



BEBAUUNGSPLAN NR. 55.17 I c

**“EINZELHANDEL
LILIENTHALSTRASSE/EHEMALIGE
GENDARMERIEKASERNE“
in Mannheim – Schönau**

Begründung

Stand 14.09.2004

60.14.0 – 55.17.1c

61.26.1 – 55.17.1c

VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	22.01.2004
Öffentliche Bekanntmachung	29.01.2004
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)	02.02.2004 bis 13.02.2004
Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)	30.01.2004 bis 01.03.2004
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	13.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung	15.07.2004
Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	26.07.2004 bis 27.08.2004
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	30.11.2004
Inkrafttreten	16.12.2004

7. BEGRÜNDUNG

7.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der am 27.11.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 55 / 17 Teil I b, "Ehemaliges Militärgelände Schönau-Nordost (Gendarmeriekaserne)" soll im Bereich der Kasernengebäude entlang der Lilienthalstraße zwischen Friedrich-Dürr-Straße im Westen und Braunschweiger Allee im Osten (Flst.-Nr. 32779/5) einschließlich der nördlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen ersetzt werden.

Durch die Bebauungsplan-Aufstellung wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht. Gleichzeitig sollen angrenzende öffentliche Verkehrsflächen (Friedrich-Dürr-Straße) in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um sie planungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst somit neben dem Baugrundstück der ehemaligen Kasernengebäude (Flst.-Nr. 32779/5) mit 6.620 m² den nördlich angrenzenden Wendehammer der Friedrich-Dürr-Straße, die westlich angrenzende Zufahrt der Friedrich-Dürr-Straße von der Lilienthalstraße aus sowie die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Friedrich-Dürr-Straße und der Braunschweiger Allee.

Das betreffende Baugrundstück ist über die Lilienthalstraße erschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde Anfang der neunziger Jahre im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der Stadt Mannheim als Weiterentwicklung des Wohnquartiers "Schönau-Nordost" geplant. Entsprechend der Zielrichtung des Wohnungsbauprogramms und in Anlehnung an die westlich angrenzende Wohnbebauung wurde das Gebiet als Wohnbaufläche mit überwiegend drei- bis viergeschossiger Mehrfamilienhaus-Bebauung konzipiert. Während der überwiegende Teil der ehemaligen Kasernengebäude zugunsten der Wohnbebauung abgebrochen wurde, blieben die Gebäude entlang der Lilienthalstraße zunächst erhalten und wurden zeitweise als Asylbewerber-Unterkünfte genutzt. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens diskutierten Folgenutzungen wie Einrichtungen der Polizei, Einrichtungen städtischer Ämter, Nutzung als Studentenwohnheim, Kindergarten oder die Schulnutzung der Gebäude wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Diese Nutzungsüberlegungen konnten jedoch aufgrund der Anforderungsprofile und der räumlich-baulichen Voraussetzungen einerseits sowie der nicht gegebenen Finanzierungsmöglichkeiten andererseits nicht realisiert werden. Nach der genannten Zwischennutzung als Asylbewerber-Unterkunft haben die Gebäude nun mehrere Jahre leer gestanden und sind in einem entsprechend schlechten baulichen Zustand. Das Landesdenkmalamt hat bei einem Ortstermin festgestellt, dass die Kasernengebäude erhaltenswert sind. Im Vergleich mit anderen Militäranlagen besitzen sie jedoch nicht die Qualitätsmerkmale von Kulturdenkmalen nach heutigen denkmalfachlichen Kriterien. Die Gebäude stehen somit nicht unter Denkmalschutz.

Im Juni 2003 wurde dann das Grundstück (Flst.-Nr. 32779/5) vom Bund an ein Einzelhandelsunternehmen veräußert.

Die planungsrechtliche Neuordnung wird erforderlich, da die beabsichtigte Bebauung des Grundstückes einschließlich der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht. Die geplante Nutzung eines der Versorgung des Gebietes dienenden Lebensmittelmarktes

ist im bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zwar allgemein zulässig, die Tiefe der überbaubaren Flächen und die zwingenden Höhenfestsetzungen stehen dem Vorhaben jedoch entgegen.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es daher, die planungsrechtliche Grundlage für einen eingeschossigen Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Geschossfläche von ca. 1.200 m² und ca. 100 dazugehörigen Stellplätzen zu schaffen sowie die veränderte Situation der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufzunehmen.

Darüber hinaus wird das ursprüngliche städtebauliche Ziel einer mehrgeschossigen, weitgehend geschlossenen Wohnbebauung zur Lilienthalstraße und zur Braunschweiger Allee als langfristige Option aufgegriffen und über das Festsetzungserfordernis des Lebensmittelmarktes hinaus eine überbaubare Fläche mit entsprechenden Höhenfestsetzungen festgesetzt.

7.2 Bestehendes Planungsrecht

7.2.1 Flächennutzungsplanung

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist die Fläche der Bebauungsplan-Änderung als "Sonderbaufläche - Bund" dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 55 / 17 Teil I b wurde bereits aus dieser Darstellung entwickelt. Die Fläche war als "Sonderbaufläche – Bund" dargestellt, da zum damaligen Zeitpunkt die Freigabe durch die US Army noch nicht bekannt war.

Der derzeit in Fortschreibung befindliche Entwurf des Flächennutzungsplanes beinhaltet bereits die Darstellung "Wohnbaufläche".

7.2.2 Modell räumliche Ordnung

Das Modell räumliche Ordnung, Fortschreibung aus dem Jahr 1998, steht der Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen. Der betreffende Bereich ist als "Siedlungsfläche Bestand" dargestellt.

7.2.3 Zentrenkonzept

Die geplante Fläche liegt in integrierter Lage im räumlichen Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung und entspricht damit den Zielen des Zentrenkonzeptes. In der AUT-Vorlage "Standorte für Lebensmittelmärkte" Nr. 608/2003 vom 17.10.2003 ist dieser Standort bereits berücksichtigt und als "städtebaulich integrierter Standort" gekennzeichnet.

7.2.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 55 / 17 Teil I b

Der am 27.11.1992 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan setzt für den zu ändernden Bereich "Allgemeines Wohngebiet" und "Straßenverkehrsfläche" fest. Im WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, bei geschlossener Bauweise im Geschosswohnungsbau (wie für das Kasernengrundstück) 0,6. Eine Überschreitung

dieser festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen ist bis insgesamt 0,8 zulässig.

