 Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst

mit Schreiben vom 25.05.2007

29. MAI. 2007 07:55 KMBD BADEN WUERTT. NR. 457 S. 1

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST

Kampfmittelbeseitigungsdienst · Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart

Stadt Mannheim
Fachbereich Bauverwaltung
z. Hd. Hr. Becker / Fr. Mergenthaler
Collini-Center
68161 Mannheim

per Fax 0621/293-7786

Datum 25.05.2007
Name Herr S. Müller
Durchwahl 0711 904-40016
Aktenzeichen 62-1115.8/ MA-2050
(Bitte bei Antwort angeben)
Karte 6517.25

Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung

MA-Rheinau, Beb.Plan 87.15.1 „Eh. Tennisanlage Rheinauer See“, Flst.: 25651/4
Ihr Schreiben vom 07.03.2007 Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit den nachfolgend aufgeführten Luftbildern durchgeführt.

Archiv-Nr.	Datum	Bild-Nr.
053	14.05.43	4081-4083
594	08.10.44	1083-1084
267	24.12.44	4032-4033
318	15.02.45	4294-4295
394	21.03.45	4036-4038

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit **keine weiteren Maßnahmen erforderlich.**

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet!
Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann **nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit** gewertet werden.

Sollten Ihnen Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, bitten wir Sie diese uns unverzüglich mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Postanschrift Pfaffenwaldring 1 · 70569 Stuttgart · Telefon 0711 904-40000 · Telefax 0711 904-40029
kbd@rpa.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
Dienstzeiten: Montag bis Donnerstag 7:00 - 16:00 Freitag 7:00 - 12:30

Anlage zu Az.: MA-2050

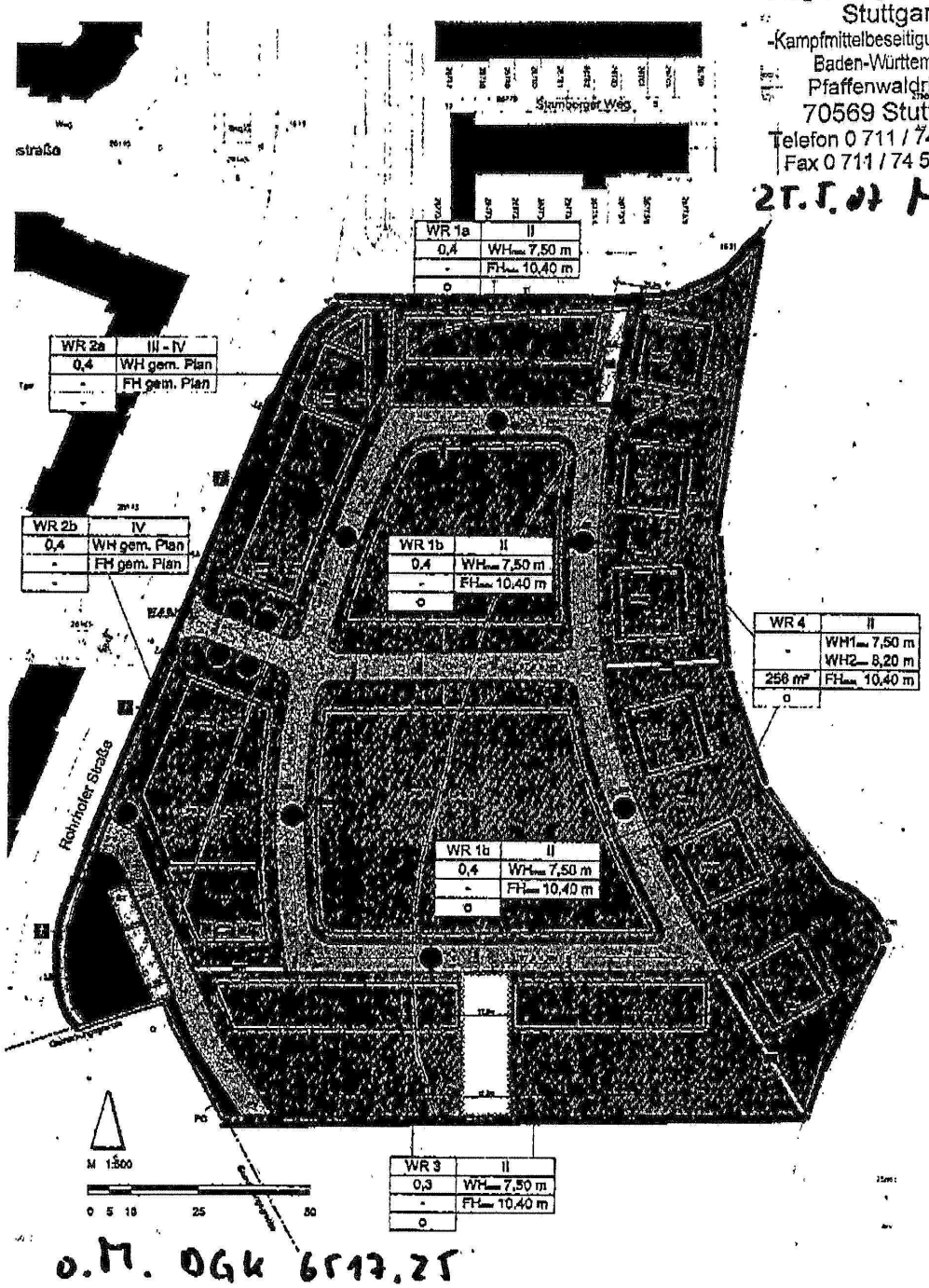
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“
26.01.2007

