

Änderungen des Planentwurfs und erneute Planauslegung (Bürgerbeteiligung) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sachstand des bisherigen Planverfahrens:

Zur Einleitung der Planungen wurde am 05.06.2013 eine Bürgerinformation veranstaltet um die Bürger/innen zu informieren und Themen für einen gemeinsamen Workshop am 13.07.2013 zu sammeln. Die Ergebnisse des vom Berliner Büro Seebauer, Wefers und Partner moderierten Workshops „Wie geht es weiter mit den Hammonds Barracks“ wurden protokolliert und nach Themenbereichen zusammengestellt. Im Rahmen des Workshops wurde festgelegt, eine anspruchsvolle Planungsbasis durch einen städtebaulichen Wettbewerb zu schaffen.

Der anschließende städtebauliche Wettbewerb wurde in Form einer Mehrfachbeauftragung von 8 ausgewählten Planungsbüros durchgeführt. Die Inhalte des Workshops gingen in die Auslobung ein, die am 02.10.2013 versandt wurde. Das Konzept mit dem ersten Rang wurde in der Jursitzung am 09.12.2013 ausgewählt und bildet nun, geringfügig angepasst, die Basis für den vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf. Am 26.03.2014 fand ein Informationsabend in Seckenheim über das Ergebnis des Wettbewerbs statt.

Zur formalen Einleitung des Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss am 05.06.2014 im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst und am 09.10.2014 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (Planauslegung) wurde ebenfalls am 09.10.2014 bekannt gegeben und fand vom 13.10.2014 bis 24.10.2014 statt. Parallel wurden die Behörden in der Zeit vom 13.10.2014 bis 31.10.2014 gehört.

Am 19.11.2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63.32 und die zugehörige Satzung über örtliche Bauvorschriften in dessen Geltungsbereich gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf erfolgte vom 07.12.2015 – 15.01.2016. Auf Grundlage der Planauslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen am Entwurf mit Planstand vom 15.09.2015 erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Seckenheim, südlich der Seckenheimer Hauptstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 109.425m².

Ziel und Zwecke der Planung:

Ursprünglich war der überwiegende Teil des Plangebietes die Loretto-Kaserne der Deutschen Wehrmacht. Durch die Besetzung der Amerikaner wurde der größte Teil der Kasernenanlage abgespalten und von den Amerikanern als Hammonds-Kaserne übernommen. Ein kleiner Teil verblieb in Deutscher Hand und trägt noch heute den Namen der Loretto-Kaserne.

Die Flächen der ehemals von den amerikanischen Streitkräften genutzten Kaserne sind 2011 an die BImA zurückgegeben worden.

Das Plangebiet stellt seitdem eine überwiegend ungenutzte Fläche im Innenbereich der Stadt Mannheim, Ortsteil Seckenheim dar. Lediglich ein Bestandsgebäude in der Loretto-Kaserne wird noch vom deutschen Militär genutzt. Der Zeitpunkt des Abzugs der Soldaten steht noch nicht fest.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungszusammenhangs gewährleisten.

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an allgemeinen Wohngebieten sowie die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Norden von Seckenheim ergänzen.

Anlass zur Planänderung:

Im Planentwurf vom 15.09.2015 waren die Festsetzungen zum Sondergebiet: Einzelhandel, Büro und Wohnen nicht ausreichend konkret formuliert. Die Änderung der Festsetzung erfordert eine erneute Planauslegung gemäß § 4a BauGB.

Seit dem Stand der Auslegung hat sich zudem die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) geändert. Die Einwirkungen von Sportanlagenlärm der Bezirkssportanlage nördlich der Seckenheimer Hauptstraße sind neu zu bewerten. Die entsprechenden Festsetzungen können daher im Rahmen der erneuten Planauslegung der gültigen Rechtslage angepasst werden.

Da aufgrund der oben genannten Gründe ohnehin eine erneute Planauslegung erforderlich ist, bietet sich die Gelegenheit Optimierungen im öffentlichen Straßenraum sowie weitere Anregungen aus den Stellungnahmen der ersten Planauslegung einzuarbeiten.