Die Geschossflächenzahl beträgt 1,7 und die Höhe baulicher Anlagen ist im betreffenden Bereich mit mindestens 10,05 m und maximal 10,40 m festgesetzt. Die Bauweise ist als geschlossene Bauweise festgesetzt mit dem Ziel einer zusammenhängenden, mehrgeschossigen Randbebauung zur Verbesserung der Lärmsituation. Für alle überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Des Weiteren gibt es Festsetzungen bezüglich der Anordnung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen, Festsetzungen hinsichtlich eines Verbrennungsverbotes, der Begrünung der Grundstücke, der Flächenaufschüttungen, der Gestaltung baulicher Anlagen sowie schriftliche Hinweise.

Die tatsächlichen Gegebenheiten im Süden des Bebauungsplanes entsprechen teilweise nicht den Festsetzungen. Dies betrifft die heute zwischen dem westlichen Kasernengebäude und der vorhandenen Bebauung Parsevalstraße 2 – 10 verlaufende Gebietszufahrt und die nördlich angrenzende Wendeanlage der Friedrich-Dürr-Straße sowie den Fuß- und Radweg zwischen Braunschweiger Allee und Friedrich-Dürr-Straße ebenso wie die mit Grenzabstand errichtete Wohnbebauung Braunschweiger Allee Nr. 10.

7.2.5 Angrenzende Nutzungen

Im Norden des Geltungsbereiches grenzt die mehrgeschossige Wohnbebauung des Wohngebietes Schönau-Nordost sowie eine derzeit noch nicht ausgebaute öffentliche Spielplatzfläche an. Im Osten grenzen ein Geh- und Radweg, Bahnanlagen der DB-AG, sowie Flächen für die Forstwirtschaft an. Südlich grenzt der Einmündungsbereich Braunschweiger Allee/Sonderburger Straße/Lilienthalstraße sowie die Kerschensteiner Schule an. Westlich vom Geltungsbereich liegt die Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung Parsevalstraße Nr. 2 – 10.

7.2.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst das Privatgrundstück Flst.-Nr. 32779/5 mit ca. 6.620 m². Die angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen sind im Eigentum der Stadt Mannheim. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.3. Planungskonzeption

7.3.1 Bedarf eines Lebensmittelmarktes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung als öffentlicher Belang in besonderer Weise zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Die Nahversorgungssituation in der Schönau hat sich in jüngerer Zeit durch die Schließung mehrerer Märkte verschlechtert.

So haben ein LIDL-Markt an der Stadtbahndenschleife mit ca. 300 m², ein türkischer Supermarkt mitten im Neubaugebiet Schönau-Nordost mit ca. 600 m² und ein Penny-Markt im östlichen Wohnbereich der Schönau mit ca. 500 m² Verkaufsfläche ihre Standorte aufgegeben.

Für die wohnortnahe Versorgung des Stadtteils Schönau verbleiben somit im Wesentlichen der PLUS-Markt in der Marienburger Straße, der HL-Markt im Bromberger Baumgang/Lena-Maurer-Platz sowie der Penny-Markt in der Johann-Schütte-Straße/Ballonstraße mit insgesamt etwa 1.800 m² Verkaufsfläche.

Für die Stadtteile Schönau und Blumenau mit zusammen über 15.000 Einwohnern ist diese Versorgungslage als unzureichend einzustufen. Um die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern, wurde deshalb das Gelände der ehemaligen Gendarmerie-Kaserne an der Lilienthalstraße in die Diskussion gebracht. Dieser Standort bietet hinsichtlich Flächengröße und –zuschnitt sowie seiner räumlichen Zuordnung zu den bestehenden Wohngebieten optimale Voraussetzungen für die Ansiedlung eines modernen, auch mittel- bis langfristige wettbewerbsfähigen Marktes.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die Ansiedlung eines solchen Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von ca. 1.200 m² ermöglicht werden. Damit soll ein Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung geleistet werden.

7.3.2 Wohnungsbau als Option

Das ursprüngliche städtebauliche Ziel einer mehrgeschossigen, weitgehend geschlossenen Wohnbebauung zur Lilienthalstraße und zur Braunschweiger Allee wird als langfristige Option aufgegriffen und über den Bedarf des Lebensmittelmarktes hinaus eine überbaubare Fläche mit Höhenfestsetzungen in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

7.3.3 Konzept des Lebensmittelmarktes (vgl. Gestaltplan Anlage 2)

Der geplante Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von knapp 1.200 m² dient dem Investor als Ersatz für die aufgegebenen Filiale Lilienthalstraße Nr. 249 an der Wendeschleife. Dieser bisherige Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 280 m² sowie ca. 360 m² Lager- und Nebenflächen, z. T. im Untergeschoss, und fehlenden Stellplätzen hat sich als nicht mehr tragfähig erwiesen.

Für den neuen Standort im Einmündungsbereich Lilienthalstraße/Braunschweiger Allee sind ca. 1.200 m² Geschossfläche und ca. 100 Stellplätze vorgesehen. Der geplante Lebensmittelmarkt dient in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Fuß- und Radwege führen direkt an das Objekt; die Haltestellen des ÖPNV grenzen unmittelbar an. Auch mit dem privaten Pkw ist der neue Standort aufgrund seiner Lage an den Haupterschließungsstraßen des Stadtteils optimal erreichbar.

Der geplante Lebensmittelmarkt mit knapp 1.200 m² Geschossfläche dient überwiegend der Versorgung des Gebietes und ist im allgemeinen Wohngebiet entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Das Marktgebäude ist in eingeschossiger Bauweise mit einer Traufhöhe von ca. 6 m geplant. Aufgrund der nachweislich negativen Erfahrungen mit Betriebsabläufen über zwei Ebenen (ehemaliger Standort Lilienthalstraße Nr. 249) oder einer Fremdnutzung in den Obergeschossen (Filiale Mannheim-Waldhof mit leerstehenden Flächen im 1. OG) sind ein eingeschossiger Betrieb und eine eingeschossige Bauweise zwingend erforderlich. Die Andienung des Lebensmittelmarktes erfolgt zum Schutz der

Nachbarschaft an der der Lilienthalstraße zugewandten Gebäudeseite. Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung der Anlieferungszone des Gebäudes werden im Hinblick auf die städtebaulich exponierte Lage im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Stellplätze werden ausschließlich über die Lilienthalstraße erschlossen. Von der Friedrich-Dürr-Straße bzw. dem nördlich angrenzenden Wohngebiet ist keine Zufahrt für Pkw geplant; hier ist lediglich ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer möglich.