Beschlussanlage Nr. 4
Planzeichnung

04. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See“ (Verkleinerung der Planzeichnung) – Stand 26.01.2007

Regierungspräsidium
Stuttgart
-Kampfmittelbeseitigungsdienst-
Baden-Württemberg
Pfaffenwaldring 1
70569 Stuttgart
Telefon 0 711 / 74 51 92-0
Fax 0 711 / 74 51 92-29

27.5.07 Mü/S.



o.M. DGK 6513,25

A3.2.4a MVV Energie AG (Abteilung TE.R)

mit Schreiben vom 13.04.2007

MVV Energie

MVV Energie AG
Luisenring 49 · 68159 Mannheim

Stadt Mannheim
FB.-Bauverwaltung
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Name: Hr. Demmerle
Telefon: 0621 290-2062
Telefax: 0621 290-3237
E-Mail: K.Demmerle@mvv.de

Datum: 13.04.2007

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage Rheinauer See“ in MA-Rheinau

Anbei die Stellungnahmen unserer Bereiche:

MVV TE.R Rohrnetze und Anlagen	11.04.2007
MVV TE.L Leitungsnetze und Anlagen	21.03.2007
MVV TB.P Produktion	Keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen

MVV Energie AG

i.A. Demmerle

i.A. Baumgart

Anlage
Stellungnahmen

MVV

Rohrnetze und Anlagen
MVV TE.R.1

Lfd.Nr.: 9155
Sachbearbeiter: Mannheim, den 11.04.2007
Wüst Tel. (0621) 290-2082 / FAX (0621) 290-3237

Betreff: Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage Rheinauer See“

Bezug: Schreiben Stadt Mannheim FB. Bauverwaltung vom 07.03.2007

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan haben wir grundsätzlich keine Einwände.
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.03.2006 die weiterhin ihre Gültigkeit hat.

In der Anlage erhalten Sie die Bestandspläne der Gas und Wasserleitungen für den betreffenden Bereich, sowie eine Kopie der oben genannten Stellungnahme.

Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung.
Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

MVV TE.R.1

Anlage

A3.2.4b MVV Energie AG (Abteilung TE.R)
mit Schreiben vom 21.03.2006

MVV

Rohrnetze und Anlagen
MVV TE.R.1

Lfd.Nr.: 6151
Sachbearbeiter: **Mannheim, den 21.03.2006**
Hr. Demmerle **Tel. (0621) 290-2062 / FAX (0621) 290-3237**

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 87.15.1 „ehem. Tennisanlage – Rheinauer See“ in Mannheim-Rheinau**

Bezug: Schreiben stadt.bau.plan. vom 01.02.2006

Stellungnahme:

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zum o.g. Betreff wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 sind folgende Versorgungsleitungen unseres Unternehmens verlegt:

1 Gashausanschlußleitung DN 100
1 Wasserhausanschlußleitung DN 80
1 Gasniederdruckleitung DN 250
1 Gashochdruckleitung DN 100

Anbei drei DIN-A4 Bestandsplanausschnitte, M 1:500, der v.g. Versorgungsleitungen in den betreffenden Bereichen zur Orientierung.

Bezüglich den Hausanschlussleitungen ist folgendes zu berücksichtigen:

Vor Abriss der vorhandenen Gebäude muss sichergestellt sein, dass die Gashausanschlussleitung DN 100 und die Wasserhausanschlussleitung DN 80 stillgelegt werden bzw. getrennt sind.

Diesbezüglich wenden Sie sich bitte an unsere Abteilung MVV TB.V, Tel. 0621/290-2019.

Wie Sie den beigefügten Bestandsplanausschnitten entnehmen können, ist die bestehende Gasniederdruckleitung DN 250 und die bestehende Gashochdruckleitung DN 100 im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes parallel zueinander verlegt und kreuzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Rohrhofer Straße.

Bezüglich der Gashochdruckleitung DN 100 ist folgendes anzumerken:

Gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen sind Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen verlegt, der je nach Leitungsdurchmesser variieren kann (Maximal 10,0 m).

Bei der Gashochdruckleitung DN 100 im Bereich der geplanten Bebauungsplanes Nr. 87.15.1 beträgt die Schutzstreifenbreite 4,00 m (2,00 m links u. 2,00 m rechts der Leitungsachse).

Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Im Geltungsbereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumpflanzungen unzulässig.

Wie wir aus dem Städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 87.15.1, M 1:1000, entnehmen können, können die Gasniederdruckleitung und die Gashochdruckleitung in der jetzigen Lage verbleiben und müssen nicht umgelegt werden.

Des weiteren bitten wir Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.

Wir bedanken uns für die Benachrichtigung.