Darstellung und Begründung der Änderungen:

A1: Planstraße „J“

Erläuterung

Das Städtebauliche Konzept ging davon aus, dass das Müllfahrzeug im östlichen Anger der Planstraße „H“ wenden muss. Für die Wohneinheiten, die nicht direkt angedient werden konnten, war eine Müllauffstellfläche im Angerbereich erforderlich. Die Laufwege bis zur Aufstellfläche hätten bis zu ca. 60m Länge betragen.

Die Überarbeitung sieht nun vor, die beiden Planstraßen „H“ und „E“ über eine zusätzliche Planstraße zu verbinden. Hierdurch ist eine Wendeanlage mit Müllauffstellflächen nicht mehr erforderlich.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- Ergänzung der Planstraße „J“ als Verbindung zwischen den Planstraßen „H“ und „E“.
- Aufgrund der Aufnahme der zusätzlichen Planstraße ist das bisher in östlicher Verlängerung der Planstraße „E“ ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr erforderlich und wurde entnommen.
- Durch die zusätzliche Planstraße wird das Allgemeine Wohngebiet WA 2 im Osten verkürzt und stattdessen das Allgemeine Wohngebiet WA 3 in Richtung Nordosten verlängert.
- Da das Allgemeine Wohngebiet WA 3 im Osten nun eine Ausrichtung parallel der neuen Planstraße „J“ aufweist, ist entsprechend auch die Gebäuderichtung angepasst.
- Da sich aufgrund der zusätzlichen Verkehrsfläche (Planstraße „J“) die Bilanz der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet verändert hat, ist die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz angepasst. Das Ergebnis zeigt nun nur noch einen Überschuss von 1.842 Ökopunkten (ehemals 12.183 Ökopunkte).

Voraussichtliche Auswirkungen

Die geringfügige Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen hat eine positive Auswirkung auf den Verkehrsfluss sowie auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Angerflächen.

Durch die Ergänzung der Planstraße „J“ wird das öffentliche Verkehrsnetz sinnvoll ergänzt. Alle Grundstücke können mit dem Entsorgungsfahrzeug angedient werden. Zudem kann auf eine Privatstraße verzichtet werden, wodurch möglichen Konflikten zwischen den künftigen Grundstückseigentümern vorgebeugt wird.

Es sind keine Müllauffstellflächen mehr erforderlich. Die Gestaltung der Angerflächen kann daher flexibler und ggf. mit weniger versiegelten Flächen erfolgen.

Durch die zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen im Plangebiet. Weiterhin wird der Anteil der Gebäude mit Flachdächern und Dachbegrünung geringfügig reduziert und stattdessen der Anteil an Gebäuden mit Satteldächern ohne Dachbegrünung erhöht. Die Eingriff-Ausgleichs-Bilanz zeigt jedoch, dass auch durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelung, ein positives Ergebnis verbleibt. Es werden daher keine negativen Auswirkungen gesehen.

A2: Anpassung der Einwirkungen Sportanlagenlärm

Erläuterung

Aufgrund der novellierten 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) verändern sich die Einwirkungen von Sportanlagenlärm der Bezirkssportanlage nördlich der Seckenheimer Hauptstraße. Die entsprechenden Festsetzungen sind daher der gültigen Rechtslage angepasst.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- Durch die Novellierung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) sind die Fassadenteile, die von Überschreitungen durch Sportanlagenlärm betroffen sind, nur noch auf die Nordfassaden der Gebäude in erster Reihe des WA 1 beschränkt. Die Kennzeichnung ist entsprechend angepasst.
- Da Überschreitungen durch Sportanlagenlärm an den Nordfassaden im WA 1 enden, ist eine durchgehende Schallschutzbebauung zum Schutz rückwärtiger Bereiche nicht mehr erforderlich. Die Festsetzung wurde entnommen.
- Das Symbol, welches bisher die Schallschutzbebauung gekennzeichnet hat, wird nun für die Kennzeichnung der Fassadenabschnitte verwendet, die von Überschreitungen von Sportanlagenlärm betroffen sind um mit der Planzeichenverordnung konform zu gehen.
- Da ein Anbau an die Bestandsgebäude im WA 1 (Schallschutzbebauung) aus schalltechnischen Gründen nicht mehr erforderlich ist, sind die entsprechenden Paragraphen in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend angepasst (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 der örtlichen Bauvorschriften). Für die zusätzlichen Gebäude sind Einschränkungen zur Fassadengestaltung nur getroffen, wenn diese an die Bestandsgebäude anbauen und auch dann nur für eine reduzierte Gebäudelänge. Zusätzlich ist ein Hinweis auf die Empfehlung von Vogelschutzglas aufgenommen, wenn großflächig mit Glas gearbeitet wird.

