

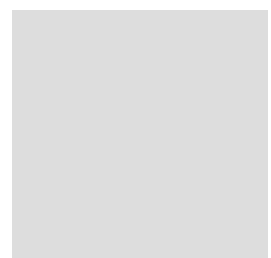
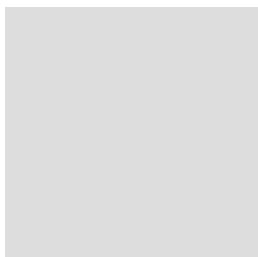
Bebauungsplan 42.17

"Postareal am Hauptbahnhof"

in Mannheim – Schwetzingenstadt

Begründung

Billigungsbeschluss



Bearbeitung:

Büro

KLAUS NACHTRIEB

Städtebau . Umweltplanung

Am Weidenschlag 18

67071 Ludwigshafen

Telefon 0621/67 17 24 70

Telefax 0621/67 17 24 80

E-Mail: info@stadtplanung.com

Stand: 09.10.2015

Übersichtslageplan



Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss AUT	14.03.2013
Öffentliche Bekanntmachung	25.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § (1) BauGB	02.08.2013 bis 16.08.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 (1) BauGB	30.07.2013 bis 26.09.2013
Bezirksbeirat Schwetzingenstadt / Oststadt	18.11.2015
Billigungsbeschluss AUT	19.11.2015
Öffentliche Bekanntmachung	
Offenlage § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	
Inkrafttreten	

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS⁸

1.	ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	8
1.1	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes	8
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	8
1.3	Ziele der Planung	9
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	10
2.1	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	10
2.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	10
3.	PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET	10
3.1	Übergeordnete Planungen	10
3.1.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
3.1.2	Flächennutzungsplan 2015/20	10
3.2	Bestehende Planungen	11
3.2.1	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/2020	11
3.2.2	Modell Räumlicher Ordnung (MRO)	11
3.3	Rechtliche Planungsvorgaben	11
3.3.1	Naturschutzgebiete	11
3.3.2	Wasserschutzgebiete	11
3.3.3	Überschwemmungsgebiete	11
3.3.4	Denkmalschutz	12
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
4.1	Ausgangslage	12
4.2	Städtebau	12
4.3	Nutzungsverteilung	13
4.4	Erschließung und Verkehr	14
4.5	Ver- und Entsorgung Entwässerung	15
5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1	Mischgebiet	15
5.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe	20
5.2.2	Grundflächenzahl GRZ	21
5.2.3	Maximal zulässige Geschosszahl	21
5.2.4	Geschossflächenzahl, Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche	22
5.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.3.1	Bauweise	22
5.4	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23

5.5	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	23
5.6	Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.V. mit Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen	23
5.6.1	Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen	24
5.6.2	Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen	24
5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	25
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
6.2	Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)	26
6.3	Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)	26
6.4	Andere als die in § 5 Abs. 7 vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächen) (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO BW)	26
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	27
7.1	Umweltbelange	27
7.2	Verkehr	27
7.3	Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche	29
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN	29
8.1	Vertragliche Regelungen	29
8.2	Bodenordnung	30
8.3	Realisierung, Kosten	30
	TEIL II: UMWELTBERICHT	30
9.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	30
10.	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	30
11.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	31
11.1	Allgemeines	31
11.2	Umweltaspekt Tiere und Pflanzen	31
11.2.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	31
11.2.2	Bestandsaufnahme (Ist-Situation)	31
11.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	33
11.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	33
11.2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
11.3	Umweltaspekt Boden	34
11.3.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	34
11.3.2	Bestandsaufnahme	34

11.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
11.3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	35
11.3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
11.4	Umweltaspekt Wasser	35
11.4.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	35
11.4.2	Bestandsaufnahme	36
11.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	36
11.4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	36
11.4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
11.5	Umweltaspekte Klima und Luft	36
11.5.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	36
11.5.2	Bestandsaufnahme	36
11.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
11.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	37
11.5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
11.6	Umweltaspekt Landschaft / Stadtgestalt	38
11.6.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	38
11.6.2	Bestandsaufnahme	38
11.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	38
11.6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	39
11.6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
11.7	Umweltaspekt Mensch	39
11.7.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	39
11.7.2	Bestandsaufnahme	39
11.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	41
11.7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	42
11.7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
11.8	Umweltaspekte Kultur- und Sachgüter	42
11.8.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes	43
11.8.2	Bestandsaufnahme	43
11.8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
11.8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	43

11.8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
11.9	Wechselwirkungen	43
12.	EINGRIFFSREGELUNG NACH DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (GEMÄß § 1A ABS. 3 BAUGB)	44
13.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)	44
14.	BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN UND HINWEISE AUF AUFGETRETENE SCHWIERIGKEITEN	44
15.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
16.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN	45

Vergangenheit zur Schienenanlieferung der Post genutzt. Nachdem die Nutzung dieser Flächen aufgegeben wurde bzw. die Nutzungsaufgabe absehbar war, wurde im Jahr 2012 ein Planungskonzept für das gesamte Areal vom Büro Planquadrat, Darmstadt erstellt. Auf der Grundlage dieses Konzeptes unter dem Titel „Postareal/Quartier 13“, beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik am 24.03.2013 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens fand ein Eigentumswechsel statt und das Gesamtareal wurde in einen nördlichen Teil (Tattersallstraße bis verlängerte Keplerstraße) und einen südlichen Teil getrennt und in und in zwei getrennten, aufeinander abgestimmten Planverfahren weiterverfolgt. Die ursprüngliche Gesamtplanung aus dem Jahr 2012 wurde dabei auf der Grundlage der weiterentwickelten Hochbauplanung weiter konkretisiert und mit der Stadt Mannheim abgestimmt.

Die nun vorliegende Abgrenzung für den nördlichen Teil umfasst das von Diringer & Scheidel erworbene Areal mit etwa 1,5 ha.

1.3 Ziele der Planung

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer qualitätsvollen und identitätsstiftenden Quartiersbildung. Das Vorhaben soll die Schwetzingerstadt ergänzen und ein Pendant zum nördlich der Bahngleise gelegenen Glücksteinquartier im Lindenhof bilden. Neben der Wiederherstellung der Blockstruktur soll mit einem Hochpunkt zum Bahnhof der südliche Rand des Bahnhofsvorplatzes komplettiert werden. Hier dienen das Intercity Hotel im Norden und die „Dudler-Bauten“ im Osten als Maßstab. Als wesentliche Nutzungen sind die Bereiche Büro, Studentenwohnen, Hotel und Wohnen angedacht. Das folgt dem Ziel der Stadt Mannheim, in diesem Bereich die Ansiedlung von weiteren Wohnformen in schalltechnisch verträglichen Lagen oder mit entsprechenden Vorsorgemaßnahmen zu verwirklichen. Die geplanten Wohnungen bieten die Möglichkeit neuen Wohnraum in Mannheim zur Verfügung zu stellen, der aufgrund der unmittelbaren Lage zum Hauptbahnhof insbesondere auch für Pendler z. B. in Richtung Frankfurt und Stuttgart besonders geeignet erscheint.

Aufgrund der Nutzungsänderung ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Innenentwicklung statt Flächenexpansion,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzung bzw. Aufwertung einer bereits erschlossenen und bebauten Fläche (Reaktivierung innerstädtischer Brachen)
- Aufwertung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes
- Schaffung von neuen Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie eines Hotels in zentraler Lage bzw. direkter Bahnhofsnähe,
- Optimierung der Verkehrsanbindung für den Busbahnhof
- die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- Gestaltung des Stadtbildes

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Das Plangebiet ist durch Gebäude und befestigte Fahrflächen der derzeit noch ansässigen Post überbaut bzw. versiegelt.

Im Südwesten liegen parallel zum Plangebiet Gleistrassen der Deutschen Bahn. Zwischen dem Bebauungsplanbereich und den Trassen befindet sich der von einem Parkhaus überbaute Zentrale Omnibusbahnhof - ZOB (mit nationalen und internationalen Buslinien). Im Nordwesten grenzt der Hauptbahnhof an. Im Südwesten verläuft die Reichskanzler-Müller-Straße, an die sich die Wohngebiete des Stadtteils Schwetzingenstadt anschließen. Südöstlich erstreckt sich das ehemalige Postbahnhofgelände für das parallel ebenfalls ein Bebauungsplan erstellt wird. .

2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Flurstücke mit der Nr. 5123 und 5123/6 sind im Besitz der Diringer & Scheidel Lanz-Carré-GmbH.

3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, verbindlich seit dem 15.12.2014, wird das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung wie folgt dargestellt:

- Siedlungsfläche Wohnen – Bestand,
- Reichskanzler-Müller-Straße wird als großräumige Straßenverbindung – Bestand,
- Bahnhof / Haltepunkt –Bestand,
- Trasse Schienenverkehr –Bestand und
- Freihaltetrasse für den Achienenverkehr - Ausbau

Das Vorhaben steht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

3.1.2 Flächennutzungsplan 2015/20

Der seit dem 15.07.2006 wirksame Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt den Bereich des Bebauungsplanes als 'Gemischte Baufläche' mit punktuell verstreuten 'Altlastenverdachtsflächen' dar.

Der Bebauungsplan kann aus dem FNP entwickelt werden.

3.2 Bestehende Planungen

3.2.1 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2015/2020

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim) wird das Plangebiet als Baufläche dargestellt. Landschaftsplanerische Empfehlung: Schwerpunktbereich für Entsiegelung und Durchgrünung im Siedlungsbestand zur Minderung thermischer Belastungen.

Die Empfehlungen des Landschaftsplanes werden durch Festsetzungen zur Begrünung (insbesondere Dachbegrünung und Innenhöfe) berücksichtigt.

3.2.2 Modell Räumlicher Ordnung (MRO)

Das Stadtentwicklungskonzept Modell Räumliche Ordnung (MRO) von 1992 (fortgeschrieben im Jahr 1998) stellt ein informelles Planungsinstrument für die räumliche Entwicklung der Stadt Mannheim dar.

Grundsätzlich zielt das MRO mit Blick auf das künftige Siedlungswachstum auf eine konsequent nach innen gerichtete Entwicklung ab, mit dem Ziel einer Ausdehnung der Siedlungsflächen und damit einer weiteren Inanspruchnahme von freier Landschaft für bauliche Zwecke Grenzen zu setzen.

Das MRO verweist zudem konkret auf die Fläche des Postareals im Zusammenhang mit den Bahnflächen um den Hauptbahnhof, die unter der Bezeichnung "Mannheim 21" einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Die bestehenden Entwicklungsziele für die Neuordnung und -nutzung der Bahn- und Postflächen sind "die funktionale und städtebauliche Aufwertung und Integration des Bahnhofsumfeldes in die Gesamtstadt sowie die Schaffung von gemischt genutzten Strukturen mit umfangreichen Wohnbaupotential".

Der Bebauungsplan entspricht den Entwicklungszielen des MRO.

3.3 Rechtliche Planungsvorgaben

3.3.1 Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen Umgebung sind keine Naturschutzgebiete und auch keine sonstigen schutzwürdigen Bereiche nach BNatSchG ausgewiesen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in dessen Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

3.3.3 Überschwemmungsgebiete

In Mannheim sind am Rhein und Neckar Überschwemmungsgebiete flächendeckend ausgewiesen und in amtlichen Karten dargestellt. Im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung be-

finden sich keine der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete.

3.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz. Dies sind die Portale des Postamts aus der Zeit 1910/12 mit neuklassizistischer Prägung und Jugendstileinflüssen. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1982 abgebrochen, die Portale jedoch am Neubau des Postamtes wiederverwendet.