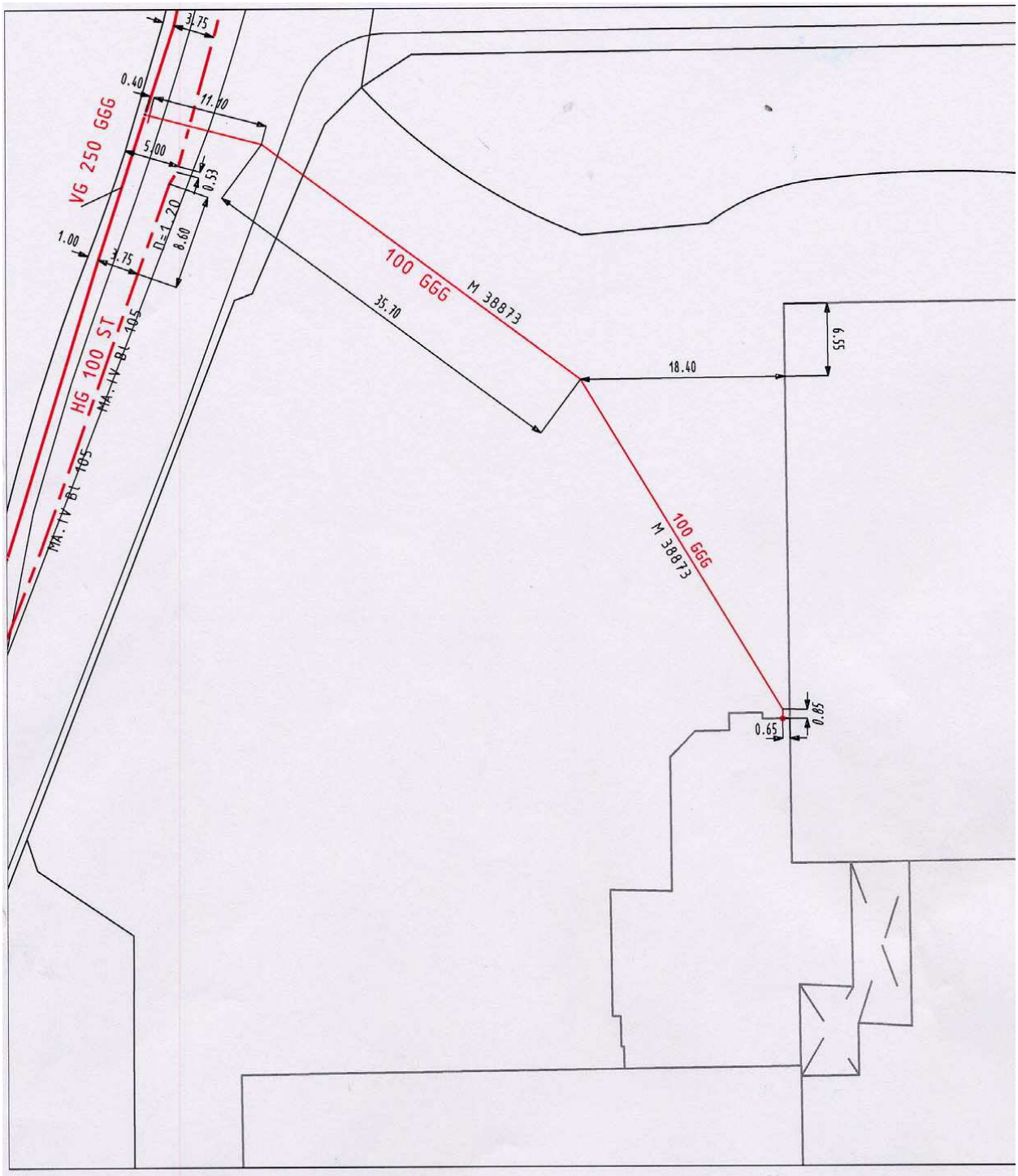
Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

MVV TE.R.1 Anlage

Verteiler:

Kopie an MVV TN.N.3, Fr. Prell z. Kts. u. Verbleib
Kopie an MVV TE.R, Hr. Kromer z. Kts. u. Verbleib
E-mail an MVV TB.V.2, Hr. Dame z. Kts.


72
74
76
55/57
Rohrhofer StraBe
aBe
1339
A
1.00
1.80
D=0.80
D=1.00
D=1.05
D=0.90
51.25
Ma.IV/Bl.105
Ma.IV/Bl.106
H/Bl.2/1
GR 200
MVV-Netzinformation
Bestandsplan Gas
Nur for Planungszwecke
For die Richtigkeit und Vollstandigkeit wird keine Garantie abernommen.
Bei Rackfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de
MaBstab 1:500
Bearbeiter: MVV2455
11.04.07 10:24:56