Im Bereich der Stellplätze sowie entlang der Grundstücksgrenzen sind großzügige Baumpflanzungen vorgesehen. Die Grundstückszufahrt liegt in einer Entfernung von ca. 90 – 100 m zur Einmündung Braunschweiger Allee, so dass ausreichend Stauraum vor dem Knotenpunkt Lilienthalstraße/Sonderburger Straße vorhanden ist. Die Lage der Grundstückszufahrt ist auf den Standort der Bushaltestelle "Kerschensteiner Schule" abgestimmt. Die Haltestellen des Schulbusses liegen südlich der Friedrich-Dürr-Straße und sind von der Planung nicht betroffen.

Die bestehenden Zugänge zur Schule sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

7.4. Umweltbelange

7.4.1 Prüfung der UVP-Pflicht

Eine Prüfungspflicht der Umweltverträglichkeit nach Nr. 18.6 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) liegt nicht vor, da es sich bei dem Vorhaben nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO im bisherigen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB handelt und die genannte Geschossfläche von 1.200 m² für die allgemeine Vorprüfung bzw. 5.000 m² für die UVP-Prüfungspflicht nicht erreicht werden.

Da bereits seit 1992 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist der Bebauungsplan nicht als "sonstiges Städtebauprojekt" nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 c Abs. 1 UVPG einzuordnen. Zudem werden auch die gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG geltenden Prüfwerte für die Vorprüfung für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, nicht erreicht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG nicht erforderlich ist.

7.4.2 Kommunale UEP / UVP

Die verwaltungsinterne Prüfung der Umweltverträglichkeit (UEP) wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 / 17 Teil I b durchgeführt. Aufgrund der veränderten planerischen Zielvorstellungen wurde gemäß OB-Organisationsverfügung eine erneute Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit (UEP) wurde zum Jahreswechsel 2003/2004 verwaltungsintern durchgeführt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die eingegangenen Stellungnahmen betreffen Aspekte des Verkehrs (vgl. Nr. 6.5.4), des Lärmschutzes (vgl. Nr. 6.4.4) sowie des Klimas (vgl. Nr. 6.4.6).

Die Anregungen zur Dachbegrünung und zur Versickerung des Niederschlagswassers wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

7.4.3 Grünordnung / Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplanverfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Zur Überprüfung, ob ein "Eingriff in Natur und Landschaft" vorliegt, ist die Begriffsdefinition des § 18 BNatSchG heranzuziehen. Danach liegen "Eingriffe in Natur und Landschaft" vor, wenn "Veränderungen...die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können".

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches derzeit bereits bebaut (Kasernengebäude) und nahezu vollständig befestigt und versiegelt sind, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, also des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tieren nicht zu erwarten.

Auch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da das Grundstück bereits mehrgeschossig überbaut ist und sich innerhalb des Siedlungsgefüges befindet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ein "Eingriff in Natur und Landschaft" im Sinne des § 1 a Abs. 2 i.V.m. § 18 BNatSchG nicht vorliegt.

Auch im Falle einer Beurteilung der vorgesehenen Maßnahmen als "Eingriffe" ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die "Eingriffe" bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB zulässig waren.

Über diese Rechtslage hinaus wurden die umwelt- und grünordnerischen Belange in das weitere Planverfahren eingestellt und berücksichtigt und geeignete Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt (vgl. Nr. 6.5.7).

- **Bauliche Dichte im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt allgemein eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Im "Geschosswohnungsbau ist bei geschlossener Bauweise" (Bereich Kasernengrundstück) eine Erhöhung der GRZ auf 0,6 zulässig. Für Stellplätze und Garagen ist eine Erhöhungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 zulässig.

Die Bebauungsplan-Änderung setzt eine Grundflächenzahl von max. 0,4 fest. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Erhöhung der GRZ auf 0,6 im Geschosswohnungsbau entfällt. Aufgrund der besonderen Anforderungen hinsichtlich des Stellplatzbedarfes und der ebenerdigen Stellplatzanordnung wird für Stellplätze und Zufahrten einer Handelsnutzung entsprechend § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 ermöglicht.

Dafür sind umfangreiche "Kompensationsmaßnahmen" zur Vermeidung und Minderung der negativen Folgewirkungen der Versiegelung vorgesehen und festgesetzt. Hier sind insbesondere die Dachbegrünung, versickerungsfähige Oberflächen von Stellplätzen sowie Pflanzstreifen und Baumpflanzungen zu nennen.

Damit ist der zulässige Grad der Überbauung und Versiegelung insgesamt günstiger als im rechtskräftigen Bebauungsplan:

- geringere, nach Nutzungsart differenzierte Grundflächenzahl,
- bisher zulässige, vollflächige Tiefgaragenunterbauung der Grundstücke entfällt,

- zulässige Garagenzeile entlang der östlichen Grundstücksgrenze Lilienthalstraße 297 und Parsevalstr. Nr. 4 und 6 entfällt zugunsten einer ca. 450 m² großen öffentlichen Grünfläche,
- Dachbegrünung für alle baulichen Anlagen, nicht nur für Tiefgaragen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Bebauungsplan-Änderung eine bauliche Dichte bzw. einen Überbauungs- und Versiegelungsgrad ermöglicht, der das bisher zulässige Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht überschreitet.

- **Baumbestand**

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand umfasst im Wesentlichen 2 große Eichen an der Grundstücksgrenze zur Lilienthalstraße, 6 z.T. stark geschädigte, abgängige Walnussbäume sowie eine Lärche im nordwestlichen Grundstücksbereich. Mit Ausnahme der beiden Eichen können die Bäume nicht erhalten werden, da sie im Bereich des geplanten Gebäudes und der Stellplätze liegen und eine Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks stark einschränken. Darüber hinaus ist angesichts des Schädigungsgrades und der Baumarten eine Erhaltung nicht angezeigt.