An der Erhaltung der Kulturdenkmäler besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V. m. § 8 DSchG).

Die genannten Portale werden in den Neubau in Absprache mit den Denkmalbehörden integriert.

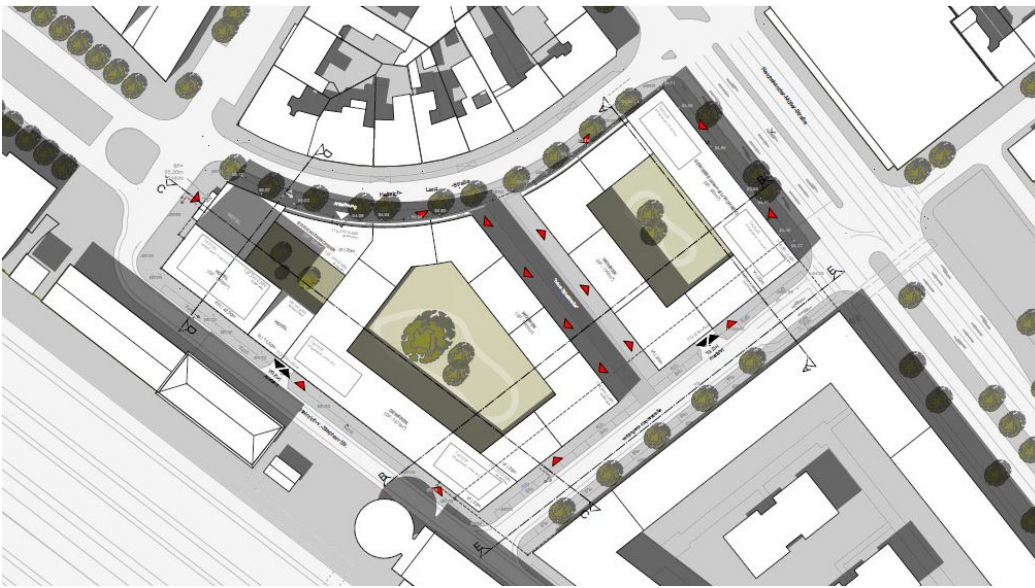
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Ausgangslage

Die Grundstücke sind derzeit mit den ehemaligen von der Post genutzten Gebäuden bebaut. Eine mögliche Umnutzung der Bestandsgebäude wurde untersucht und aufgrund sehr eingeschränkter Flexibilität der Grundstruktur ausgeschlossen. Die oberirdische Bestandsbebauung wird vollständig abgetragen. Es sollen lediglich die bestehenden Kellerbodenplatten und die aufgehenden Kelleraußenwände erhalten und darauf neu gegründet werden.

4.2 Städtebau

Das Büro Schmucker und Partner, Mannheim, hat das vorliegende Planungskonzept entwickelt. Dieses nimmt dabei die Blockstruktur der Schwetzingerstadt auf und führt diese im Plangebiet fort. Die Verlängerung der Keplerstraße dient dabei als südlicher Abschluss der künftigen Blockrandbebauung. Durch die Blockbebauung entlang der Reichskanzler-Müller-Straße und der Heinrich-von-Stephan-Straße werden die vorhandenen Raumkanten aufgenommen; gleichzeitig reagiert das Konzept die bestehende hohe Lärmbelastung. Eine private Erschließungsflächen im Bereich der historischen "kleinen Merzelstraße" teilt die Bebauung in zwei Baublöcke. Im Innern der Blockstrukturen werden somit vergleichsweise ruhig Zonen und hochwertiger, privater Freiraum geschaffen.



Quelle: Entwurf, Schmucker und Partner, Mannheim 2015

Die Geschossigkeit liegt bei insgesamt sechs Geschossen. Mit dieser Höhenentwicklung soll sich Gebäudestruktur an die vorwiegende Situation im Stadtteil Schwetzingenstadt und der Umgebungsbebauung anpassen und die Raumkanten zu den öffentlichen Straßenräumen definieren. Eine Ausnahme stellt ein Hochpunkt mit 13 Geschossen nordwestlich, am Willy-Brandt-Platz dar, dessen Höhe dem gegenüberliegenden InterCityhotel und den beiden Kopfbauten des Architekten Karl Dudler am Bahnhofsvorplatz entsprechen wird. Die denkmalgeschützten Portale des ehemaligen Postgebäudes werden in die Gestaltung des Hotelneubaus integriert.

Das gesamte Baufeld soll auf der Grundlage der bereits bestehenden Unterkellerung weitestgehend vollflächig mit einer zweigeschossigen Tiefgarage unterbaut werden.

In Verlängerung der Keplerstraße wird auf dem Flurstück 5123/6 eine neue öffentliche Planstraße mit einem Gesamtprofil von 20m Breite zur Entlastung der Verkehrssituation und als Hauptanschluss zur Reichskanzler Müllerstraße entstehen.

4.3 Nutzungsverteilung

Der Bereich zum Bahnhofsvorplatz und der geplante Hochpunkt sind im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Bereich soll weitgehend der geplanten Hotelnutzung dienen.

Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind als Mischgebiet festgesetzt und entsprechend der Schallsituation weiter differenziert. Hier sollen insbesondere Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude untergebracht werden. An der Reichskanzler-Müller-Straße sowie an der Heinrich-von-Stephan-Straße sollen aufgrund der hohen Schallemissionen in der Nacht Gewerberiegel mit überwiegender Büronutzung entstehen. Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Woh-

nungsgrößen und Wohnformen ist im Kernbereich sowie entlang der Heinrich-von-Lanz-Straße und der verlängerten Keplerstraße geplant.

Die einzelnen bzw. unterschiedlichen Nutzungen und Wohnhäuser sollen getrennt vermarktungsfähig sein und somit die Möglichkeit bieten eigene Grundstücke zu bilden.

Die durchgehende Tiefgarage und Untergeschossebene wird voraussichtlich Gemeinschaftseigentum.

4.4 Erschließung und Verkehr

Ziel der übergeordneten Verkehrsplanung ist neben der eigenen Erschließung die Verbesserung der jetzigen Verkehrssituation am Hauptbahnhof. Das Verkehrskonzept baut überwiegend auf den Bestandsstrukturen auf. Dementsprechend erfolgt die Erschließung und die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auch weiterhin über die Reichskanzler-Müller-Straße, im Nordwesten durch die Heinrich-Lanz-Straße bzw. die Tattersallstraße und im Südwesten durch die Heinrich-von-Stephan-Straße.

Die geplante Verlängerung der Keplerstraße dient überwiegend der Erschließung und der Abwicklung des gesamten Ziel- und Quellverkehrs. Zusätzlich wird auch der Fernbus- und Parkverkehr in der Heinrich-von-Stephan-Straße zum Teil über die neue Erschließungsstraße bewältigt. Eine weitere (private) Erschließungsfläche (die historische kleine Merzelstraße) dient primär der Adressbildung der Wohnungen. Sie ist vom Individualverkehr weitestgehend ausgenommen, geplant ist lediglich eine beschränkte Zufahrt für Feuerwehr, Rettungsdienste und Müllabfuhr. Ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger und Radfahrer ist im Bebauungsplan festgesetzt und wird im Rahmen seiner Umsetzung über eine Grunddienstbarkeit sichergestellt.

Der ruhende Verkehr wird flächensparend in den bereits bestehenden Kellergeschossen untergebracht. Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage befinden sich zum einen in der Heinrich-von-Stephan-Straße und zum anderen in der verlängerten Keplerstraße, im Gebäudeblock zur Reichskanzler-Müller-Straße hin.

Die Anlieferung für das Hotel erfolgt über die Heinrich-von-Stephan-Straße.

Gemäß Einschätzung der Verwaltung und entsprechender Aussage des Verkehrsgutachters ist davon auszugehen, dass der Knotenumbau sowohl von der verlängerten Kopernikusstraße als auch der verlängerten Keplerstraße an der Reichskanzler-Müller-Straße zu einer leichten Zunahme der Wartezeiten für Kfz in der Reichskanzler-Müller-Straße führen wird. Grund ist die Neuaufteilung der für alle Verkehrsteilnehmer zur Verfügung stehenden Rot-Grün-phasen der Lichtsignalanlagen. Da aufgrund des Straßenneubaus neue Fahrbeziehungen an den bestehenden Knotenpunkten von den neuen Nutzern sowie durch den Verkehr am Hauptbahnhof hinzukommen, müssen zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens entsprechende Zeitfenster zur Verfügung gestellt werden, die zu Lasten der bestehenden Fahrbeziehungen gehen und vermehrten Rückstau auf der Reichskanzler-Müller-Straße mit sich bringen. In der städtebaulichen Gesamtbetrachtung ist jedoch davon auszugehen, dass die Neunutzung des ehemaligen Postareals sowie die notwendige Verlängerung der beiden genannten Straßen den zu erwartenden Komfortverlust für Kfz-Verkehr der Reichskanzler-Müller-Straße klar überwiegen.

4.5 Ver- und Entsorgung | Entwässerung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Kanal-, Gas-, Wasserleitungen und die Stromversorgung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit bereits voll erschlossen.

Zur Vermeidung des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen ist die Wärmeversorgung des Quartiers über einen Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung vorgesehen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept¹ von der Firma Obermeyer Planen + Bauen GmbH erarbeitet. Danach erfolgt die Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) des Plangebiets in die umliegende Mischwasserkanalisation. Durch Entsiegelung sowie Schaffung von Dachbegrünung und Grünflächen finden eine Rückhaltung und Teilverdunstung des Niederschlagswassers und eine zeitverzögerte Ableitung in das Kanalnetz statt. Dadurch wird der Abfluss verringert und das umliegende Kanalnetz entlastet. Eine Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken ist aufgrund der vorhandenen vollflächigen Unterkellerung nicht möglich.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in einem kleineren Teilbereich zum Bahnhofsvorplatz eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Damit greift der Bebauungsplan die Nutzungsmischung in der Umgebung auf und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den Zielvorgaben des Modells räumliche Ordnung sowie des Zentrenkonzepts der Stadt Mannheim. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes soll zum Bahnhofsvorplatz insbesondere eine höhere bauliche Dichte sowie einen gewerblichen, mit benachbarter Wohnnutzung verträglichen Nutzungsspielraum ermöglichen. Nutzungskriterien, die ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO an dieser Stelle rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Insbesondere würde dessen allgemeine Zweckbestimmung der vorwiegenden Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft dem Zentrenkonzept zuwiderlaufen. Die parallel entwickelte Hochbaukonzeption sieht insbesondere Wohnungsbau für verschiedene Zielgruppen, Büro und Dienstleistungsflächen sowie den genannten Hotelstandort vor. Ausnahmsweise zulässig sind kleinere Einzelhandelsnutzungen (z.B. Bäckereiverkaufstelle mit Café und Gastronomiebereich) und Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten für die künftigen Bewohner und Beschäftigten im vorliegenden Plangebiet (z.B. Kiosk, Zeitungsverkauf, Imbiss) ermöglicht werden.