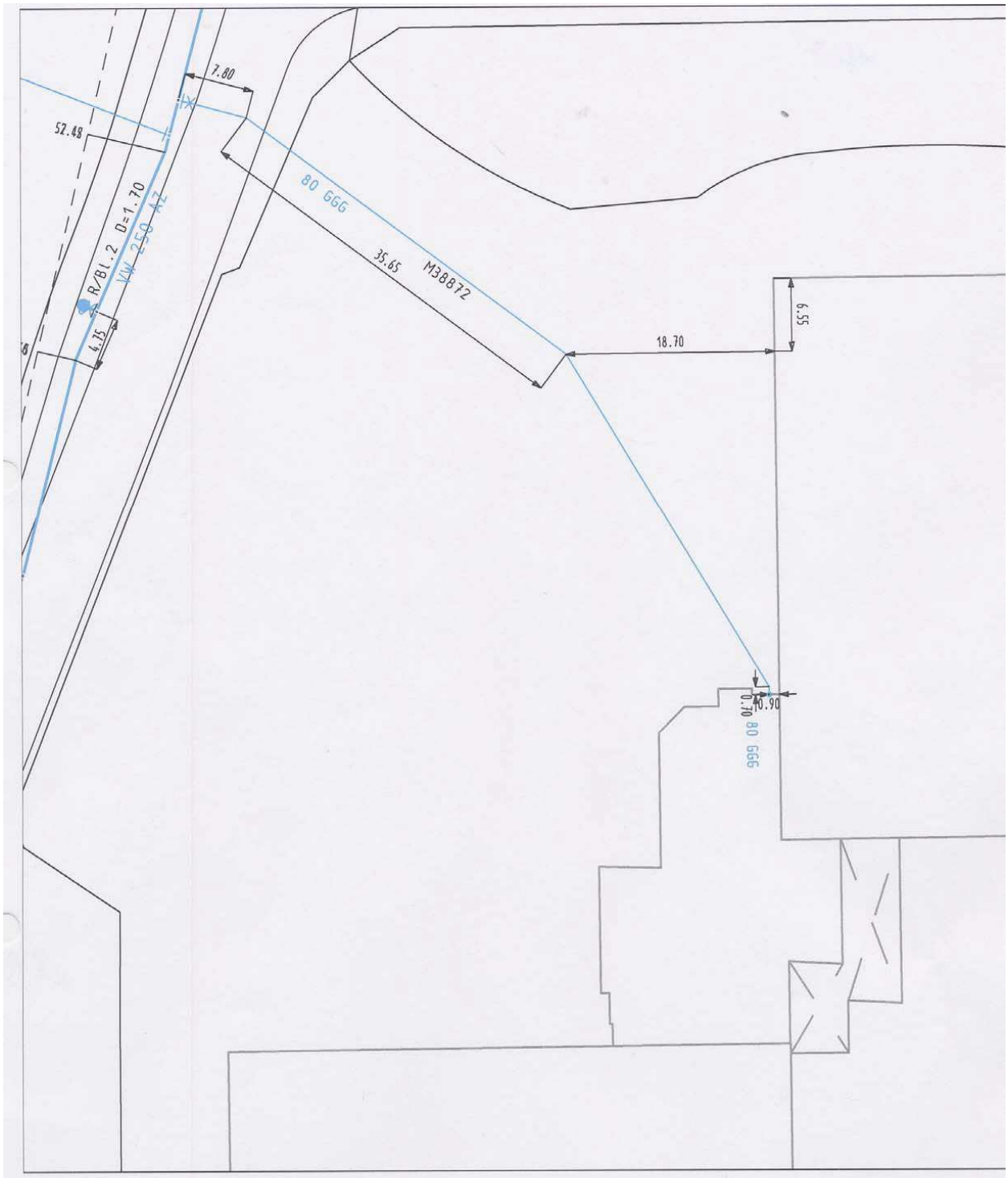


MVV-Netzinformation

Bestandsplan Gas

Nur for Planungszwecke
For die Richtigkeit und Vollstandigkeit wird keine Garantie obernommen.
Bei Rockfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de

MaBstab 1:500
Bearbeiter: MVV2455
11.04.07 10:30:46



MVV-Netzinformation

Bestandsplan Wasser

Nur for Planungszwecke
For die Richtigkeit und Vollstandigkeit wird keine Garantie obernommen.
Bei Rockfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de

MaBstab 1:500
Bearbeiter: MVV2455
11.04.07 10:29:34

A3.2.5a MVV Energie AG (Abteilung TE.L)

mit Schreiben vom 13.04.2007

MVV Energie

MVV Energie AG
Luisenring 49 · 68159 Mannheim

Stadt Mannheim
FB.-Bauverwaltung
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Name: Hr. Demmerle
Telefon: 0621 290-2062
Telefax: 0621 290-3237
E-Mail: K.Demmerle@mvv.de

Datum: 13.04.2007

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 „Ehem. Tennisanlage Rheinauer See“ in MA-Rheinau

Anbei die Stellungnahmen unserer Bereiche:

MVV TE.R Rohrnetze und Anlagen	11.04.2007
MVV TE.L Leitungsnetze und Anlagen	21.03.2007
MVV TB.P Produktion	Keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen

MVV Energie AG

i.A. Demmerle

i.A. Baumgart

Anlage
Stellungnahmen

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Gerhard Widder
Vorstand: Dr. Rudolf Schulten (Vorsitzender)
Dr. Werner Dub · Hans-Jürgen Farrenkopf
Sitz und Registergericht: Mannheim · Handelsregister-Nr.: HRB 1780 · USt-IdNr.: DE 811244542
Bankverbindungen: siehe Rückseite

MVV Energie AG
Luisenring 49 · 68159 Mannheim
Postanschrift: 68142 Mannheim
Telefon: 0621 290-0 · Telefax: 0621 290-2324
E-Mail: energie@mvv.de · Internet: www.mvv-energie.de

Bereich:	Techn.Engineering / Leitungsnetze u. Anlagen	Lfd.Nr.	9155
Abt.:	Sachbearbeiter/in :	Tel.:	Mannheim, den 21.3.2007
TE.L	Brandes	290-2309	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 87.15.1 "ehem. Tennisanlage - Rheinauer See"
in MA - Rheinau

Vorgang: Schreiben Stadt MA FB-Bauverwaltung vom 7.3.07

Stellungnahme

Gegen Ihre Baumaßnahme haben wir keine grundsätzlichen Einwände.