- Aufgrund der Novellierung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ist der Wert für Allgemeine Wohngebiete angepasst und von 50 dB(A) auf 55 dB(A) erhöht (Festsetzung Nr. 10.5).

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Änderung hat eine positive Auswirkung auf die Gestaltungsmöglichkeiten im WA 1. Der Wegfall des zwingenden Anbaus an die Bestandsgebäude ermöglicht eine flexiblere Gestaltung der künftigen Bebauung.

Im Dachgeschoss der Bestandsgebäude waren im Planentwurf vom 15.09.2015 die Überschreitungen durch Sportanlagenlärm auch auf den Ost- und Westseiten der Dachflächen vorhanden gewesen. Um hier Räume für schutzbedürftige Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) anordnen zu können, wären aufwendige Konstruktionen wie z.B. Wintergärten erforderlich gewesen. Die Einhaltung der Immissionswerte entlang der seitlichen Fassaden ermöglicht nun eine deutlich einfachere Nutzungsänderung der Bestandsgebäude. Gleichzeitig kann das Erscheinungsbild der historischen Gebäude besser erhalten bleiben.

A3: Anpassung Lärmpegelbereiche / 50 dB(A)-Isophone

Erläuterung

Im Rahmen der Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich der Einwirkungen von Sportanlagenlärm wurden auch die Lärmpegelbereiche sowie die 50 dB(A)-Isophone neu gerechnet.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- Anpassung der 50 dB(A)-Isophone
- Anpassung der Abgrenzungen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Das Symbol für die Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche wurde angepasst um den Vorgaben der Planzeichenverordnung näher zu kommen.

Voraussichtliche Auswirkungen

Insbesondere die Anpassung der Lärmpegelbereiche stellt eine Verschärfung der Situation dar. Die Festsetzung stellt jedoch sicher, dass alle Nutzungen ausreichend geschützt werden.

A4: Anpassung Sondergebiet: Einzelhandel, Büro und Wohnen

Erläuterung

Im Sondergebiet ist für das Erdgeschoss ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen. Diese Zielsetzung fand in der textlichen Festsetzung jedoch nicht ausreichend Ausdruck. Es wäre möglich gewesen, die Einzelhandelsnutzung auf mehrere Betriebe sowie Geschossen zu verteilen. Die Festsetzung wurde daher entsprechend der Zielsetzung konkretisiert.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung wurde auf einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss beschränkt (siehe Festsetzung Nr. 1.3).

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Konkretisierung der Festsetzung hinsichtlich nur einem Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss sichert die gewünschte Nutzung.

A5: Anpassung künstliche Nisthilfen für Vögel

Erläuterung

Aufgrund der Stellungnahme des NABU im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Festsetzungen zu Nistplätzen bzw. künstlichen Nisthilfen für den Mauersegler erhöht und eine Festsetzung zur Anlage von Mehlschwalbennestern ergänzt.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- Aufgrund bereits durchgeführter Dachstuhl-sanierungen an Bestandsgebäuden, die bereits vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurden, sind Nistgelegenheiten für den Mauersegler entfallen. Um einen Ersatz für den Verlust der ehemals vorhandener Brutplätze zu leisten, werden die festgesetzten Nistplätze bzw. künstlichen Nisthilfen von jeweils 12 auf jeweils 20 erhöht (siehe Festsetzung Nr. 8.3).
- Zur Sicherung der ökologischen Vielfalt sind zusätzliche Mehlschwalbennester festgesetzt (siehe Festsetzung Nr. 8.5).

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Festsetzung der Nisthilfen für Mauersegler und Mehlschwalben wäre aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Sie werden dennoch getroffen, da mit sehr

geringem Aufwand ein Beitrag zur Sicherung der ökologischen Vielfalt geleistet werden kann und Eingriffe der Vergangenheit ausgeglichen werden können.