Die genannten Bäume fallen unter die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Mannheim. Durch den Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen wurde ein Bestandsaufnahmegutachten erstellt; ein Bescheid mit Fällgenehmigung und Auflagen zu den Ersatzpflanzungen liegt vor. Danach können mit Ausnahme der beiden Eichen die Bäume entfernt werden.

Als Ersatzpflanzungen wurden insgesamt 20 Bäume festgesetzt, wobei im Inneren des Parkplatzes 4 großkronige Laubbäume (Platane, Stieleiche oder Traubeneiche) und im Randbereich 16 schmalkronige Laubhochstämme wie Säuleneichen oder Hainbuchen gepflanzt werden sollen.

Diese Vorgaben aus der Fällgenehmigung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Als weitere Begrünungsmaßnahme ist eine extensive Begrünung der Dachflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

7.4.4 Immissionsschutz

Zur Untersuchung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹

Dabei wurde auch die Veränderung der Lärmsituation durch die neue Planung im Vergleich zu der im bestehenden Bebauungsplan ermittelten Lärmsituation untersucht.

7.4.4.1 Situation des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55/17 I b wurde nachgewiesen, dass im Planungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden.

¹ Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Wille, Mannheim, Schalltechnisches Immissionsgutachten vom 23.04.2004.

Die Überschreitungen am Tag sind im Wesentlichen auf den Straßenverkehr zurückzuführen und liegen bei ca. 7,5 – 13 dB(A). Da der Straßenverkehrslärm in der Nacht abnimmt, der Lärm der Bahn jedoch gleich hoch bleibt, ist der Schienenlärm für die Überschreitungen in der Nacht (10,7 - 13 dB(A)) maßgebend. Eine Verbesserung der nächtlichen Situation wäre nur erreichbar, wenn die Lärmschutzwand im Bereich der Bahn um ca. 130 m nach Süden verlängert wird. Bereits im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes hatte die Deutsche Bahn AG dieser Maßnahme aufgrund der benachbarten Lage des Rangierbereiches nicht zugestimmt.

Lärmschutzwände entlang der Braunschweiger Allee und der Lilienthalstraße zur Verbesserung der Lärmsituation am Tag wurden bereits im Aufstellungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes als "lärmetechnischer- sowie städtebaulicher Sicht" als nicht vertretbar eingestuft und nicht weiterverfolgt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgt daher das Ziel, durch "geeignete Gebäude- und Grundrissanordnungen in Verbindung mit dem Einbau von Schallschutzfenstern eine Verbesserung der Lärmsituation" zu erreichen. Neben einer mehrgeschossigen, weitgehend geschlossenen Bebauung zur Braunschweiger Allee und zur Lilienthalstraße wurden daher für alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung für Wohnungen oder sonstige Aufenthaltsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt. Die Bebauungsplanbegründung legt dar, dass mit Ausnahme des direkten Kreuzungsbereiches Lilienthalstraße / Braunschweiger Allee in "allen Fällen die Schallschutzklasse II oder I ausreichend" ist (Anmerkung: diese Schallschutzklassen werden in der Regel bereits aufgrund der notwendigen Wärmeschutzanforderungen erfüllt bzw. überschritten).

Für den vorliegenden Änderungsbereich des Kasernengrundstückes ist neben einer öffentlichen Erschließungsfläche für die Gebietszufahrt ebenfalls eine mehrgeschossige, geschlossene Wohnbebauung vorgesehen. Hier ist, unabhängig vom aktuellen Bauwunsch, festzuhalten, dass aufgrund des gegenüber Anfang der 90er Jahre stark veränderten Wohnungsmarktes auf absehbare Zeit kaum eine Möglichkeit zur Realisierung dieser Bau- und Wohnungsformen besteht.

Hinsichtlich dem ursprünglichen Planungsziel "geschlossene Randbebauung" ist darüber hinaus festzuhalten, dass bei der Realisierung der Wohngebäude Braunschweiger Allee Nr. 10 und 12 bereits von den Festsetzungen einer geschlossenen Bauweise abgewichen wurde und die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer zusätzlichen öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung entstanden sind.

7.4.4.2 Gewerbelärm

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Lebensmittelmarktes zur benachbarten Wohnbebauung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebes gutachterlich ermittelt und anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen bewertet.

Es wurden die Schallabstrahlungen der Parkplatzflächen (Parkier- und Fahrgeräusche der Kunden-Pkw) sowie Fahr- und Verladetätigkeiten (Fahrgeräusche der LKW, Halte- und Startgeräusche der LKW im Bereich der Rampe, Entladegeräusche im Bereich der Rampe) untersucht. Darüber hinaus wurden die Immissionen von technischen Anlagen (Entwärmungsventilatoren auf dem Dach, luftgekühlte Kondensatoren im Bereich der Andienungsrampe und Papierpresscontainer im Rampenbereich) geprüft und bei der Prognose berücksichtigt.

- **Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen**

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist originär die

- **DIN 18005, Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'** vom Juli 2002 in Verbindung mit dem
- **Beiblatt 1 zur DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung'** vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Da in der vorliegenden Aufgabenstellung sichergestellt ist, dass auf den Planflächen ein Lebensmittelmarkt realisiert werden soll, wird bereits auf Ebene des Bebauungsplans in Konkretisierung der DIN 18005 die
- **Sechste** allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz **'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'** vom August 1998 in Verbindung mit der
- **ISO 9613-2 'Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren'**, Entwurf vom September 1997
- **RLS-90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen**, Ausgabe 1990 als spezielle anzuwendende Berechnungs- und Beurteilungsvorschrift herangezogen, welche den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen dokumentiert. Hinzu kommt, dass die TA Lärm eine deutlich strengere Beurteilung vornimmt als die DIN 18005. In der TA Lärm wird bei der Beurteilung zwischen dem Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die 'lauteste Nachtstunde' maßgeblich ist.

- **Ergebnisse und Maßnahmen**

Die von dem Betrieb des Lebensmittelmarktes ausgehenden Geräusche erfüllen an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Bereich Friedrich-Dürr-Straße bzw. Parsevalstraße am Tag und in der ungünstigsten Nachtstunde die dort geltenden Immissionsrichtwerte (Immissionsrichtwert nach TA Lärm 55/40 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet), wenn folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Asphaltbelag auf den Fahrflächen des Parkplatzes,
- Errichtung einer Lärmschutzwand an der Nordseite der PKW-Stellplätze mit einer Länge von 55 m und einer Höhe 2,5 m über Parkplatzniveau.

Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Nacht (40 dB(A)) ist für die Entwärmungsventilatoren auf dem Dach sowie die luftgekühlten Kondensatoren an der Südseite der Andienung ein maximaler Schallleistungspegel von ≤ 70 dB(A) erforderlich. Diese Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich.

7.4.4.3 Verkehrslärmimmissionen aus öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr

Von den vorhandenen Straßen in der Umgebung des Bebauungsplanes gehen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet aus, die im Zuge der Planung zu bewerten und ggf. zu berücksichtigen sind. Im einzelnen wurden berücksichtigt: Braunschweiger Allee, Sonderburger Straße, Lilienthalstraße und die veränderte Erschließungssituation des Bebauungsplangebietes durch die Friedrich-Dürr-Straße. Der Schienenverkehr wurde auf der Grundlage der Angaben des Bahn-Umweltzentrums Karlsruhe berechnet. Nach Angaben der Deutschen Bahn AG wird sich nach der derzeitigen Planung die Zugbelastung bis zum Prognosejahr 2010 nur unwesentlich verändern. Die abschirmende Wirkung der vorhandenen ca. 3 m hohen Lärmschutzwand wurde dabei bereits berücksichtigt.

- **Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen**

Die Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen von Straßen und Schienenverkehr erfolgen auf der Basis

- **DIN 18005**, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002, in Verbindung mit dem
- Blatt 1 zur **DIN 18005** "Schallschutz im Städtebau, Teil 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987,
- der **Schall 03**, Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 1990, sowie
- der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990, (**RLS-90**).

- **Ergebnisse und Maßnahmen**

Wie bereits bei den Untersuchungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, resultieren Geräuscheinwirkungen am Tag überwiegend aus dem Straßenverkehrslärm, während für die nächtliche Situation überwiegend der Schienenverkehr maßgebend ist.

- **Situation mit "Riegelbebauung" entsprechend Bebauungsplan Nr. 55/17 I b**

Mit Berücksichtigung der Abschirmwirkung der früher geplanten "Riegelbebauung" gemäß Bebauungsplan 55/17 I b liegen die Beurteilungspegel für die inneren Gebietsbereiche am Tag unter dem schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 und in Bezug auf die Änderung der Erschließungsstraße (Friedrich-Dürr-Straße) auch unter dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV. Allein am Gebäude Braunschweiger Allee Nr. 10, welches direkt an der Braunschweiger Allee liegt, werden die Beurteilungspegel an der Ostfassade nach wie vor deutlich überschritten, was allein auf die Verkehrslärmeinwirkung der Braunschweiger Allee und der Bahntrasse zurückzuführen ist.

Aber auch bei der ursprünglich geplanten Abschirmung wären in der Nachtzeit bis auf die Westseite der Friedrich-Dürr-Straße 9 an allen Immissionsorten an der Lilienthalstraße und an der Braunschweiger Allee sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Teil deutlich überschritten.

Deshalb wurde damals schon im Bebauungsplan Nr. 55/17b der Einbau von Schallschutzfenstern sowohl für die Riegelbebauung an der Braunschweiger Allee und an der Lilienthalstraße sowie auch für die hinteren Bereiche nachts erforderlich.

- **Situation mit geplantem Lebensmittelmarkt**

Nach Realisierung des Einkaufsmarktes entfällt die schallabschirmende Wirkung weitgehend und es kommt zu einer Pegelerhöhung im gesamten nördlich gelegenen Plangebiet, wobei allein die Süd- bzw. Südostfassaden der Häuser Friedrich-Dürr-Straße 27 und 29 mit deutlich höheren Pegeln beaufschlagt werden. Durch den Wegfall der ursprünglich geplanten Bebauung entlang der Lilienthalstraße erhöht sich der Pegel an diesen Häusern um 5 - 6 dB(A) auf maximal 56 dB(A) am Tag, so dass hier der schalltechnische Orientierungswert trotz des Wegfalls der geplanten Riegelbebauung nur knapp überschritten wird. Deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (max. 6 dB(A)) sind jedoch in der Nachtzeit nachweisbar.

Für die Kerschensteiner Schule ergibt sich durch den Bau des Lebensmittelmarktes gegenüber der ursprünglich geplanten "Riegelbebauung" ein bis zu 1 dB(A) geringerer Beurteilungspegel, da die Reflexionen des Verkehrslärms auf der Lilienthalstraße nun entfallen.

- **Prüfung weiterer Möglichkeiten zur Verringerung der Verkehrslärmimmission**

- Zur Verbesserung der kritischen Nachtsituation wäre ausschließlich eine **Verlängerung der vorhandenen Lärmschutzwand** entlang der Bahnstrecke in Richtung Süden sinnvoll. Diese Möglichkeit wurde bereits im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus betriebstechnischen Gründen (angrenzende Rangierbahnflächen) von der Bahn abgelehnt. Eine Ergänzung des vorhandenen Lärmschutzes an dieser Stelle ist derzeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar.

Ergebnis: Langfristig besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, dass die Lärmschutzanlage im Rahmen der Planungen zur Schnellbahnstrecke ergänzt wird.

- Geprüft wurde die Errichtung einer **Lärmschutzwand an der Südseite des Parkplatzes** entlang der Lilienthalstraße. Diese würde bei einer Höhe von mindestens 3 bis 4 m eine relativ geringe Schallabschirmung für die betroffenen Wohnhäuser im Norden bewirken (0,5 bis 1,5 dB(A)).

Ergebnis: Diese Maßnahme wurde verworfen, da eine 3 - 4 m hohe, mindestens 100 m lange Lärmschutzwand an dieser Stelle aus städtebaulichen, gestalterischen und betrieblichen Gründen nicht vertretbar ist und die erreichten Pegelminderungen als nicht wesentlich anzusehen sind. Zudem wäre aus Lärmschutzgründen eine möglichst geschlossene Wand erforderlich, was die Grundstückszufahrt an dieser Stelle in Frage stellt; eine alternative Zufahrt von der Friedrich-Dürr-Straße aus ist jedoch aus Lärmschutzgründen ebenfalls problematisch.