Nach der vorliegenden Planung fallen voraussichtlich keine Kosten für Kabelschutz-bzw. Kabelumlegearbeiten an.

Die beiliegenden Pläne enthalten unseren Bestand, sowie unsere derzeit angedachte Planung der zukünftigen Stromversorgung (siehe auch beiliegende Stellungnahme vom14.2.06).

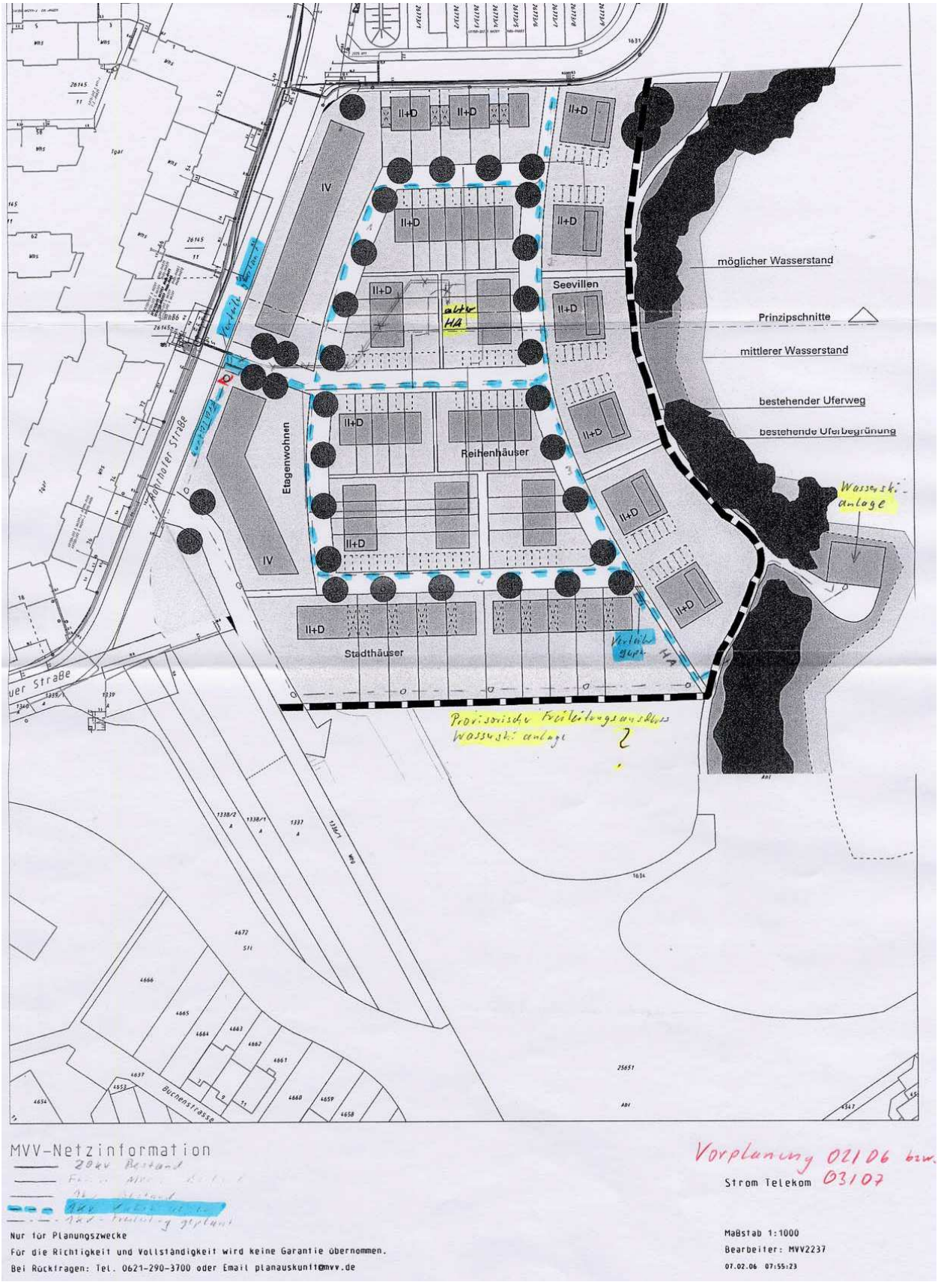
Der geplante Kabelverteiler ggü. unserer Trafostation Rh 86 wird im Vorfeld, in Abstimmung mit der Baufirma, zu Baustromzwecken aufgestellt.
Der Stromanschluss der Wasserskianlage wird von der Fa.Schweickert separat erstellt.

Die notwendigen Verhaltensweisen bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen der MVV-E entnehmen Sie bitte beiliegendem Merkblatt !