5.1.1 Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung wird

¹ Entwässerungskonzept, Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 10.07.2015

dem Nutzungskonzepts des Vorhabenträgers und den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg Rechnung getragen. Das Mischgebiet dient im Wesentlichen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird auf die bestehende, hohe Wohnungsnachfrage in Mannheim reagiert. Zugleich soll entsprechend der zentralen, verkehrsgünstigen Lage ein Angebot für Gewerbebetriebe, insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen, geschaffen werden, die das vorhandene und geplante Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Mischgebiet bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 6 BauNVO entspricht. Durch die getroffenen Modifikationen wird der allgemeine Nutzungszweck des Mischgebiets, für das ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

Zulässig sind demnach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässige Nutzungen

Aufgrund der bestehenden Lärmsituation sind im Mischgebiet Wohnungen und Wohngebäude entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbare Nutzung besteht, in diesem Bereich unzulässig. Damit sollen wesentliche Störungen, ausgehend von der vorhandenen Lärmbelastung vermieden werden und Vorsorge im Sinne der Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung getroffen werden. Ebenso sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig, sofern sie nicht mindestens 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Straße liegen. Die Erdgeschosssebene ist im städtischen Umfeld einer ungewöhnlich hohen Einsehbarkeit und damit öffentlicher Inanspruchnahme ausgesetzt, welche mit dem Intimitätsanspruch einer Stadtwohnnutzung nicht vereinbar ist. Durch die Anhebung des Bodens der Wohnung auf ein Niveau von 1,20 m über der Straße kann dem entgegen gewirkt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden auf der Grundlage der Fortschreibung des Zentrenkonzepts Mannheim aus dem Jahr 2009 und der "Untersuchung zu Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel auf dem Postareal in Mannheim" aus dem Jahr 2014 ausgeschlossen (siehe Kap. 7.3).

Die in den Bebauungsplan übernommene Auflistung der für die Stadt Mannheim zentrenrelevanten Sortimente leitet sich aus dem bereits beschlossenen Einzelhandelskonzept ab.

Die zentrale Versorgung im Stadtbezirk Schwetzingerstadt/Oststadt wird durch drei zentrale Bereiche abgedeckt. Dabei handelt es sich um das B-Zentrum "Seckenheimer Straße", das C-Zentrum "Schwetzinger Straße" und das D-Zentrum "Berliner Straße". Neben diesen zentralen Bereichen übernimmt auch der Einzelhandelsschwerpunkt Hauptbahnhof gewisse Versorgungsfunktionen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Beeinträchtigung dieser Bereiche vermieden und deren Erhalt und Entwicklung unterstützt werden. Die o.g. "Untersuchung zu Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel auf dem Postareal in Mannheim" stellt zudem zusammenfassend fest, dass Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen trotz des sonstigen integrierten Standorts allenfalls in einem sehr geringen Umfang sinnvoll sind. Einzelhandelsnutzungen werden daher nur im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht.

Zudem werden weitere Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt und des Vorhabenträgers vereinbar sind, im Mischgebiet ausgeschlossen. Darunter fallen Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik, Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik (dazu zählen auch Gewerbebetriebe in Form von AutomatenSpielhallen, Spielbanken sowie Schank- und Speisewirtschaften und Gewerbebetriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt) sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sind innerhalb des Mischgebiets ausgeschlossen, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen, sogenannte "Trading-Down-Effekte" ausgehen. Bei diesem Effekt handelt es sich um eine Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Gebiets meistens durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch beispielsweise aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen und geschlossene, nicht einsehbare Fassaden. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser negativen Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Mietern, Kunden- und Besucherströmen oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung, das dem Ziel das Plangebiet zu einem urbanen Stadtquartier zu entwickeln, welches sich durch eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungen und einer innenstadtypischen Bebauungsdichte auszeichnet, widerspricht. Ebenso würde eine Bebauung mit einer Tankstelle oder einem Gartenbaubetrieb dem Bestreben nach der Ausbildung von städtebaulichen Raumkanten im Sinne der angestrebten Blockrandbebauung entgegenstehen. Darüber hinaus gehen von Gartenbaubetrieben Beeinträchtigungen durch Geruchsbelästigung der benachbarten Nutzungen zum Beispiel aufgrund von Kompostierung und Düngung aus. Ebenso beeinträchtigen Tankstellen durch olfaktorische Auswirkungen, wie Benzolgeruch und Abgase sowie durch Lärmemissionen des Ziel- und Quellverkehrs ihre Umgebung.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Zudem können diese Betriebe ausnahmsweise, neben ihren nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, branchentypische, zentrenrelevante Sortimente mit einem Anteil auf bis zu 10% an der Gesamtverkaufsfläche führen.

Ebenso sind Kioske und vergleichbare kleinere Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung ausnahmsweise zulässig.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit sollen standortgerechte Einzelhandelsnutzungen in Anlehnung der "Untersuchung zu Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel auf dem Postareal in Mannheim" genannten Einzelhandelsnutzungen ermöglicht werden. Neben den genannten nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Büromöbel und Büromaschinen, reisespezifischen (Teil-) Sortimenten wie Koffer und Taschen soll insbesondere die Zulassungsmöglichkeit für kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung geschaffen werden. Neben Kiosken und vergleichbaren kleineren Einzelhandelsbetrieben soll hier auch insbesondere die Zulässigkeit einer Bäckerei bzw. Bäcker-eiverkaufsstelle einschließlich Café- und Bistrobereich ermöglicht werden. Damit wird auch die Attraktivität des Quartiers für die Bewohner und Beschäftigte erhöht. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Versorgungsbereiche sind dadurch nicht zu befürchten.

Ebenfalls sind sonstige Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Unter Vergnügungsstätten fallen bauplanungsrechtlich neben den bereits ausgeschlossenen Vergnügungsstätten mit Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik (s.o.) auch sonstige Nutzungen und Anlagen wie beispielsweise Kinos, Discotheken und Tanzlokale. Nach allgemeiner Erfahrung gehen von diesen Nutzungen nicht die wie bereits genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen und "Trading-Down-Effekte" aus. Vielmehr unterstützen sie die Nutzungsvielfalt und Belebung des Quartiers. Mittels der Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit solcher "sonstigen Vergnügungsstätten" wird im Einzelfall eine Prüfung der Nutzungsverträglichkeit im Plangebiet ermöglicht.

5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen im Wesentlichen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung innerhalb des geplanten Mischgebietes und der umgebenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist grundsätzlich in der Weise möglich, dass in dem festgesetzten Gewerbebetrieb nutzungsbezogene Differenzierungen getroffen werden. Davon wird im Folgenden Gebrauch gemacht.

Zulässige Nutzungen

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie

sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dem Charakter eines innerstädtischen gemischten Quartiers entsprechend sind insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften, die in günstiger Lage direkt am Hauptbahnhof liegen, zulässig. Die zulässigen gewerblichen Nutzungen entsprechen somit den Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet generell zulässig sind und führen zu einer verträglichen Nachbarschaft der beiden Gebietsarten.

Unzulässige Nutzungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wie im Mischgebiet (Gründe siehe Kap. 5.1.1) ausgeschlossen.

Ebenso werden Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten mit Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik, durch die von ihnen ausgehenden "Trading-Down-Effekte" ausgeschlossen. Es wird auf die Begründung zum Ausschluss von diesen Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten im Mischgebiet (s. Kap. 5.1.1) verwiesen.

Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerstätten sind aufgrund ihrer Ausprägung nicht mit dem Anspruch einer hochwertigen gewerblichen Nutzung vereinbar. Durch die zentrale Lage des Gebietes am Vorplatz des Hauptbahnhofes Mannheim ergeben sich besondere Ansprüche an eine ansprechende Gestaltung und hochwertige Nutzung. Der mit den Nutzungen einhergehende hohe Kfz- Anlieferungs- bzw. Kundenverkehr, würde die bestehenden innerstädtischen Nutzungen in den umliegenden Straßen beeinträchtigen. Daneben geht mit der Etablierung von Lagerplätzen ein hoher Flächenbedarf einher, der auf der geringen Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes nicht gedeckt werden kann.

Darüber hinaus sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht ebenfalls unzulässig. Dies ist insbesondere der unmittelbaren Lage zu den Bahnflächen mit den in diesem Bereich hohen Verkehrslärmimmissionen in der Nacht geschuldet.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können wie im Mischgebiet (s.o.) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Zudem können diese Betriebe wie im Mischgebiet ausnahmsweise, neben ihren nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, branchentypische zentrenrelevante Sortimente mit einem Anteil auf bis zu 10% an der Gesamtverkaufsfläche führen. Ebenso sind Kioske und vergleichbare kleinere Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung ausnahmsweise zulässig. Zur Begründung der ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen siehe Begründung zu Mischgebiet unter Kap. 5.1.1. Öffentliche Betriebe sind aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit mit Öffentlichen Verkehrsmitteln ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausgestaltung und Standortansprüche öffentlicher Betriebe sind diese nur ausnahmsweise zulässig

Aufgrund der gegebenen Lärmsituation sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, solange sie keine Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen. Aus der nächtlichen Schallsituation der Bahn resultiert die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, jedoch nicht entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen in Form von Mindest- und Maximalhöhen der Gebäude (GH min. / GH max.) sowie die maximale Anzahl der Geschosse festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß in Anlehnung an die bestehenden Strukturen nördlich der Heinrich-Lanz-Straße und östlich der Reichskanzler-Müller-Straße.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Bezugshöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika. Die Gebäudemindesthöhe entlang der Blockrandbebauung beträgt 18 Meter. Ausgenommen davon ist ein untergeordneter Bereich an der Heinrich-von-Stephan-Straße im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und Hotelanlieferung um die rückwärtigen Wohnbereiche sinnvoll belichten zu können.

Die maximalen Höhen sind im Mischgebiet mit 22 m entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße, entlang der Verlängerung Keplerstraße und entlang der Reichskanzler-Müller-Straße festgesetzt; im Bereich der privaten Erschließungsfläche und entlang der Heinrich-Lanz-Straße mit maximal 20 m. Im eingeschränkten Gewerbegebiet betragen die maximalen Gebäudehöhen 21 m und maximal 43,20 m für den Hochpunkt der geplanten Hotelnutzung. Die Höhenfestsetzungen leiten sich aus der Umgebung und dem zugrunde liegenden Hochbauentwurf ab. Mit Ausnahme des Hochpunktes an der Tattersallstraße entspricht dies einer sechsgeschossigen Bebauung. Mit den festgesetzten Höhen sollen auch raumwirksame Kanten entlang des öffentlichen Raumes entstehen, die der Breite der angrenzenden Straßenräume angemessen sind und der typischen Blockrandbebauung Mannheims entsprechen. Mit den Höhenfestsetzungen für den Hochpunkt soll der südliche Platzrand des Bahnhofsvorplatzes geschlossen und entsprechend dem gegenüberliegenden Intercity Hotel betont werden.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und dergleichen) in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zugelassen werden (Im MI mit einer Höhe von max. 3 m, im GEe mit einer Höhe von max. 1,55 m). Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche kann eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete technische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 2 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m beträgt. Dies gilt nicht für den Bereich des Hochpunktes im GEe.

Damit sollen technisch notwendige Aufbauten ermöglicht werden ohne das Gesamtbild der Höhenentwicklung zu beeinträchtigen.

Zur Sicherstellung einer eindeutigen Bezugshöhe wird die Geländehöhe des öffentlichen Gehweges im Bereich des ehemaligen Hauptportals an der Tattersallstraße mit 95,20 m ü.NN festgesetzt. Allen Höhenfestsetzungen der zulässigen baulichen Anlagen liegt dieser Bezugspunkt zugrunde.

5.2.2 Grundflächenzahl GRZ

Im Mischgebiet und damit im überwiegenden Teil des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Größe entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die GRZ mit 1,0 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung von GRZ 0,8 überschritten.