- Überprüft wurde auch die **Erhöhung der vorgesehenen Lärmschutzwand** an der Nordgrenze des Parkplatzes von 2,50 m auf mind. 4 m Höhe. Damit könnte die Geräuscheinwirkung auf die Erdgeschosse der Häuser Friedrich-Dürr-Straße 27 und 29 reduziert werden, nicht jedoch auf die Obergeschosse.

Ergebnis: Der Verbesserung des Lärmschutzes steht eine gestalterisch unzumutbare Wandhöhe an der Südgrenze der Wohnbaugrundstücke mit Terrassen und Aufenthaltsbereichen in Verbindung mit einer entsprechenden Verschattung gegenüber. Die genannte Erhöhung der Lärmschutzwand wird daher nicht weiter verfolgt.

- Geprüft wurde auch die Auswirkung einer **Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten** auf der Lilienthalstraße von zur Zeit 30 km/h durch Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone, ggf. mit Durchfahrtsverbot für LKW.
Ergebnis: Diese Maßnahme ist nicht geeignet, eine wirksame Pegelminderung an den betroffenen Wohngebäuden zu erreichen. Darüber hinaus ist aufgrund der Erschließungsfunktion der Straße eine derartige Maßnahme nicht realisierbar.
- Auch eine Aufstockung bzw. eine **mehrgeschossige Bauweise** des geplanten Lebensmittelmarktes wurde geprüft.
Ergebnis: Eine Mehrgeschossigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes würde keine nennenswerte Verbesserung für die betroffenen Wohngebäude mit sich bringen, da die abschirmende Wirkung des Marktgebäudes zu gering ist und nach wie vor der von der Lilienthalstraße ausgehende Verkehrslärm nur auf einem Teilstück abgeschirmt werden kann. Eine mehrgeschossige Bauweise für den Lebensmittelmarkt wird daher nicht weiter verfolgt.

7.4.4.4 Zusammenfassung Immissionsschutz

Der dem Lebensmittelmarkt zugeordnete Gewerbelärm erfüllt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen die Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm sowohl am Tag als auch in der Nacht.

Zu Überschreitungen kommt es bei der Einwirkung des Verkehrslärms, der von öffentlichen Verkehrsflächen ausgeht. Bei der Realisierung des Lebensmittelmarktes entfällt auf absehbare Zeit die schallabschirmende Wirkung der geplanten Riegelbebauung an der Lilienthalstraße. Die daraus resultierenden Pegelerhöhungen beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf die Wohngebäude Friedrich-Dürr-Straße 27 und 29. Die Geräuscheinwirkung von max. 56 dB(A) am Tag an den genannten Wohnungen liegt an der unteren Grenze des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109. Nach Tabelle 8 dieser DIN ergeben sich daraus die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen. Das hier "erforderliche, bewertete, resultierende Schalldämm-Maß von 30 dB(A)" z.B. von Außenmauerwerk und Fenstern wird von den vorhandenen Bauteilen deutlich erfüllt. Ein Austausch der Fenster ist danach nicht angezeigt. Die durch die Bebauungsplanänderung eintretende Erhöhung der Geräuscheinwirkung führt zu keiner unzumutbaren Verschlechterung der Wohnverhältnisse.

Im Falle einer Realisierung der optional vorgesehenen Wohnbebauung als mehrgeschossige, weitgehend geschlossene Randbebauung kommt die ursprünglich vorgesehene Lärmschutzkonzeption wieder zum Tragen und bewirkt eine entsprechende Verbesserung im Gebietsinneren. Die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräume entsprechend der DIN 4109) werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aufgrund erster Untersuchungen wurde bereits die geplante Anlieferungszone des Marktgebäudes auf die Straßenseite der Lilienthalstraße verlegt, um Störungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung weitgehend auszuschließen.

7.4.5 Bodenverunreinigungen

Mögliche Bodenverunreinigungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 55 / 17 Teil I b umfassend untersucht. Die entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche liegen jedoch außerhalb des geplanten Geltungsbereiches.

7.4.6 Klima

Der rechtskräftige Bebauungsplan und die Umwelterheblichkeitsprüfung kommen zu dem Ergebnis, dass der Stadtteil Schönau zu den Stadtteilen mit ausgewogenen klimatischen Verhältnissen zählt und das Plangebiet selbst durch die Nähe zum Käfertaler Wald sowie zum Grünzug Nordwest II (Krähenflügel) im Vergleich zu innerstädtischen Lagen, aber auch im Vergleich zu Zentren der Wärmeinseln "Schönau" und "Waldhof" klimatisch günstig einzustufen ist.

Insgesamt werden die Durchlüftungsverhältnisse als günstig eingeschätzt und die klimaökologischen Verhältnisse mit "gut bis sehr gut" bewertet.

Durch den Bebauungsplan werden die klimatisch wirksamen Strukturen wie Überbauungs- und Versiegelungsgrad, Vegetationsflächen, Baumbestand tendenziell verbessert, so dass keine Änderung der derzeitigen Situation zu erwarten ist.

Die in der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) angeregte "klimaökologische Optimierung" durch Tausch des Marktgebäudes mit dem Stellplatzbereich kann nicht weiterverfolgt werden. Neben der Verschlechterung der Immissionssituation stehen hier insbesondere die veränderte Erschließungs- und Anlieferungssituation entgegen.

7.5 Festsetzungen

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht im wesentlichen darin, dass die veränderte Erschließungssituation übernommen wird und auf dem bisherigen Kasernengrundstück ein wesentlich geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

Nachfolgend werden die wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erläutert, örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO sind nicht erforderlich

7.5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss von "sonstigen" nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen festgesetzt. Der Lebensmittelmarkt ist in der beabsichtigten Art und Größe hier allgemein zulässig. Er dient der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vgl. Nr. 6.3.1).

Zur Erhaltung des bisher geplanten Gebietscharakters und um Störungen der vorhandenen Wohnbebauung zu vermeiden, wurden die genannten Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

7.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung war bisher durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Entsprechend den damaligen Zielen des Wohnungsbauprogramms sollte in erster Linie Geschosswohnungsbau, mit einem hohen Anteil an Sozialwohnungen, ermöglicht werden. Im Bebauungsplan war daher auch eine Überschreitungsmöglichkeit des maximal zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO zulässig.