MVV-E TE.L

i.A. Brandes

Anlage


II+D
IV
Seevillen
möglicher Wasserstand
Prinzipschnitte
mittlerer Wasserstand
bestehender Uferweg
bestehende Uferbegrünung
Reihenhäuser
Etagenwohnen
Stadthäuser
Rheinauer Straße
Buchenstrasse
Wasserst. anlage
Provisorische Freileitungsmastes Wasserst. anlage
MVV-Netzinformation
Vorplanung 02/06 bzw. 03/07
Strom Telekom
Nur für Planungszwecke
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.
Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de
Maßstab 1:1000
Bearbeiter: MVV2237
07.02.06 07:55:23


Strom Telekom
Maßstab 1:500
Bearbeiter: MVV2237
21.03.07 11:33:24
MVV-Netzinformation
Nur for Planungszwecke
For die Richtigkeit und Vollstandigkeit wird keine Garantie obernommen.
Bei Rockfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email planauskunft@mvv.de
Sporta
Sporta
Rohrhofer Str.
Rh86
26145
11
26145
52
54
56
WHS
WHS
1359

A3.2.5b MVV Energie AG (Abteilung TE.L)

mit Schreiben vom 14.02.2006

Bereich:	Techn.Engineering / Leitungsnetze u. Anlagen		Lfd.Nr. 6151
Abt.:	Sachbearbeiter/in :	Tel.:	Mannheim, den 14.2.2006
TE.L	Brandes	290-2309	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 87.15.1 "ehem. Tennisanlage - Rheinauer See"
in MA - Rheinau

Vorgang: Schreiben stadt.bau.plan vom 1.2.06

Stellungnahme

Gegen Ihre Baumaßnahme haben wir keine grundsätzlichen Einwände.

Nach der vorliegenden Planung fallen voraussichtlich keine Kosten für Kabelschutz-bzw. Kabelumlegearbeiten an.

Die beiliegenden Pläne enthalten unseren Bestand, sowie unsere derzeit angedachte Planung der zukünftigen Stromversorgung.

Die Fa.Schweikert ist bezüglich der Stromversorgung der Wasserskianlage mit uns in Kontakt getreten.
Es ist geplant an der südlichen Grundstücksgrenze, ausgehend von der Einspeisung in der Rohrhofer Str., einen Freileitungsanschluss zu erstellen.
Eine Beauftragung steht noch aus.

Die notwendigen Verhaltensweisen bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen der MVV-E entnehmen Sie bitte beiliegendem Merkblatt !

MVV-E TE.L

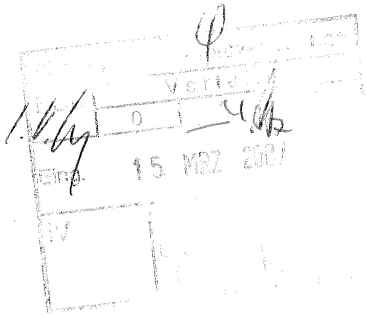
Anlage

A3.2.6 Deutsche Telekom, T-Com
mit Schreiben vom 14.03.2007

T-Com

Deutsche Telekom AG, T-Com
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Mannheim
- FB 60 Bauverwaltung
Postfach 10 00 35
68133 Mannheim



Ihre Referenzen
Unser Zeichen PTI-13/PM-16/69968/Bernd Kittlaus (bitte immer angeben)
Durchwahl +49 0621 294-5635
Datum 14. März 2007
Betrifft Bebauungsplan Nr.87.12 „Ehemalige Tennisanlage Rheinauer See“ in Mannheim - Rheinau

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund des Abrisses der ehemaligen Tennisanlage am Rheinauer See und dadurch notwendig werdenden Veränderungen der telekommunikationstechnischen Anbindung der dortigen Wasserskianlage, wurden wir darauf aufmerksam, dass es für den Bereich der Tennisanlage bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt.

Leider wurden wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens im Frühjahr 2006 nicht angeschrieben. Wir möchten deshalb hiermit darauf hinweisen, dass für die Versorgung des o. a. Plangebiets durch die Deutsche Telekom AG die Verlegung von Telekommunikationslinien notwendig ist. Um **rechtzeitig vor Erschließungsbeginn** Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs (z.B. durch eine gemeinsame Ausschreibung) vornehmen zu können, bitten wir Sie uns möglichst umgehend die Unterlagen zur Erschließung des Plangebiets zuzuschikken und uns den Erschließungstermin mitzuteilen. Als Ansprechpartner steht Ihnen Herr Kaiser, Leiter Team Projektierung und Baubegleitung (Tel. 0621/2 94 - 61 10), zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Bernd Kittlaus

Bernd Kittlaus

FB 6-1.2, H. Beckes
zur Kenntnis m. 2. Ol. in Kopie
ca. 14 Uhr
20.3.07

Deutsche Telekom AG
Hausanschrift T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Postanschrift Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telekontakte Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5905, Internet www.t-com.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 150-661
Aufsichtsrat Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)
Vorstand René Obermann (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender), Hamid Akhavan, Timotheus Höttges, Lothar Pauly
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 123475223
WEEE-Reg.-Nr. DE50478376

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001:2005

A3.2.7 Umweltforum Mannheimer Agenda 21
mit Schreiben vom 10.04.2007

UMWELTFORUM
Mannheimer Agenda 21

c/o Umweltzentrum
Käfertalerstraße 162
68167 Mannheim
Tel. 0621- 331774
Fax. 0621- 36752
info@ umweltforum-mannheim.de
www.umweltforum-mannheim.de

Stadt Mannheim
FB 60
Herrn Becker
Collini-Center

68161 Mannheim

10.4.2007

Bebauungsplan-Entwurf 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage Rheinauer See“

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich befürwortet das Umweltforum die Umnutzung der ehemaligen Tennishallen für Wohnzwecke als einen Beitrag zur städtebaulichen Innenentwicklung. Die im Entwurf des B-Planes vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Bebauung werden begrüßt und sind auch für andere Bebauungspläne in Mannheim mustergültig (z.B. die vorgeschriebene Dachbegrünung).