Die Ausnutzung der Obergrenze der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet und die Überschreitung im Gewerbegebiet resultieren aus der städtebaulich sinnvollen Verdichtung angesichts der zentralen, verkehrsgünstigen Lage. Die festgesetzte GRZ im Mischgebiet liegt dabei zum Teil deutlich unterhalb der vorhandenen Dichte in der Umgebung. Hier werden aufgrund der (Teil-) Überbauung der Innenhöfe in der Regel wesentlich höhere Überbauungsgrade erreicht. Die festgesetzte GRZ von 1,0 im Gewerbegebiet auf einem kleineren Teilbereich ist angesichts der exponierten Lage, der Platzrandfunktion für den Bahnhofplatz und vergleichbarer Dichte der Bestandsbebauung rund um den Bahnhof sinnvoll.

Sowohl im Mischgebiet als auch in Gewerbegebiet kann die festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Diese Festsetzung ist der bereits vorhandenen, nahezu vollflächigen Unterbauung des Grundstücks und der künftigen Nutzung der Unterkellerung als Tiefgarage geschuldet.

Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung und zum Überbauungsgrad solle eine der zentralen Lage entsprechende urbane Dichte erreicht werden. Darüber hinaus sind die Festsetzungen ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und gewährleisten eine zweckmäßige und wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke. Der bisherige, oberirdische Überbauungsgrad wird zurückgenommen und insbesondere in den Blockinnenbereichen werden freizuhaltende, nicht überbaubare Flächen sichergestellt.

Trotz der teilweisen Überschreitung der Obergrenzen für Gewerbegebiete und für Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie etwa mangelhafte Belichtung oder Belüftung zu erwarten.

5.2.3 Maximal zulässige Geschosszahl

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Geschosszahl und dem Rücksprung des obersten

Geschosses werden für das Mischgebiet mit maximal sechs Geschossen die Obergrenzen der Geschossigkeit in der Umgebung aufgenommen. Die Obergrenze der Geschossigkeit entspricht weitgehend der Bestandsbebauung entlang der Heinrich-Lanz-Straße. Hier sind mit wenigen Ausnahmen durchweg 5 Geschosse zuzüglich Dachgeschoss / Dachaufbau vorhanden. Die Geschossigkeit in einem Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes mit maximal 13 Geschossen resultiert aus dem städtebaulich gewünschten Hochpunkt am Platzrand und den Hochpunkten der Bestandsbebauung am Bahnhofsplatz / Kaiserring. Die Festsetzungen zur Geschosszahl sind auf die Höhenfestsetzungen abgestimmt.

5.2.4 Geschossflächenzahl, Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche bzw. die Geschoßflächenzahl wurde im Bebauungsplan aufgrund der geringen städtebaulichen Aussagekraft sowie zur Erleichterung des Planvollzuges nicht festgesetzt. Dabei ist festzuhalten dass die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen der Geschoßflächenzahl sowohl im Mischgebiet als auch im Gewerbegebiet deutlich überschritten werden. Im Mischgebiet wird eine GFZ von ca. 3,3 statt 1,2 erreicht. Im Gewerbegebiet liegt der künftige Wert etwa bei 8,3 statt bei 2,4 entsprechend der BauNVO. Diese Überschreitungen sind erforderlich um eine dem Standort angemessene städtebauliche Verdichtung zu erreichen. Die Rahmenbedingungen zur erforderlichen urbanen Dichte entsprechend der zentralen Lage, die gewünschte Blockrandbebauung, die erforderlichen Gebäudehöhen im Sinne von wirksamen Raumkanten sowie die eingangs genannten Ziele zu einer flächensparenden Bebauung bedingen die genannten Überschreitungen.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der bewährten Blockrandbebauung und ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Durch die „vertikale Verdichtung“ entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Auswirkungen der bisher bereits weitgehend flächigen Bebauung und Unterbauung werden durch Festsetzungen zur Dach- und Innenhofbegrünung zumindest teilweise kompensiert. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch Begrenzung und Festlegung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie durch einen neuen Anschluss an die Reichskanzler-von-Müller-Straße berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der genannten Überschreitung der Geschoßflächenzahl nicht entgegen.

Aufgrund der Bestandssituation der vollflächigen Unterbauung wird zudem festgesetzt, dass die Flächen von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

zur Sicherstellung der innenstadttypischen Blockrandbebauung wird die geschlossene Bauweise in Kombination mit entsprechenden überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Für die nach außen wirksame Bebauung der Blockränder wurden Baulinien festgesetzt. In Abstimmung mit dem vorliegenden Hochbauentwurf wurden definierte Überschreitungen von Gebäudeteilen fest-

gesetzt. Die Zulässigkeit von Ausnahmen wurde auch für die Integration der denkmalgeschützten Bauteile ermöglicht.

Aufgrund des geringeren Regelungsbedarfs wurden die rückwärtigen Seiten der Gebäude (Blockinnenbereich) durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gilt auch für den Rücksprung des 5. Obergeschosses entlang der Heinrich-Lanz-Straße.

Entsprechend der bestehenden Unterbauung sind Stellplätze in Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Blockinnenbereiche sollen als private Grün- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen und weitgehend störungsfrei bleiben. Daher sind oberirdische Stellplätzen und Garagen hier nicht zulässig. Im Sinne eines weitgehenden öffentlichen Charakters der Erschließungsfläche B sind oberirdische Garagen im Bereich der Erschließungsfläche B nicht zulässig.

5.4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um Störungen des öffentlichen Verkehrs zu vermeiden sind 2 Bereiche für Ein- und Ausfahrten durch Planeintrag von Zufahrtsstellen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Rettungswege, fußläufige Zugänge sowie Zugänge und Zufahrten zum Unterhalt und zur Pflege der Blockinnenbereiche.

5.5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Zwischen der verlängerten Keplerstraße im Süden und der Heinrich Lanz Straße im Norden soll eine Geh- und Radwegeverbindung für die Allgemeinheit sichergestellt werden. Deshalb wurde im Bereich der Erschließungsfläche B ein entsprechendes Geh- und Radfahrrecht von mind. 5 m Breite festgesetzt.

5.6 Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.V. mit Festsetzungen über bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Die festgesetzten Baugebietsarten MI und GEe entsprechen den Zielen der Flächennutzungsplanung und der angestrebten Nutzungsmischung. Darüber hinaus berücksichtigen die Gebietsarten die Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm.

Zur Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.² Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

² Schalltechnische Untersuchung, Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 14.07.2015

5.6.1 Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Schalldämmung von Außenbauteilen

Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 jeweils für den Beurteilungszeitraum Tag und Nacht festgesetzt. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung sind die erforderlichen Schalldämmmaße einzuhalten. Für im Nachtzeitraum Schutz beschäftigte Räume sind die Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß um 5 dB zu erhöhen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Zur Flexibilität der späteren Ausführungsplanung können Ausnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind.

Grundrissorientierung

An den der Planstraße A (verlängerte Keplerstraße) und der Reichskanzler-Müller-Straße zugewandten Fassaden ist bei Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen durch Grundrissorientierung sicher zu stellen, dass mindestens einer der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in jeder Wohnung an der lärmabgewandten ruhigen Fassade angebracht wird.

An der Planstraße A (verlängerte Keplerstraße) und der Reichskanzler-Müller-Straße sind bei Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht, alle Schlaf- und Aufenthaltsräume durch Grundrissorientierung zur lärmabgewandten ruhigen Fassade zu orientieren. Damit sollen trotz der hohen Lärmbelastung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Sicherung des Schallschutzkonzeptes

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind Wohnungen und wohnähnliche Nutzungen erst zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch eine geschlossene Bebauung oder hinsichtlich ihrer Abschirmwirkung gleichwertige Maßnahmen, die Verkehrslärmeinwirkungen soweit abgeschirmt werden, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Blockinnenbereich die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten werden können. Damit sollen die den Lärmschutzmaßnahmen zugrunde liegende Abschirmwirkung durch die geplanten Baukörper sichergestellt werden. Dies gilt auch für Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht. Dazu zählen u.a. Pflegeheime, Kindergärten, Tageseinrichtungen und Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung.

5.6.2 Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen

Entlang der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Baulinien/Baugrenzen an der Planstraße A und der Heinrich-von-Stephan-Straße dürfen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Weiterhin ist im Mischgebiet entlang der Heinrich von Stephan Straße ein Bereich ohne Wohnungen, Wohngebäude und ohne im Nachtzeitraum lernenden schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt.

Die Festsetzungen resultieren insbesondere aus den Schallimmissionen der gegenüberliegenden

Parkgarage.

Zur Flexibilität der konkreten baulichen Ausgestaltung kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Regelungen der TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach Ziff. 6.1 vor dem betroffenen Fenster eingehalten werden.

5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen betreffen insbesondere die Dachflächen der Gebäude, die Dachflächen der Tiefgaragen (Blockinnenhöfe) sowie die Baumpflanzungen in den Blockinnenhöfen. Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Baum- und Gehölzarten bieten Lebens- und Nahrungsbereich und dienen Mikroorganismen, Insekten und Vögeln. Durch Verschattung und Wasserverdunstung verbessern Bäume das Kleinklima und dienen auch als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Nicht zuletzt tragen Bäume in hohem Maße zur Gliederung und Gestaltung des künftigen Quartiers bei.

Zur Kompensation des Befestigungsgrades wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Damit werden Positiveffekte für das Kleinklima (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung), die Wasserbewirtschaftung (Rückhaltung von Abflussspitzen) und die Fauna (Lebensraum für Insekten) erzeugt. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt.

Um die Nutzung der Sonnenenergie und sonstigen technischen Einrichtungen auf Dächern nicht auszuschließen, werden diesbezüglich Ausnahmen getroffen. Damit wird der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen.

Die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung dienen neben der ökologischen Aspekten insbesondere der Gestaltung des Quartiers und des Wohnumfeldes sowie der Nutzbarkeit der Flächen für Freizeit und Erholung,

Die Festsetzungen zur Qualität der Bäume und Baumstandorte in den Innenhöfen sollen eine gesunde Entwicklung der Bäume und den langfristigen Erhalt sicherstellen.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen sowie zu Abstandsflächen.

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der prominenten Lage der Gebäude am Bahnhof und an der Stadteinfahrt Reichskanzler-Müller-Straße Rechnung getragen werden. Entsprechend dieses Konzeptes sind ausschließlich flache und flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zu-

lässig. Damit soll einer einheitlichen zeitgemäßen Architektursprache Rechnung getragen werden.

Die Festsetzungen zu der Gestaltung der technischen Aufbauten auf den Dachflächen sollen eine gestalterische Einbindung in das architektonische Konzept gewährleisten und visuell störende Elemente auf der Dachlandschaft vermeiden.

6.2 Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem oben genannten Gestaltungsanspruch Rechnung getragen werden. Die festgesetzten Werbeanlagen sollen Teil des architektonischen Konzeptes und auf die Fassaden abgestimmt sein. Damit soll eine visuelle Dominanz der Werbeanlagen, Überformungen der Fassade und Störungen durch besondere Lichteffekte vermieden und eine gestalterisch schlüssige Gesamtkonzeption gesichert werden.

Um einen geregelten Bahnbetrieb zu gewährleisten darf bei Werbeanlagen keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen. Mit der Festsetzung wurde den Sicherheitsbelangen der Deutschen Bahn AG Rechnung getragen.

6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Einfriedungen im Bereich der Erschließungsfläche B sind unzulässig. Damit soll der räumliche Eindruck in diesem Bereich ausschließlich von den Gebäuden und Hauskanten im Sinne eines öffentlichen Raumes geprägt werden und der Querschnitt im gesamten Umfang zur Verfügung stehen.