Entsprechend den veränderten Zielsetzungen und Rahmenbedingungen ist die ursprünglich festgesetzte hohe bauliche Dichte nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Geschossflächenzahl ist nicht sinnvoll.

Grundflächenzahl

Abgeleitet von den bisherigen Festsetzungen wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die bisherige Überschreitungsmöglichkeit bis max. 0,6 im Rahmen einer mehrgeschossigen Wohnbebauung entfällt.

Für eine Handelsnutzung entsprechend § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO wird für Stellplätze und Zufahrten eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,8 ermöglicht. Damit werden den besonderen Anforderungen hinsichtlich des Stellplatzbedarfes und der ebenerdigen Stellplatzanordnung Rechnung getragen.

Um den negativen Auswirkungen einer starken Grundstücksüberbauung und Grundstücksversiegelung entgegenzuwirken, wird ein Teil der anrechnungspflichtigen Flächen als Vegetationsflächen (Dachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig gestaltet. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen ist sichergestellt, dass insgesamt etwa die Hälfte der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen, versickerungsfähige Flächen oder begrünte Dachflächen hergestellt werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Lebensmittelmarkt ist als eingeschossiger Baukörper geplant. Die bisher festgesetzte Mindesthöhe von 10,05 m muss daher geändert werden.

Die Höhen werden differenziert festgesetzt. Für den Bereich des geplanten Marktgebäudes wird eine oberste Außenwandbegrenzung von max. 6,5 m festgesetzt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Randbebauung soll als Option erhalten bleiben. Hier wird in Anlehnung an die bisher festgesetzten Höhen eine Höhe von max. 10,0 m festgesetzt.

Zur Lilienthalstraße ist ein Streifen mit einer überbaubaren Fläche und einer Höhenbeschränkung von 3,0 m festgesetzt. Damit sollen Gebäudeteile der Anlieferung und die Anlieferungszone selbst baulich gefasst und im Zusammenhang mit dem Marktgebäude konzipiert und gestaltet werden.

Eine im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung diskutierte Mehrgeschossigkeit des Marktgebäudes wird aufgrund der negativen Erfahrungen (vgl. Kapitel 6.3.3) derzeit nicht weiter verfolgt.

Die Option der ursprünglich geplanten mehrgeschossigen Randbebauung bleibt erhalten.

7.5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Ein Anbau an die Grundstücksgrenzen ist nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen sind durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird sowohl die geplante Lage des Lebensmittelmarktes als auch die Option eine Wohnbebauung berücksichtigt.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche für das Marktgebäude im östlichen Grundstücksbereich resultiert aus dem städtebaulichen Wunsch einer Eckbebauung Lilienthalstraße / Braunschweiger Allee und ist auf die künftige Lage der Grundstückszufahrt mit einer entsprechenden Entfernung von der Lichtsignalanlage abgestimmt.

7.5.4 Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten

Die vom Bebauungsplan Nr. 55/17 I b abweichend hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen (Gebietszufahrt/ Friedrich-Dürr-Straße, Wendeanlage Friedrich-Dürr-Straße sowie Fuß- und Radwegeverbindung zur Braunschweiger Allee) werden entsprechend dem tatsächlichen Ausbau in den Geltungsbereich übernommen.

Eine östlich der Parsevalstraße 2 - 4 gelegenen Garagenzeile wird dabei aufgegeben und statt dessen "Verkehrsgrün" festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Wendeanlage müssen behindertengerechte Parkplätze dann erstellt werden, wenn eine Umnutzung des Grundstückes in Wohnen erfolgt ist und der Bedarf für behindertengerechte Parkplätze besteht.

Die Grundstückszufahrt für PKW und Anlieferungsfahrzeuge ist ausschließlich von der Lilienthalstraße vorgesehen. Der festgesetzte Zufahrtsbereich ist in ausreichender Entfernung von der Lichtsignalanlage Kreuzungsbereich Lilienthalstraße / Braunschweiger Allee / Sonderburger Straße festgesetzt und sowohl auf die vorhandenen Baumstandorte als auch auf die vorhandene Bushaltestelle abgestimmt. Die Anschlüsse an vorhandene Geh- und Radwege werden niveaugleich und behindertengerecht ausgebaut.

Um Durchfahrtsverkehr und mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, ist die Zufahrt von der Friedrich-Dürr-Straße nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan werden entsprechend "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Stellplätze sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von den ca. 109 geplanten Stellplätzen sind 1-2 als behindertengerechte Stellplätze vorgesehen. Die Randbereiche des Grundstückes sind von einer Befestigung und Versiegelung ausgenommen und stehen als Grün- und Pflanzflächen zur Verfügung. Mit der Ausnahme von Fahr- und Anlieferungsflächen sind die Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen. Damit soll den negativen Auswirkungen einer Grundstücksversiegelung entgegengewirkt werden.

7.5.5 Verbrennungsverbot

Gemäß dem Luftreinhalteplan "Großraum Mannheim-Heidelberg" aus dem Jahr 1995 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit "durchschnittlicher lufthygienischer Belastung". Die gasförmigen Luftschadstoffkonzentrationen können bis zu 70 % des entsprechenden Grenzwertes nach TA Luft erreichen.

Um eine Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration zu vermeiden, wird daher entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot i.S. des § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB festgesetzt. Eine leitungsgebundene Energieversorgung des Plangebietes ist möglich.

7.5.6 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung Friedrich-Dürr-Straße Nr. 27 und 29 wird an der Nordseite des Kundenstellplatzes eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 55 m und einer Höhe von 2,50 m über Parkplatzniveau festgesetzt. Angesichts der angrenzenden Freibereiche mit Terrassen und Balkonen ist eine Wandhöhe über 2,50 m aus gestalterischen Gründen und im Hinblick auf mögliche Verschattung der Freibereiche nicht sinnvoll (vgl. Nr. 7.4.4.3).

Die für den passiven Lärmschutz erforderlichen Schalldämm-Maße (Lärmpegelbereich II) werden bereits im Bestand erreicht.