Allerdings ist der Bereich in klimaökologischer Hinsicht sehr empfindlich. Nach Einschätzung des Umweltforums reichen die vorgesehenen Maßnahmen nicht aus, um den klimaökologischen Eingriff angemessen ausgleichen zu können:

- Die im südlichen Abschnitt geplante Frischluftschneise ist mit 12 m zu schmal. Diese „Klimafuge“ muss deutlich aufgeweitet werden. Bei allen Ventilationsbahnen muss deren Funktionalität nachhaltig sichergestellt werden: Die Ventilationsbahnen dürfen weder beparkt noch mit anderen Strömungshindernissen wie z.B. Sichtschutzwänden versehen werden können.
-

.../

- Einen sehr schweren Eingriff stellt die parallel zum Seeufer geplante Baureihe dar. Diese soll zwar aufgelockert realisiert werden, aber mit Blick auf die spätere Nutzung (z.B. Anlage von Sichtschutzmauern oder –hecken, Autostellplätze) ist nicht auszuschließen, dass sich diese Bauzeile doch zu einem Strömungshindernis entwickelt. Zudem rückt diese Bauzeile auch sehr nah an das Ufer des Rheinauer See heran. Die klimaökologisch wirksamen vegetationsbedeckten Freiflächen im Nahbereich um den See müssen erhalten und ökologisch aufgewertet werden. Zusammenfassend empfiehlt das Umweltforum die Streichung der östlichen, parallel zum Seeufer geplanten Baureihe.

Bezüglich des Radverkehrs verweist das Umweltforum auf die Stellungnahme des ADFC. Zudem sollte eine nachhaltige ÖPNV Erschließung des Baugebietes sichergestellt werden.

Mit freundlichem Gruß

Oliver Decken
Dipl.-Ing. Raumplanung

A3.2.8a Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o, Der Paritätische Kreisverband

mit Schreiben vom 28.03.2007

Fachbereich Städtebau
FBL / Abt

Eingang 28. März 2007

Termin	Rspr.	Erledigt	Ablage

AG Barrierefreiheit Rhein-Neckar e.V.
c/o Paritätischer
Alphornstraße 2 a
68169 Mannheim
Tel. (0621) 3367499

Absender: Dienststelle / TöB:

Datum: 28. 3. 2007
Az.: ---
Bearbeiter: Herzberg
Tel.: 0621 - 3367499

An
Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau, Abt. 61.2

bitte per Fax: 06 21 / 2 93-72 73

Bebauungsplan - Entwurf Nr. 87.15.1 "Ehemalige Tennisanlage-Rheinauer See" der Stadt Mannheim
hier: Benachrichtigung von der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Empfangsbekenntnis und Kurzstellungnahme

Es wird hiermit bestätigt, dass wir heute das Schreiben des Fachbereiches Städtebau der Stadt Mannheim vom 07.03.2007, Az.:61.26.1-87.15.1, und die dem Schriftstück beigefügten Unterlagen vollständig erhalten haben bzw. diese im Intranet / Internet einsehen können.

○	Wir sind von dem o. g. Bebauungsplan nicht betroffen bzw. werden im Verfahren keine Stellungnahme abgeben.
○	Wir sind mit der Abwägung unserer Stellungnahme durch die Stadt Mannheim einverstanden und werden keine weitere Stellungnahme abgeben.
○	Wir sind mit dem Bebauungsplan und den Planungszielen einverstanden und werden keine weitere Stellungnahme abgeben.
○	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist eine Stellungnahme abgeben.
○	Wir benötigen weitere Informationen zu folgenden Themen: ....
○	Wir werden innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgeben können. Es ist aber mit für die Bauleitplanung wesentlichen Anregungen und Hinweisen zu rechnen. ***Anmerkung: Bitte setzen Sie sich in diesem Fall umgehend mit den in dem Anschreiben genannten Ansprechpartnern in Verbindung.***

⊗ Wir bestätigen unsere bereits vorliegende Stellungnahme. vom 17.03.2006

○ Wir regen einen Erörterungstermin an.

(Unterschrift und Stempel)

A3.2.8b Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit c/o, Der Paritätische Kreisverband

mit Schreiben vom 17.03.2006

ARBEITSGEMEINSCHAFT BARRIEREFREIHEIT

Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit
c/o Der Paritätische Kreisverband
Alphornstr. 2a, 68169 Mannheim
Tel. (0621) 336749-9 oder 14484
info@barrierefrei-mannheim.de
www.barrierefrei-mannheim.de

DER PARITÄTISCHE WOHLFAHRTSVERBAND

AGB c/o Der Paritätische Alphornstr. 2a 68169 Mannheim

Fachbereich Städtebau
Collini-Center

68161 Mannheim

17.03.2006

Bebauungsplan Nr. 87.15.1 Mannheim-Rheinau "Ehem. Tennisanlage - Rheinauer See"

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir nehmen zum oben genanten Bebauungsplan wie folgt Stellung.