Durch die bauliche Einbindung von Standplätzen für Abfallbehälter sollen Störungen vermieden und dem gestalterischen Anspruch Rechnung getragen werden.

6.4 Andere als die in § 5 Abs. 7 vorgeschriebenen Maße (Abstandsflächen) (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO BW)

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe. Bei der Bemessung der Abstandsflächen nach § 5 Abs. 7 LBO sind Mischgebiete nicht genannt. Der Abstand müsste daher in diesem Bereich allgemein 0,4 der Wandhöhe betragen. Aufgrund der städtebaulichen Zielvorgaben einer Blockrandbebauung mit einer sechsgeschossigen Bebauung und der Errichtung der Gebäude an der Grundstücksgrenze kann dieses Maß nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wird eine geringere Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Aufgrund der gegenüberliegenden gewerblichen Nutzung werden nachbarliche Belange nicht in erheblichem Umfang beeinträchtigt. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung sind in ausreichendem Maße gewährleistet, zumal in diesem Bereich keine Wohnungen oder Wohngebäude zulässig sind. Ebenso stehen Gründe des Brandschutzes nicht entgegen, da Flächen für die Feuerwehr oder die Löschwasserversorgung entsprechend LBAVO nicht betroffen sind.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter werden im Umweltbericht (vgl. Kapitel 9 bis 15) beschrieben und bewertet.

7.2 Verkehr

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden die verkehrlichen Belange hinsichtlich Erschließung des Postarealgeländes und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte von der Firma Obermeyer geprüft.³ Hierbei sind die bahnhofsspezifischen Nutzungsanforderungen infolge des bestehenden Fernbusbahnhofs und des angrenzenden Hauptbahnhofs entsprechend zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Busverkehrs (Busbevorrechtigung) und der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer wurden im Verkehrsgutachten behandelt.

Infolge der geplanten Nutzungen wird das zu erwartende spezifische Verkehrsaufkommen auf ca. 7.600 Kfz-Fahrten/24h geschätzt. Dieses wird sich etwa zu je 50% nach Nordwesten und Südosten auf die Reichskanzler-Müller-Straße verteilen.

Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen und verkehrssicheren künftigen Abwicklung des gesamten Ziel-/Quellverkehrs aus dem Bebauungsplangebiet, wurde ein Erschließungskonzept für alle Verkehrsteilnehmer unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsprobleme auf dem Hauptbahnhof entwickelt. Nachfolgend sind die wichtigsten Merkmale bzw. Vorteile des Verkehrskonzeptes aufgelistet:

- Entlastung des „Bahnhofknotens“ Tattersallstraße / Heinrich-Lanz-Straße vom MIV um gut 20%
- Verbesserung der Fernbusabwicklung hinsichtlich Beseitigung von Störungen im Verkehrsablauf durch die neuen Erschließungsmöglichkeiten → Entzerrung von MIV und ÖPNV im Bereich des „Bahnhofknotens“
- Allgemeine Verbesserung der Erreichbarkeit des Fernbusbahnhofs für den Bus- und Bringer-/Holverkehr
- Das geplante Erschließungssystem schafft günstigere Voraussetzungen für eine Busbevorrechtigung an den maßgebenden Knotenpunkten Kepler- und Kopernikusstraße → weniger überstaute Bereich im Zuge der Reichskanzler-Müller-Straße
- Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Radverkehr durch Anordnung von Schutzstreifen
- Erhöhung der Attraktivität für den Radverkehr durch Schaffung kürzerer Radwegverbindungen durch das Bebauungsplangebiet.

³ Verkehrsgutachten, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 14.07.2015

Mittels Einsatz der Verkehrssimulation wurde nachgewiesen, dass die prognostizierten Knotenströme an den betrachteten Knotenpunkten mindestens mit einer Verkehrsqualitätsstufe D gemäß den Kriterien des HBS2009 abgewickelt werden können. Voraussetzung hierfür ist auch eine ausreichende Dimensionierung der Knotenpunkte hinsichtlich Länge und Anzahl der Links-/Rechtsabbiegespuren auf der Reichskanzler-Müller-Straße sowie der Knotenzufahrten aus dem Bebauungsplangebiet.

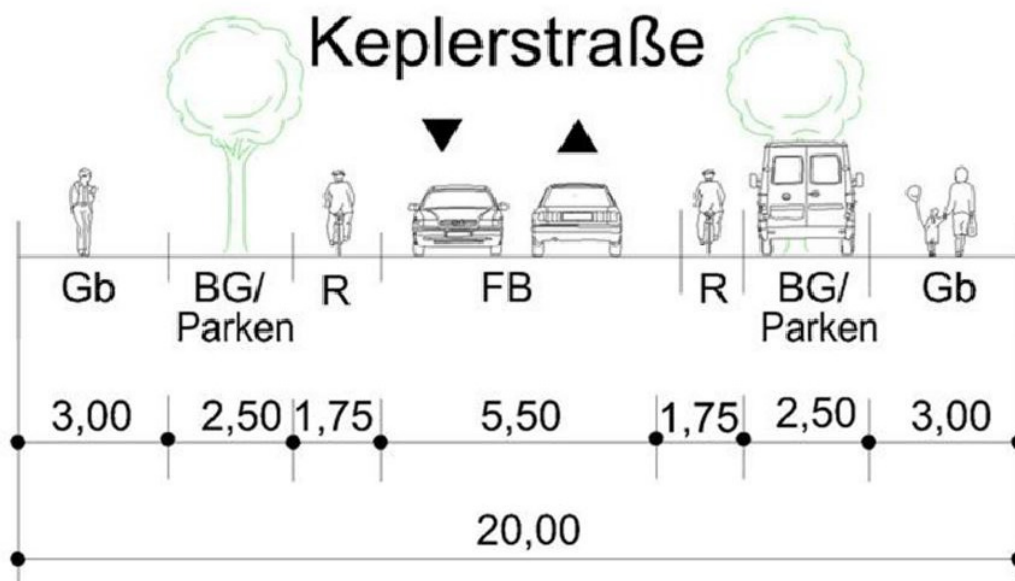
Lediglich der stark ausgeprägte abendliche Hauptstrom im Zuge der Reichskanzler-Müller-Straße Richtung stadteinwärts muss durch entsprechende Grünzeitbegrenzung an den Knotenpunkten Kepler- und Kopernikusstraße "dosiert" werden, da die Abflussleistung am neuralgischen Knotenpunkt Bismarckplatz begrenzt ist. Hier kann an bestimmten Werktagen die Kapazitätsgrenze (in der maßgebenden Abendspitzenstunde) erreicht werden. In der Morgenspitze und tagsüber sind keine Kapazitätsengpässe zu erwarten.

Eine Koordinierung der vorhandenen bzw. geplanten Lichtsignalanlagen vom Knotenpunkt Viehhofstraße bis zur Tattersallstraße ist aus gutachterlicher Sicht zwingend notwendig, um die gewünschte Gesamtkoordinierung der B 37 insbesondere stadtauswärts sowie die notwendige Zuflusstdosierung stadteinwärts zu gewährleisten.

Straßenplanung

Die Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche erfolgte auf Grundlage der vom Büro Obermeyer erarbeiteten verkehrstechnischen Untersuchung. Gemäß der RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist die geplante Erschließungsstraße, die Verlängerung der Keplerstraße, hinsichtlich ihrer Lage im städtischen Straßennetz sowie ihrer prognostizierten Verkehrsbelastung als Quartiersstraße mit Erschließungsfunktion einzustufen. Aufgrund des vorhandenen ÖPNV sollte die Straßenbreite mindestens 6,50 m für den Begegnungsfall Bus / Bus betragen.

Querschnitt des Straßenraums der Verlängerten Keplerstraße



Quelle: Vorentwurf Querschnitt, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 14.07.2015

7.3 Einzelhandel / Zentrale Versorgungsbereiche

Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts Mannheim wurde 2009 vom Gemeinderat beschlossen. Ziel des Konzepts ist es, die funktionale Position der Gesamtstadt nach außen gegenüber den Nachbarstädten zu sichern und gleichzeitig nach innen die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren zu stärken. Das Zentrenkonzept ist Grundlage und Orientierung für die Bauleitplanung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Es befinden sich zwei Einkaufszentren in unmittelbarer Nähe des Plangebietes (in einer Entfernung von ca. 200 m und ca. 500 m):

- Nördlich des Plangebietes befindet sich das Einkaufszentrum Schwetzinger Straße (C-Zentrum), welches überwiegend die Nahversorgungsfunktion übernimmt.
- Nordöstlich befindet sich das Einkaufszentrum Seckenheimer Straße (B-Zentrum), dessen umfangreiches Warenangebot sich vorwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Die Einzelhandelsstruktur ist überwiegend kleinteilig und besteht zum Teil aus attraktiven Fach- und Spezialgeschäften.

Auf dem Postareal (Plangebiet) ist entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim kein zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen.

Zusätzlich zum Zentrenkonzept wurde eine Untersuchung zu Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandel auf dem Postareal in Auftrag gegeben.⁴ Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Aus gutachterlicher Sicht sind Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet aufgrund der bestehenden Angebotsstrukturen im engeren wie auch im weiteren Umfeld allenfalls in einem sehr geringen Maße sinnvoll. Sie beschränken sich auf wenige (Teil-) Sortimente – Koffer und Taschen im Hinblick auf den Reisebedarf und Büromöbel und –maschinen aufgrund der in der Umgebung befindlichen Büronutzungen – und benötigen auch insgesamt betrachtet nur eine geringe Verkaufsfläche.

8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, KOSTEN

8.1 Vertragliche Regelungen

Zwischen der Stadt Mannheim und dem Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt. Bezüglich des Ausbaus der Straßen einschließlich der unterirdischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einschließlich der Änderung und Neuherstellung von Ampelanlagen wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die anfallenden Ausbaukosten sind entsprechend den im Erschließungsvertrag getroffenen Regelungen zu tragen.

⁴ Untersuchung zur Ansiedlungsmöglichkeit von Einzelhandel auf dem Postareal in Mannheim, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Nürnberg, Dortmund, 02.02.2015

8.2 Bodenordnung

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Neustrukturierung der Grundstücksverhältnisse. Dabei soll der Grenzlinienverlauf des Flurstücks 5123 und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, der Heinrich-Lanz-Straße, mit der Flurstücksnummer 4984/3 bereinigt werden.

8.3 Realisierung, Kosten

Zwischen der Stadt Mannheim und dem Investor wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der die Durchführung, Erschließung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt. Für die Übernahme in den städtischen Baumbestand sind für die Straßenbäume nach deren Fertigstellung in kommenden Haushaltsjahren pro Baum 80 EUR zu veranschlagen. Für acht Bäume wären dies insgesamt 640 Euro pro Jahr.

TEIL II: UMWELTBERICHT

9. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Der Bebauungsplan dient der Neuordnung und Aufwertung des innerstädtischen, bereits genutzten und erschlossenen Postareals. Mit dem Vorhaben sollen Nutzungen wie Wohnen (auch für Studenten), Büros und ein Hotel entstehen. Geplant ist eine Struktur in Form von Blockrandbebauung als Ergänzung zur Schwetzingerstadt mit einem Hotel als Hochpunkt am Willi-Brandt-Platz.

Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer qualitätsvollen und identitätsstiftenden Quartiersbildung. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Reaktivierung innerstädtischer Brachen,
- Innenentwicklung statt Flächenexpansion,
- Aufwertung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes,
- Schaffung von neuen Wohn-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie eines Hotels in zentraler Lage bzw. direkter Bahnhofsnähe,
- Optimierung der Verkehrsanbindung für den Busbahnhof.

10. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet ist Teil des etwa 4,1 ha großen ehemaligen Postareals am Hauptbahnhof, des früheren Verteilzentrums der Post, welches einer qualitätsvollen Nachnutzung zugeführt werden

soll. Die Wiedernutzung solcher brach gefallener Flächen zur Verwirklichung der Ziele der Stadt Mannheim und zur Bedienung der Flächennachfrage leistet einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und der flächensparenden Baulandnutzung. Die Nutzung des Postareals stellt somit bereits eine Planungsalternative zu der Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Freiflächen dar und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Schutz von Natur und Umwelt.

11. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

11.1 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Unter Auswertung der bestehenden Rahmenplanungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt. In den nachfolgenden Kapiteln werden jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes und Beginn der baulichen Umsetzung betrachtet. Daran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung und weiterhin bei Nichtdurchführung der Neuplanung (Null-Variante) an.

11.2 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen

11.2.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind innerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen:

- die Vermeidung und Verminderung von Schädigungen oder Störungen potentiell vorhandener geschützter Tier- und Pflanzenarten,
- die Entwicklung und Wiederherstellung von Grünstrukturen innerhalb des Stadtgebietes. Die Durchgrünung des Geltungsbereichs zur Steigerung der ökologischen und städtebaulichen Qualität insbesondere auch unter Berücksichtigung gestalterischer und sozialer Aspekte.

11.2.2 Bestandsaufnahme (Ist-Situation)

Tiere

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine FFH- bzw. Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Biotope gem. § 24 a NatSchG ausgewiesen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes "Postareal am Hauptbahnhof / Quartier 13"

ist eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie⁵ für das gesamte Postareal erarbeitet worden. Eine gutachterliche Stellungnahme⁶ zu dieser artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie vom Mai 2015 für den nördlichen Teilbereich des Postareals (Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 42.17, Ausdehnung etwa vom Willy-Brandt-Platz bis zur gedachten Verlängerung der Keplerstraße) bestätigt deren Ergebnisse.

Zusammengefasst hat die Studie ergeben, dass innerhalb des vollständig versiegelten bzw. gebäudebestandenen Plangebiets weder Fledermausquartiere, Brutvogelarten noch Eidechsen nachgewiesen werden konnten.

Es liegen jedoch Nachweise bezüglich jagender Fledermäuse vor, die zu den Arten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus gehören. Beide Arten nutzen Spalten an Gebäuden als Quartiere.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass bis zum Beginn der Bauarbeiten Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen genutzt werden können, wird seitens des Artenschutzgutachterbüros empfohlen, vor der Durchführung von Abrissarbeiten die Gebäude erneut zu kontrollieren.

Im Nachgang zu der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie wurde der Innenhof des alten Postgebäudes erfasst und bewertet.⁷ Der dort vorhandene Ahornbaum kann in geringem Umfang als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von kommunen Vogelarten des Siedlungsbereichs genutzt werden, wie dies im Zuge der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie für andere Gehölzbestände (südlich der verlängerten Keplerstraße) nachgewiesen wurde.

Mangels geeigneter Quartiere kann der Baum keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermausarten darstellen. Das Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten ist im Innenhof des Postgebäudes nicht zu erwarten.

Die in der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie sowie der gutachterlichen Stellungnahme vom 29.05.2015 dargestellten Sachverhalte und Empfehlungen gelten bezüglich des Innenhofs des Postgebäudes gleichermaßen. Einer diesbezüglichen Ergänzung bedarf es nicht.

Pflanzen

Der einzige Vegetationsbestand innerhalb des Plangebietes ist die Dachbegrünung des Innenhofes des alten Postgebäudes. Hier sind ein Ahornbaum und einige Quadratmeter Dachbegrünung vorhanden. Alle übrigen Flächen des Plangebietes sind vegetationsfrei.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind in der Heinrich-Lanz-Straße Platanen, die etwa 3,5 m von

⁵ Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie, Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Walldorf, April 2014

⁶ Gutachterliche Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie, Spang, Fischer, Natzschka GmbH, Walldorf, 29.05.2015

⁷ Ergänzende Stellungnahme bzgl. artenschutzrechtlicher Belange, Spang, Fischer, Natzschka, Walldorf, 13.11.2015

der Grundstücksgrenze / künftigen Baulinie stehen. Der Platanenbestand im öffentlichen Straßenraum hat eine Kronenentwicklung bzw. Astüberhang die deutlich in das Plangebiet reichen. Das Bauvorhaben kann unter Beibehaltung der Bäume nur realisiert werden, wenn ein dauerhafter, fachgerechter Kronenschnitt erfolgt. (vgl. geplante Maßnahmen).

11.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der notwendige Abriss der Bestandsgebäude gefährdet mögliche Brut- und Nistplätze von Vogel- und Fledermausarten. Im Zuge der Durchführung der Planung wird innerhalb des Geltungsbereichs die Schaffung von Lebensräumen, Teillebensräumen und Habitatstrukturen für die Tier- und Pflanzenwelt durch

- extensive Dachbegrünung,
- intensive Begrünung auch mittels Bäumen auf Teilflächen von Tiefgaragendächern,
- Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen,

ermöglicht. Der Vegetationsflächenanteil im Geltungsbereich wird sich gegenüber dem Status quo deutlich erhöhen.

11.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Aufgrund der Aufgabe der Postfiliale im Erdgeschoss des Bürogebäudeteils im Geltungsbereich, wird die natürliche Sukzession einsetzen. Bei einer Nichtdurchführung der Planung in Verbindung mit einem Ausbleiben von Pflegemaßnahmen wäre von einem allmählichen Verfall der Gebäude auszugehen, was zu einer Zunahme der gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten führen würde. Die vorherrschende Untergrundbeschaffenheit (fast vollständige Versiegelung und Unterkellerung bis zu 2 UG) macht eine Verbuschung nur schwer möglich, wodurch sich das mögliche Lebensraumangebot für Flora und Fauna in Grenzen halten wird.

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

Tiere

Für europäische Vogelarten und Fledermäuse ist das vorhabenbedingte Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Einhaltung folgender Maßnahmen auszuschließen.

- Bauzeitenbeschränkung
Die im Rahmen der baulichen Umnutzung des Postareals erforderlichen Abriss- und Rodungsarbeiten von Gehölzen erfolgen zwischen dem 1. September und dem 28. Februar und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten.
- Kontrolle von Gebäuden
Im Voraus zu erforderlichen Abrissarbeiten von Gebäuden werden diese auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren kontrolliert. Werden dabei Fledermäuse bzw. aktuelle Brutvorkommen festgestellt, werden die Abrissarbeiten erst nach Verlassen der Quartiere bzw. nach dem Ausflug der Jungvögel durchgeführt.

Durch die Nachuntersuchung des Innenhofes des Postgebäudes ist kein neuer Sachverhalt bzgl. der oben genannten Maßnahmen entstanden.

Pflanzen

Für die an das Plangebiet angrenzenden Straßenbäume in Heinrich-Lanz-Straße ist ein dauerhafter, fachgerechter Kronenschnitt erforderlich. Dies bedeutet z.T. die Entfernung aller überragender Seitenstämme ab der Stammverlängerung bei gleichzeitigem Kronenausgleich, um die Baumstatik nicht zu beeinträchtigen. Diese Eingriffe erfordern die Einbindung einer erfahrenen und anerkannten Baumpflegefirma. Nach der Kroneneinkürzung muss eine mindestens 10-jährige Nachsorge/-behandlung der neu austreibenden Krone erfolgen. Durchführung und Kosten für die Kroneneinkürzung und die jährliche Nachsorge sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags.

11.3 Umweltaspekt Boden

11.3.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Allgemeine Leitziele zum Umweltaspekt Boden sind nach BBodenSchG, den Boden insbesondere in seinen verschiedenen Funktionen 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. Nach § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden schonend und sparsam umgegangen werden.

Ein wesentliches Ziel im Rahmen der Bauleitplanung ist es, die Bodeninanspruchnahme auf der "grünen Wiese" durch die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten und genutzten Fläche im Innenbereich zu reduzieren. Dieses Ziel des "Flächenrecyclings" wird mit dem Bebauungsplan in besonderer Weise erreicht.

11.3.2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich ist vollständig versiegelt, über- und/oder unterbaut. Die Unterkellerung erstreckt sich zum Teil über eine UG-Ebene und zum anderen Teil über 2-UG-Ebenen. Daher sind bereits ausschließlich anthropogen stark veränderte Böden anzutreffen, die ihre natürlichen Funktionen als Lebensraum, Speicher, zum Anbau und zur Regulation nicht wahrnehmen können.

Der vorliegende Sachstandsbericht zur Schadstoffsituation und Baugrundsituation⁸ und die Stellungnahme mit ergänzenden Angaben zur Altlastensituation⁹ beinhalten bezüglich des Schutzgutes Boden ausschließlich den Bereich südlich der verlängerten Keplerstraße.

11.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der vollständigen Realisierung des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorher bereits getätigten Eingriffe keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die

⁸ Sachstand Schadstoffsituation und Baugrundsituation, RT Consult GmbH, Mannheim, 28.02.2013

⁹ Ergänzende Angaben zur Altlastensituation und Versickerung von Niederschlagswasser, RT Consult GmbH, Mannheim, 24.06.2014

bodenökologischen Funktionen und sonstigen Bodeneigenschaften sind bereits in der Vergangenheit verloren gegangen.

Nach Abriss der bestehenden Gebäude bleibt die Bodenplatte mit den UG-Ebenen erhalten, wodurch sich der Zustand des Bodens nicht verändert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen ist aufgrund der vorhandenen "schwarzen Wanne" nicht möglich. Nennenswerte Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden finden nicht statt.

11.3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei gleichbleibender Bestandssituation ist nicht mit einer Veränderung des ohnehin stark beeinträchtigten Schutzgutes Boden auszugehen.

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

Nachteilige Auswirkungen durch (bisher bereits vorhandene) Überbauung und Versiegelung werden durch Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zur Anlage von begrünten Freiflächen in den Innenhöfen zumindest teilweise wieder kompensiert. Hier sind insbesondere die Wiederherstellung von Teilfunktionen wie "Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere", "Rückhaltefunktion für das Niederschlagswasser" sowie eine gewisse "Filter- und Pufferfunktion" und Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Begrünung zu nennen. An der Situation für das eigentliche Bodenleben an sich ändert sich durch die Neuplanung nichts.

11.4 Umweltaspekt Wasser

11.4.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das allgemeine Leitziel zum Umweltaspekt Wasser ist es gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz Gewässer (inkl. Grundwasser) so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und in Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

In Absatz 2 des Gesetzes wird festgelegt, dass jedermann verpflichtet ist, „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 Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet keine Grundwasserneubildung statt. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Leitziele beschränken sich daher auf die:

- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Retention von Niederschlagswasser mittels Begrünung
- Flächenrecycling.

11.4.2 Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und eine nennenswerte Grundwasserneubildung ist aufgrund der bestehenden Gegebenheiten nicht möglich. Das Grundwasser ist bei normalen Grundwasserständen bei ca. 88-89 m ü.NN zu erwarten (Geländeoberfläche ca. 95 m ü.NN), das entspricht etwa 6 – 7 m unter Geländeoberkante. Das Plangebiet ist fast vollständig unterkellert. Die Unterkellerung erstreckt sich über eine bis über zwei UG-Ebenen und ist zudem mit einer "schwarzen Wanne" gegen Grundwasser geschützt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen ist nicht möglich.