A6: Entfall von zwei Baumpflanzungen

Erläuterung

Die bestehende Bushaltestelle im Bereich der geplanten Zufahrt der Planstraße „A“ soll weiterhin erhalten bleiben. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes soll diese in Richtung Osten verschoben werden. Daher sind zwei der entlang der Seckenheimer Hauptstraße vorgesehenen Baumpflanzungen nicht mehr möglich.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- Aufgrund der künftigen Lage der Bushaltestelle ist die Neupflanzung von zwei Bäumen entlang der Seckenheimer Hauptstraße nicht möglich. Die Festsetzung der beiden Bäume ist daher entnommen.

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Änderung hat positive Auswirkungen auf die Anbindung des Plangebietes sowie dessen Umgebung an das öffentliche Netz des Personennahverkehrs.

Gleichzeitig sind auch bei Entfall der beiden Bäume ausreichend Neupflanzungen festgesetzt um den Entfall von Bestandsbäumen gemäß Baumschutzverordnung auszugleichen. Es werden daher keine negativen Auswirkungen gesehen.

A7: KVF-Flächen

Erläuterung

Die im Textteil unter „D“ vorhandene Erläuterung zu den kontaminationsverdächtigen Flächen bildete den Sachverhalt nicht vollständig korrekt ab. Der Text ist daher angepasst.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- Um eine Zuordnung der kontaminationsverdächtigen bzw. den kontaminierten Flächen zu ermöglichen, ist eine Nummerierung in der Planzeichnung ergänzt.
- Um die späteren Bauherren genau aufzuklären, ist unter dem Punkt „Kennzeichnungen“ eine Erläuterung ergänzt, welche KVF- / KF-Flächen eine Gefährdung für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet darstellen und welche nicht.

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Erläuterung zu den kontaminationsverdächtigen / kontaminierten Flächen gibt nun den Sachverhalt korrekt wieder. Gleichzeitig werden künftige Bauherren über mögliche Handlungsfelder informiert.

A8: Anpassung Kampfmittel

Erläuterung

Zum Zeitpunkt der ersten öffentlichen Auslegung ist man davon ausgegangen, dass parallel zum Bebauungsplan weitere Erkundungen vorgenommen werden. Zwischenzeitlich ist klar, dass im Rahmen der Erschließung eine Räumung der Bombentrichter erfolgt. Eine Kampfmittelfreiheit kann damit aber nicht für das gesamte Bebauungsplangebiet bescheinigt werden.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

- In den Hinweisen ist ein Passus eingefügt, dass die kampfmittelverdächtigen Flächen beim Rückbau bzw. Hochbau baubegleitend zu untersuchen und ggf. zu räumen sind (siehe Ziffer E.1).

Voraussichtliche Auswirkungen

Die Anpassung des Hinweises stellt sicher, dass künftige Bauherren sowie die Bauausführenden ausreichend geschützt werden.

A9: Anpassung Maßnahmen nach Bodenschutzverordnung

Erläuterung

In den textlichen Festsetzungen war unter der Rubrik „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“ eine Festsetzung zu Maßnahmen nach Bodenschutzverordnung enthalten. Es handelte sich um Höhenangaben zum Austausch von Bodenpartien bzw. deren Überdeckungen. Diese Festsetzung wurde entnommen, da sie unter den planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig ist.