Bei der Anbindung des Wohngebiets an den öffentlichen Personennahverkehr über die „Rohrhofer Straße“ sollte die die Haltestelle „Sport Inn“ der Buslinie 710. Barrierefrei gestaltet werden.

Wir gehen davon aus, dass alle Straßen Überquerungen abgeflacht verwirklicht und wo vorhanden ampelgeregelte Überwege blindengerecht ausgeführt werden. Dies gilt auch für die Zugänge zu den alten Stadtteilen.

Alle geplanten Wohnungen sollten barrierefrei zugänglich sein.

Da die Entwicklung eines neuen Quartiers die Chance bietet einhundert Prozent barrierefreies Wohnumfeld zu gestalten, sollte die Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit auch zukünftig in die Planung eingebunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit
Heinrich Schaudt

Fachbereich Städtebau
FBL | Abt
Eingang 20. März 2006
Termin | Repr. | Erledigt | Ablage

A3.2.9 ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club
mit Schreiben vom 05.04.2007

Member of the European Cyclists' Federation (ECF)

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club
Landesverband Baden-Württemberg
Kreisverband Mannheim

Kopie zur Kenntnis:
Frau Kleemann (61.3)
Umweltforum

ADFC Mannheim • Postfach 10 01 03 • D-68001 Mannheim

Frau Mergenthaler/Herr Becker
Stadt Mannheim
Fachbereich Städtebau
Abteilung 61.2
Collinistraße 1
68161 Mannheim

c/o **Dr. Gerd Hüttmann**
Tannhäuserring 54
68199 Mannheim

Tel. (0621) 8321848 (p)
Fax (0621) 81099319
Tel. (0621) 81099318

gerd.huettmann@adfc-bw.de
www.adfc-bw.de/mannheim

5.4.2007
Unser Zeichen:
gh070404

Ihr Zeichen: 61.4.4 stl

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 „Ehemalige Tennisanlage Rheinauer See“

Sehr geehrte Frau Mergenthaler, sehr geehrter Herr Becker,

vielen Dank für die Übersendung der o.g. Planunterlagen, zu denen wir fristgerecht Stellung nehmen.

Der ADFC schlägt vor, die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet als Verkehrsberuhigten Bereich (Verkehrszeichen 325) auszuweisen, zumindest aber eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h festzulegen.

Der ADFC schlägt vor, an geeigneten und nachgefragten Stellen im öffentlichen Straßenraum Fahrradstellplätze vorzusehen und ebenerdige Stellplätze im privaten Bereich anzuregen, soweit diese nicht analog den Kfz-Stellplätzen vorgeschrieben werden.

Außerhalb der Bebbauungsplanung bittet der ADFC zu prüfen, ob die Verkehrsbelastung der Rohrhofer Straße die Aufhebung der Benutzungspflicht auf dem gemeinsamen Rad- und Gehweg zugunsten einer Ausweisung als „Gehweg, Fahrrad frei“ zulässt.

Der ADFC verweist zu Aspekten mit besonderem Bezug auf den Umweltschutz auf die separate Stellungnahme des Umweltforums Mannheimer Lokale Agenda 21.

mit freundlichen Grüßen

ADFC Mannheim

Dr. Gerd Hüttmann

Bankverbindung
& Spendenkonto
Sparkasse Rhein Neckar Nord
BLZ 670 505 05
Kto.-Nr. 38 465 520

Vereinsregistereintrag
Amtsgericht Stgt. VR 4963

A3.2.10 Gemeinde Brühl

mit Schreiben vom 02.04.2007

Bürgermeisteramt Brühl

www.bruehl-baden.de

Bürgermeisteramt Brühl - Postfach 1163 - 68776 Brühl

STADT MANNHEIM
Fachbereich Bauverwaltung
Postfach 10 00 35
68133 Mannheim

60 Fachbereich Bauverwaltung
FBL Vertreter
0 1 2
Fachbereich Städtebau Eing. 05. APR. 2007
FBL Abt 61
Eingang 10. April 2007
Termin | Rspr. | Erledigt | Ablage

Rathaus, Hauptstr. 1, 68782 Brühl
Telefon Zentrale 06202/2003-0
Durchwahl 06202/2003-81
Telefax 06202/2003-14
Sprechzeiten:
Montag, Mittwoch, Freitag 8.30-12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 8.30-12.00 Uhr
15.00-17.30 Uhr

Brühl, den 02. April 2007
Aktenzeichen: 621.25
Sachbearbeiter: Herr Rohr
E-Mail: wolfgang.rohr@bruehl-baden.de

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 87.15.1 "Ehem. Tennisanlage Rheinauer See"
Öffentliche Auslegung / Ihr Schreiben vom 07.03.2007 Az.: 61.2/60.14.0.87.15.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.03.2007 über den Bebauungsplanentwurf beraten und den nachfolgenden Beschluss gefaßt:

"Die Einwendungen der Gemeinde Brühl gegen die massive 4-geschossige Bebauung entlang der Rohrhofer Straße bleiben insbesondere aus klima-ökologischen Gründen bestehen."

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ralf Göck
Bürgermeister

Sparkasse Heidelberg (BLZ 672 500 20 Kto.Nr.210 009 49)
Volksbank Bezirk Schwetzingen (BLZ 670 913 00 Kto.Nr. 70 24 509)
Steuernummer: 43039/00031