11.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach Abriss der bestehenden Gebäude bleibt die Bodenplatte mit den UG-Ebenen erhalten, wodurch sich der Zustand des Bodens nicht verändert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auch weiterhin in diesen Bereichen nicht möglich. Durch den neu geplanten höheren Vegetationsflächenanteil in Form von begrünten Innenhöfen und Dachbegrünung wird eine Verringerung der Spitzenmengen des Abflusses von Niederschlagswasser erreicht.

11.4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Sofern sich an der aktuellen Bestandssituation nichts ändert, werden sich aufgrund der vollständigen Versiegelung keine Veränderungen für das Grundwasser entwickeln. Eine Verminderung des Oberflächenabflusses kann nicht stattfinden, was eine Mehrbelastung der Kanalisation bedeutet.

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

Durch die Planung eines möglichst hohen Anteils an Grünflächen in den Innenhöfen und auf den Dachflächen wird die Abflussmenge des Oberflächenwassers gegenüber des Status quo deutlich verringert.

11.5 Umweltaspekte Klima und Luft

11.5.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Leitziele für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung sind die Erhaltung von lokalklimatischen bedeutsamen Ventilationsbahnen und Kaltluftproduktionsflächen sowie die klimawirksame Durchgrünung von bebauten Flächen. Wesentliche Ziele zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Planungsgebiet sind:

- Klimawirksame Durchgrünung der bebauten Flächen
- Minimierung des Überbauungs- und Versiegelungsanteils

11.5.2 Bestandsaufnahme

Die Stadtklimaanalyse Mannheim 2010¹⁰ identifiziert den Planungsraum als Bereich mit einer sehr stark erhöhten bioklimatischen Belastung (hängt zusammen mit der zentrumsnahen Lage).

Im innerstädtischen Bereich treten die höchsten Luftbelastungswerte entlang stark befahrener Straßen mit weitgehend geschlossener Randbebauung auf. Daher ergeben sich für den Abschnitt entlang der Reichskanzler-Müller-Straße die höchsten Belastungswerte im Plangebiet. Die hohe Bebauung (entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße und Reichskanzler-Müller-Straße) hält das Plangebiet zum Großteil von schädlicher Luftbelastung frei.

11.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Zur Abschätzung der Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf die Luftschadstoffbelastung wurde Obermeyer Planen und Beraten GmbH angewiesen eine Luftschadstoffuntersuchung¹¹ durchzuführen. Dabei wurde die Belastung des derzeitigen Zustandes mit der im Planungsfall verglichen. Als Indikatoren der Belastungssituation wurden Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ als Leitschadstoffe für den Straßenverkehr herangezogen und anhand der Beurteilungswerte der 39. BImSchV/1/ beurteilt.

Das geplante Vorhaben führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Reichskanzler-Müller-Straße und zum anderen verändert sich die Randbebauungssituation entlang dieser Straße. Dies wiederum hat Einfluss auf die eher kleinräumig wirksamen Bedingungen der Schadstoffausbreitung / Staubbelastung. Außerhalb des Fahrbahnraumes ergeben sich insgesamt keine deutlichen Belastungsveränderungen. Grund dafür ist zum Einen, dass die Höhe der Gesamtbelastung in einem hohen Maße von der darin anteilig enthaltenen lokalen Schadstoffbelastung vorbestimmt wird und zum Anderen, dass die Neubebauung in ihrem Abstand zur Reichskanzler-Müller-Straße nicht von der derzeitigen Stellung der Gebäude abweicht.

Es ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen durch das Vorhaben.
Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen.

11.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Im Vergleich zur derzeitigen Situation sind bei Nicht-Realisierung der Planung keine gravierenden Unterschiede hinsichtlich der klimaökologischen und lufthygienischen Situation im Gebiet zu erwarten.

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

Das Ziel der genannten Minimierung des Bebauungs- und Versiegelungsanteils der Flächen kann

¹⁰ Stadtklimaanalyse Mannheim 2010, ÖKOPLANA, Mannheim, 05.07.2010

¹¹ Luftschadstoffuntersuchung, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 15.06.2015

nicht erreicht werden, da die Flächen bereits vollständig unterbaut und versiegelt sind und die Unterbauung weiterhin genutzt werden soll. Der angestrebte Überbauungsgrad ist angesichts der zentralen Lage und der städtebaulichen Rahmenbedingungen sinnvoll.

Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung der Tiefgaragen und zur Anpflanzung von Bäumen wirken positiv auf Kleinklima und Lufthygiene und tragen zu einer gewissen Verbesserung gegenüber der Bestandssituation bei.

11.6 Umweltaspekt Landschaft / Stadtgestalt

11.6.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grundziel für das Schutzgut Stadtgestalt ist die Entwicklung bzw. Neugestaltung einer qualitätsvollen und identitätsstiftenden Quartiersbildung. Die Neuordnung von Nutzungen und die Anpassung der Bauformen sowie eine optimierte Verkehrsführung sollten sich positiv auf das Stadtbild auswirken. Aufgrund der angestrebten Wohnnutzung gehört in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Schaffung von wohnungsnahen Grün- und Freiflächen. Wesentliche Ziele hierfür:

- Schaffung von Grün- und Freiflächen innerhalb der Blockbebauung,
- Schaffung begrünter Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebiets,
- Steigerung der Attraktivität des Raumes durch eine wirksame Durchgrünung des gesamten Geltungsbereiches (Schaffung von Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün, Baumpflanzungen, Dachbegrünung, etc.),
- Minderung der Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen und verkehrsbedingte Trennwirkung,
- Anpassung der Gebäudekörper an die umgebende Bebauungsstruktur.

11.6.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch Gebäude der Post und befestigte Flächen überwiegend überbaut bzw. versiegelt. Im Westen befindet sich der Verwaltungstrakt der Post mit dem denkmalgeschützten Portal aus dem 19. Jahrhundert. Im Osten dominiert eine sehr ausgedehnte Asphaltfläche (Fahrzeugstellplatz, Verladefläche) das Erscheinungsbild.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebiets und des damit einhergehenden Fehlens von Grün- und Freiraumelementen ist das Areal für die Wohnumfeldqualität eher unbedeutend. Aufgrund der ehemals gewerbebetriebsähnlichen Nutzung ist es von außen nicht zugänglich und wirkt wie ein einzelner, geschlossener Baukörper.

Das Plangebiet liegt parallel zu Gleistrassen der Deutschen Bahn. Zwischen den Gleisen und dem Areal befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), welcher von einem Parkhaus überbaut ist. Im Nordwesten grenzt unmittelbar der Hauptbahnhof der Stadt Mannheim an. Ansonsten ist das Plangebiet größtenteils von Wohn- und Bürogebäuden mit Blockstrukturen umgeben.

11.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundene Neugestaltung bedeutet eine Verbesserung auch aus Sicht derzeit ggf. nachteilig ausgeprägter Aspekte. Die geplante Blockrandbebauung fügt sich harmonischer in die Umgebungsstruktur ein und die Begrünung des Areals steigert Attraktivität und damit die Wohnumfeldqualität des Quartiers. Der in der Planung im Nordwesten vorgesehene Hochpunkt mit Hotelnutzung vollendet die Symmetrie der bereits den Bahnhofsvorplatz begrenzenden Hochpunkte (InterCityHotel und Dudler-Bauten) und verbessert somit die ästhetische Wahrnehmung des Stadtgefüges.

11.6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es nach Einstellung der Nutzung durch die Post zum Verfall von Gebäuden und Flächen. Damit würde das Stadtbild negativ beeinträchtigt werden. Die Geschlossenheit des großen Areals mitten in der Stadt bildet eine deutliche bauliche Begrenzung der Schwetzingerstadt an dieser Stelle im Stadtgebiet.

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

Durch den Einsatz von gestalterischen Festsetzungen werden die Eingriffe ebenso wie durch Festsetzungen zur Gebietsbegrünung sowie zur Anlage von Grünflächen und Dachbegrünungen minimiert.

11.7 Umweltaspekt Mensch

11.7.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Der Mensch ist vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. Somit gilt es zum einen die Bewohner und Nutzer innerhalb des Geltungsbereichs vor schalltechnischen Auswirkungen, die durch das Vorhaben selber oder durch Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches verursacht werden, zu schützen. Zum anderen die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung vor schalltechnischen Auswirkungen als Folge der Bebauungsplanung zu bewahren.

Von besonderer Bedeutung hierbei ist der Schallschutz innerhalb des Geltungsbereiches, da sich das Plangebiet im unmittelbaren Einwirkungsbereich straßen- und schienenverkehrsbedingter Lärmemissionen (vierspürige Reichskanzler-Müller-Straße im Nordosten und im Südwesten Schienentrassen der Deutschen Bahn) befindet. Zudem gehen aus dem angrenzenden Schienenverkehr Erschütterungsimmissionen für das Baugebiet hervor.

Im Zuge erster Verfahrensschritte wurden daher bereits Schalltechnische sowie Erschütterungstechnische Untersuchungen für das gesamte Postareal vorgenommen.

11.7.2 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich sowie die nähere Umgebung sind aufgrund der innerstädtischen Lage vor

allem aufgrund der angrenzenden Verkehrssituation (Straßen- und Schienenverkehr), insbesondere durch Lärm, Erschütterungen und Luftverunreinigungen beeinträchtigt.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Schall)

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung¹² von der Obermeyer Planen und Beraten GmbH wurden die Verkehrslärmbelastung und die Gewerbelärmbelastung im Gebiet ermittelt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Ergebnisse sind dem angehängten Gutachten zu entnehmen. Zusammengefasst ergibt in Bezug auf den Verkehrslärm im gesamten Plangebiet an fast allen den Hauptschallquellen zugewandten Fassaden eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 im Tages- und Nachtzeitraum. Dies stellt jedoch im innerstädtischen Bereich eine durchaus weitverbreitete Situation dar. Das Planungskonzept schafft im Innern beruhigte Bereiche, innerhalb deren die Orientierungswerte z.T. eingehalten werden können. Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Überschreitungen unter Berücksichtigung flankierender Maßnahmen (siehe 11.8.5 "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen") hingenommen werden. Die Lärmimmissionen aus dem bestehenden Gewerbe liegen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes an den Außenfassaden, insbesondere nachts, über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gewerbe- und Mischgebiete. Es werden hier ebenfalls flankierende Maßnahmen (siehe 11.8.5 "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen") erforderlich.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Luftthygiene)

Ein Gutachterbüro wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das gesamte Postareal mit einer Luftschadstoffuntersuchung¹³ beauftragt. Hauptaugenmerk lag auf der Abschätzung, welche Auswirkungen die geplante Neubebauung auf die Höhe der Luftschadstoffe innerhalb der Planung haben wird.

Im Folgenden werden die zusammengefassten Folgerungen dargestellt, die ausführlichen Ergebnisse sind dem angehängten Gutachten zu entnehmen.

Die beurteilungsrelevante Luftschadstoffgesamtbelastung setzt sich aus der verkehrsbedingten Zusatzbelastung aus den betrachteten Straßenzügen und der lokalen Schadstoffvorbelastung (Hintergrundbelastung) zusammen.

Da die für den Untersuchungsraum abgeschätzte NO₂-Vorbelastung von knapp 25 µg/m³ (Jahresmittelwert) den Beurteilungswert der 39. BImSchV zu rund 63 % ausschöpft, kommt diesem Schadstoff bei der Beurteilung der Belastungssituation hier die entscheidende Bedeutung zu. Die Vorbelastung durch Feinstaub (PM10 bzw. PM2.5) liegt gemessen an den Beurteilungswerten der 39. BImSchV auf einem geringeren Niveau.