Geänderte Festsetzungen und Planzeichnungen

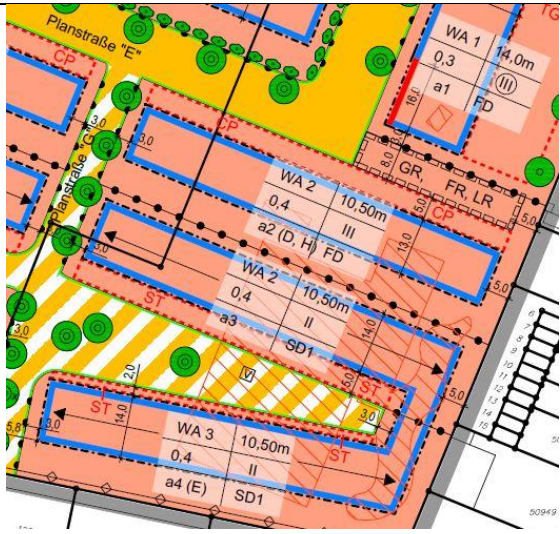
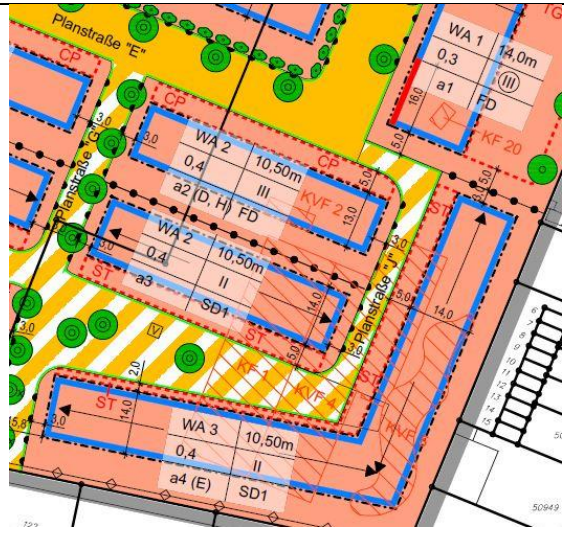




- Da eine solche Festsetzung nach BauGB nicht zulässig ist, ist diese entnommen und in die Erläuterung zu den Kontaminationsverdächtigen / Kontaminierten Flächen verschoben (siehe Ziffer D.1).

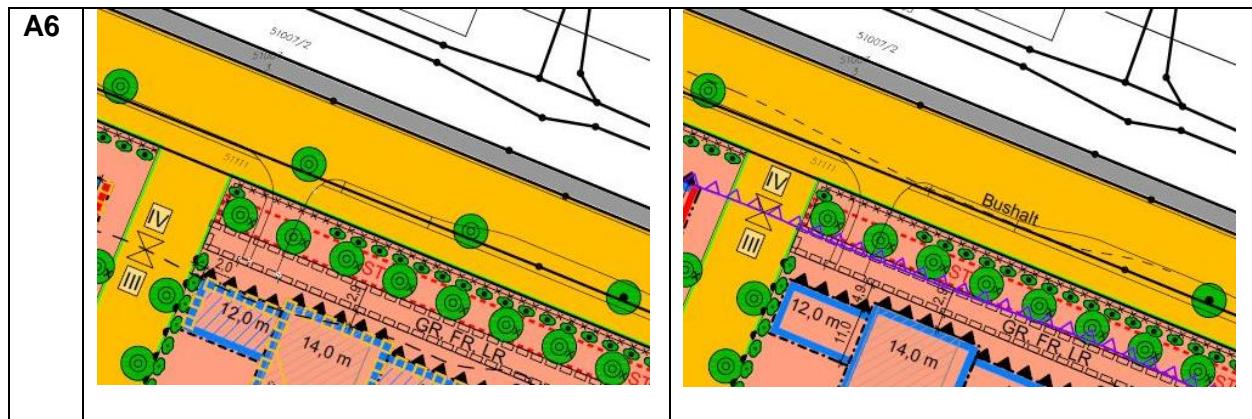
Voraussichtliche Auswirkungen

Die in den Hinweisen genannten Aufbauhöhen sind eine indirekte Herleitung aus Anhang 1 der BBodSchV (Anforderung an die Probenahme, Analytik und Qualitätssicherung). Die Vorgaben sind daher entsprechend der BBodSchV gewählt. Eine zusätzliche Festsetzung gemäß § 9 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Die Änderung hat somit keine Auswirkung, da es sich lediglich um eine Verschiebung der Vorgaben innerhalb des Planwerkes handelt.

Zeichnerische Darstellung der Änderungen:

	Planstand: 15.09.2015 (Auslegung)	Geänderte Fassung (stand: 20.08.2018)
A1		
A2		
A3		



Hinweis:

In der Darstellung A3 sind die übrigen Festsetzungen verblasst dargestellt, damit die Änderungen deutlicher erkennbar sind.

Verfahren:

Da durch die Änderung der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf die Grundzüge der Planung berührt werden, wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ein erneutes, verkürztes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Stellungnahmen können nur zu den geplanten Änderungen / Anpassungen abgegeben werden.