Um Fahrgeräusche und Rollgeräusche der Einkaufswagen auf dem Parkplatz zu minimieren, werden die Fahr- und Anlieferungsflächen in Asphaltbelag hergestellt. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.5.7 Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit Ausnahme einiger Randstreifen und Restflächen ist das Grundstück derzeit überbaut bzw. befestigt. Die vorhandenen Bäume wurden im Rahmen einer grünordnerischen Bestandsaufnahme kartiert und bewertet. Insgesamt sind innerhalb des Geltungsbereiches 9 Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim vom 26.11.1996 fallen, vorhanden. Für die Baumaßnahme werden 7 Bäume entfallen. Die beiden großkronigen Eichen an der Grundstücksgrenze zur Lilienthalstraße sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Für die entfallenden Bäume liegt eine Fällgenehmigung des Fachbereichs 68 vor. Die Ersatzpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben des Fachbereichs 68 festgesetzt. Insgesamt sind 20 Laubhochstämme durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzten Bäume im Parkplatzbereich und entlang der Grundstücksgrenzen sollen das Bauvorhaben gestalterisch einbinden und sich positiv auf Kleinklima und Wasserhaushalt auswirken.

Zur Kompensation des hohen Anteils an befestigten und versiegelten Flächen wird eine extensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Diese haben positive Auswirkungen auf Kleinklima, Wasserhaushalt und auf die Verbesserung des Lebensraumes von verschiedenen Tier- und Pflanzenarten.

7.6 Schriftliche Hinweise

Zum Schutz der beiden zu erhaltenden Bäume wurde ein Hinweis zu Schutzmaßnahmen während der Abbruch- und Bauzeit aufgenommen; ebenso ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim.

An den Südfassaden zur Lilienthalstraße und an den Ostfassaden zur Braunschweiger Allee sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Schalldämm-Maße wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

7.7 Zusammenfassende Abwägung

Die durch die Planung aufgeworfenen Konfliktfelder betreffen im Wesentlichen die Belange des Lärmschutzes sowie der stadtgestalterischen Situation und werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

- **Stadtgestalt**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 55 / 17 Teil I b hatte das vordringliche Ziel, die rechtliche Grundlage für möglichst viele Wohneinheiten zu schaffen. Mit der Konzeption einer mehrgeschossigen "Randbebauung" sollte eine "Abschirmung" gegenüber dem Verkehrslärm aus südlicher und östlicher Richtung bewirkt und gleichzeitig die Ecksituation Lilienthalstraße / Braunschweiger Allee städtebaulich-gestalterisch gefasst und geschlossen werden.

Diese ursprüngliche gestalterische Absicht einer mehrgeschossigen, "geschlossenen" Eckbebauung kann mit dem aktuell zur Realisierung anstehenden Marktgebäude nicht erreicht werden. Das Marktgebäude wird jedoch im "Eckbereich" des Grundstücks zur Lilienthalstraße / Einmündung Braunschweiger Allee platziert und die dadurch entstehende Raumkante durch eine Baumreihe entlang der Grundstücksgrenze ergänzt.

Ausgehend von dem Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die Option einer mehrgeschossigen Wohnbebauung als "Randbebauung" in diesem Bereich und entlang der Lilienthalstraße durch die Festsetzung einer entsprechenden überbaubaren Fläche langfristig gesichert.

Angesichts der gegenüberliegenden Bauform der Kerschensteiner Schule, die als Sonderform ebenfalls von den Grundstücksrändern abgesetzt ist und der westlich angrenzenden, weitgehend freistehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist dieser Kompromiss aus gestalterischen Gründen vertretbar.

- **Lärmschutz**

Bereits zu Beginn des Planverfahrens wurden durch Verlegung der Anlieferungszone und Beschränkung der Grundstückszufahrt auf die Lilienthalstraße mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert.

Darüber hinaus wurde zum Schutz vor Gewerbelärm im nördlichen Bereich des Parkplatzes für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Lärmschutzwand entsprechend den gutachterlichen Vorgaben festgesetzt. Zur Reduktion der Fahrgeräusche werden die Fahrflächen des Parkplatzes mit Asphaltbelag hergestellt. Durch diese Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm tags an den nächstgelegenen Wohngebäuden im Bereich der Friedrich-Dürr-Straße / Parsevalstraße eingehalten.

Hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrslärms verändert sich die Lärmsituation insbesondere an den beiden Wohngebäuden Friedrich-Dürr-Straße 27 und 29. Bei der

jetzt vorgesehenen Realisierung des Lebensmittelmarktes entfällt zunächst die ursprünglich geplante "Riegelbebauung". Dadurch kommt es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 1 dB(A) am Tag. Es werden jedoch keine zusätzlichen Maßnahmen (Schallschutzfenster) zum Schutz gegen Außenlärm an den vorhandenen Wohngebäuden erforderlich.

Im Falle einer Realisierung der optional vorgesehenen Wohnbebauung kommt die ursprünglich geplante Lärmschutzkonzeption wieder zum Tragen und bewirkt eine Verbesserung der Schallsituation im Gebietsinneren. In diesem Falle sind dann passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Gebäudeseiten an der Lilienthalstraße und der Braunschweiger Allee erforderlich.

Eine Mehrgeschossigkeit des Marktgebäudes hätte keine nennenswerte Verbesserung der abschirmenden Wirkung hinsichtlich der Immissionen, die auf die rückwärtig liegenden Wohngebäude einwirken.

7.8 Kosten, Städtebaulicher Vertrag

Der Stadt Mannheim entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine Kosten.

Zwischen der Stadt Mannheim und dem Investor wurde ein Vorvertrag über die Durchführung und Kostentragung für das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag (siehe Pkt. 3), in dem mit dem Investor die Kostentragung der neuen Anbindung (Erschließung) etc. geregelt werden, wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

7.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich		ca. 9.036 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Fuß- und Radweg, Verkehrsgrün		ca. 1.420 m ²
WA-Fläche = Flst.-Nr. 2779/5	100 %	ca. 6.620 m ²
Grundfläche inkl. Vordach	20 %	ca. 1.342 m ²
Geschossfläche		ca. 1.198 m ²
Grün- und Pflanzflächen	26 %	ca. 1.717 m ²
Flächen für Stellplätze, Zufahrt, Anlieferung, versiegelt	33 %	ca. 2.173 m ²
Stellplatzflächen versickerungsfähig	21 %	ca. 1.380 m ²