Die höchsten Stickstoffkonzentrationen sind entlang der Reichskanzler-Müller-Straße gemessen worden. Beurteilungsrelevant ist jedoch die Gesamtbelastung am Fahrbahnrand bzw. vor den Gebäudefassaden, die bereits wieder unterhalb des Beurteilungswertes der 39. BImSchV von 40 µg/m³ liegt.

Es sind keine erheblichen Veränderungen der Ausbreitungsbedingungen für die als besonders kritische einzustufende Reichskanzler-Müller-Straße zu erwarten.

¹² Schalltechnische Untersuchung, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 14.07.2015

¹³ Luftschadstoffuntersuchung, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 15.06.2015

Die Hauptursachen für die insgesamt kaum deutlichen Belastungsveränderungen (außerhalb des Fahrbahnraumes) sind zum Einen, dass die Höhe der Gesamtbelastung in einem hohen Maße von der darin anteilig enthaltenen lokalen Schadstoffvorbelastung bestimmt wird und zum Anderen, dass die als Ersatz für die derzeit auf dem Postareal bestehende Bebauung geplanten Gebäude zur Reichskanzler-Müller-Straße weitgehend einen identischen Abstand einhalten werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Erschütterung)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für das Postareal wurde ein Gutachterbüro damit beauftragt, die Erschütterungsimmissionen¹⁴ aus dem Schienenverkehr zu prognostizieren und zu beurteilen. Genaue Ergebnisse sind dem angehängten Gutachten zu entnehmen. Im nachfolgenden werden die zusammengefassten Schlussfolgerungen aufgezeigt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ohne Erschütterungsschutzmaßnahme mit einer Einhaltung der Beurteilungskriterien der DIN 4150 Teil 2 zu rechnen. Allerdings können Überschreitungen des Maximalpegels des sekundären Luftschall im Nachzeitraum (35 dB(A)) für die erste Bebauungslinie nicht ausgeschlossen werden. Dies ist jedoch nur bei nicht gewerblicher und hochwertiger (Wohn-) Nutzung von Relevanz.

11.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im geplanten Gewerbegebiet (eingeschränktes GE im westlichen Bereich des Plangebiets) entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße, Tattersallstraße und Heinrich-Lanz-Straße wird an der zur Bahn hin orientierten Gebäudefassade der Orientierungswert der DIN 18 005 von 65 dB(A) am Tag um 5 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 18 dB(A) überschritten. An den von den Fassadenseiten im Innenbereich kann der Wert (65 dB(A)) mit 59 dB(A) tagsüber eingehalten werden, nachts jedoch wird er um bis zu 3 dB(A) (bei einem Orientierungswert von 55 dB(A)) überschritten.

Das geplante Mischgebiet liegt östlich des Gewerbegebiets entlang der Heinrich-Lanz-Straße, der Reichskanzler-Müller-Straße, der neu zu errichtenden "verlängerten Keplerstraße" und der Heinrich-von-Stephan-Straße.

Der Orientierungswert der DIN 18 005 von 60 dB(A) am Tag wird im Mischgebiet :

- an den zur Reichskanzler-Müller-Straße hin orientierten Fassadenseiten um bis zu 13 dB(A) überschritten
- an den zur Heinrich-Lanz-Straße hin orientierten Fassadenseiten um 3 dB(A) bis 10 dB(A) überschritten
- an den zur "verlängerten Keplerstraße" hin orientierten Fassadenseiten um 6 dB(A) bis 11 dB(A) überschritten
- an den zur Heinrich-von-Stephan-Straße hin orientierten Fassadenseiten bis 10 dB(A) überschritten
- an den abgewandten leiseren Fassadenseiten in den beiden Innenhöfen mit mindestens 5 dB(A) Unterschreitung, deutlich eingehalten

¹⁴ Erschütterungstechnische Untersuchung, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 30.06.2015

Der Orientierungswert der DIN 18 005 von 50 dB(A) in der Nacht im Mischgebiet wird:

- an den zur Reichskanzler-Müller-Straße hin orientierten Fassadenseiten um bis zu 15 dB(A) überschritten
- an den zur Heinrich-Lanz-Straße hin orientierten Fassadenseiten um 6 dB(A) bis 12 dB(A) überschritten
- an den zur "verlängerten Keplerstraße" hin orientierten Fassadenseiten um 13 dB(A) bis 21 dB(A) überschritten
- an den zur Heinrich-von-Stephan-Straße hin orientierten Fassadenseiten um 23 dB(A) überschritten
- an den abgewandten leiseren Fassadenseiten im Innenhof um bis zu 4 dB(A) überschritten

Die dargestellten Beurteilungspegel stellen die maximale Lärmbelastung an den geplanten Gebäudefassaden im Mischgebiet dar.

11.7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status-Quo ergibt sich keine nachhaltige Veränderung der Situation für den Umweltaspekt Mensch.

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

Schall

Auf Grundlage der separat zum Bebauungsplan erstellten, schalltechnischen Untersuchung¹⁵ sind folgende Maßnahmen zum Schutz des Menschen gegenüber Schallimmissionen vorgesehen:

- Gebietsausweisung / Gebietsgliederung / Nutzungsstaffelung
- bauliche Maßnahmen, wie Lärmschutzfenster, vorgesetzte Wintergärten, Dämmung von Rollladenkästen, Wand-, Dach- oder Gaubenflächen, Schalldämmlüfter bei Pegeln größer 50 dB(A) nachts
- Ausschluss von Wohnungen und Wohngebäuden entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße
- Grundrissorientierung
- keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Fassadenbereichen der Planstraße A und der Heinrich-von-Stephan-Straße

Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden die negativen Belastungen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet minimiert.

11.8 Umweltaspekte Kultur- und Sachgüter

¹⁵ Schalltechnische Untersuchung, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 14.07.2015

11.8.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grundziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist der Erhalt bzw. die Sicherung bedeutsamer Strukturen. Dies betrifft v. a. das denkmalgeschützte Eingangsportal, welches bei der Folgenutzung besonders zu berücksichtigen ist bzw. einem mit dem Schutzstatus verträglichen Umgang erfordert.

11.8.2 Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die drei Portale des Postamtes, welche als Kulturdenkmal i. S. des § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützt sind. Dabei handelt es sich um ein Haupt- und zwei Nebenportale. Die von Otto Herbert Hajek gestalteten Betonrelief-Elemente sind hiervon nicht berührt.

Weitere Umweltbelange sind nicht betroffen und nicht bekannt.

11.8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die denkmalgeschützten Eingangsportale bleiben erhalten und werden in die Gestaltung des Hotelneubaus aufgenommen. Das Hauptportal soll erhalten bleiben und auch weiterhin zum Willi-Brandt-Platz ausgerichtet bleiben. Die Nebenportale werden in die Nebeneingänge des Hotelneubaus integriert.

11.8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Status Quo ergibt sich keine nachhaltige Veränderung der Situation für den Umweltaspekt. Bei ausbleibender Folgenutzung des Postamtes besteht die Gefahr einer innerstädtischen Brache und des allmählichen Verfalls.

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

Da keine Beeinträchtigungen entstehen, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

11.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

Durch die bereits vorhandene Nutzung durch die Post, die geringe Flächengröße und angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes sind keine nennenswerten Wechselwirkungen zu erwarten.

12. EINGRIFFSREGELUNG NACH DEM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (GEMÄß § 1A ABS. 3 BAUGB)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs waren bisher fast vollständig über- bzw. unterbaut. Es gibt keinen nennenswerten Vegetationsbestand. Mögliche Auswirkungen auf Tiere (Brutvögel oder Fledermäuse) werden durch Bauzeitenbeschränkung bzw. Kontrolle von Gebäuden vor den Abbrucharbeiten berücksichtigt. Somit sind keine "erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes" zu erwarten.

Darüber hinaus wäre entsprechend § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits vor dem Bebauungsplanverfahren erfolgt sind bzw. nach einer Beurteilung entsprechend § 34 BauGB zulässig waren.

13. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die baulichen Möglichkeiten aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft

14. BESCHREIBUNG DER TECHNISCHEN VERFAHREN UND HINWEISE AUF AUFGETRETENE SCHWIERIGKEITEN

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

15. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Standort ist für die geplanten Nutzungen aus Hotel, nicht störendem Gewerbe und Wohnen hervorragend geeignet. Der Hauptbahnhof und die Innenstadt sowie weitere Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die bauliche Dichte und Höhenentwicklung entspricht der bestehenden Gesamtsituation der umgebenden Bebauung. Durch die geplante Schallschutzbebauung, der verbesserten Erschließungskonzeption, der Ausrichtung von Terrassen und Loggien sowie der Anlage von Grün- und Freiraumstrukturen kann ein attraktives und qualitätsvolles Quartier der Schwetzingerstadt entstehen.

Alternativstandorte scheiden angesichts der bereits erschlossenen, innerörtlichen Lage und Ziel-

setzung der Entwicklung des Gesamtareals aus.

Die Planung zur Neugestaltung des Postareals entspricht der Grundforderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, indem das Vorhaben auf einem bereits weitgehend bebauten, fast vollständig versiegelten und entsprechend erschlossenen Areal realisiert werden soll. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Vornutzungen bereits erfolgt, deren Auswirkungen werden durch die vorgesehenen Nutzungen nicht intensiviert, sondern abgemildert.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Wesentlichen vorgesehen:

- Reduzierung weiterer Bodenversiegelungen im Mannheimer Stadtgebiet durch Flächenrecycling,
- Herstellung klimawirksamer Strukturen, die gleichzeitig zur Retention von Niederschlagswässern beitragen,
- Ausschluss von Wohnnutzungen zur Reichskanzler-Müller-Straße und zur Heinrich-von-Stephan-Straße sowie passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm,
- Festsetzung einer Bauweise, die bestehende schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen vor Verkehrslärmeinwirkungen auch in Zukunft schützt,
- Vorgaben zur Grundstücksbegrünung sowie zur Begrünung der öffentlichen Erschließungsflächen, sowie
- Berücksichtigung bzw. Erhalt des denkmalgeschützten Eingangsportals.

Bei Betrachtung der Gesamtmaßnahme kommt es daher insgesamt zu einer Aufwertung der Fläche des Bebauungsplanes. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

16. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

- Verkehrsgutachten, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, München, 14.07.2015
- Schalltechnische Untersuchung, Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 14.07.2015
- Luftschadstoffuntersuchung, Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 15.06.2015
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 30.06.2015
- Entwässerungskonzept, Obermeyer Planen + Bauen GmbH, München, 10.07.2015
- Untersuchung zur Ansiedlungsmöglichkeit von Einzelhandel auf dem Postareal in Mannheim, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Nürnberg, Dortmund, 02.02.2015
- Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie, Spang. Fischer. Natzschka GmbH, Walldorf, April 2014
- Gutachterliche Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie, Spang. Fischer. Natzschka GmbH, Walldorf, 29.05.2015
- Ergänzende Stellungnahme bezüglich artenschutzrechtlicher Belange, Spang. Fischer. Natzschka GmbH, Walldorf, 13.11.2015

- Bausubstanzerkundung Baugrund, RT Consult GmbH, Mannheim, 26.05.2014
- Bausubstanzerkundung Bestandsgebäude, RT Consult GmbH, Mannheim, 20.03.2014
- Ergänzende Angaben zur Altlastensituation und Versickerung von Niederschlagswasser, RT Consult GmbH, Mannheim, 24.06.2014