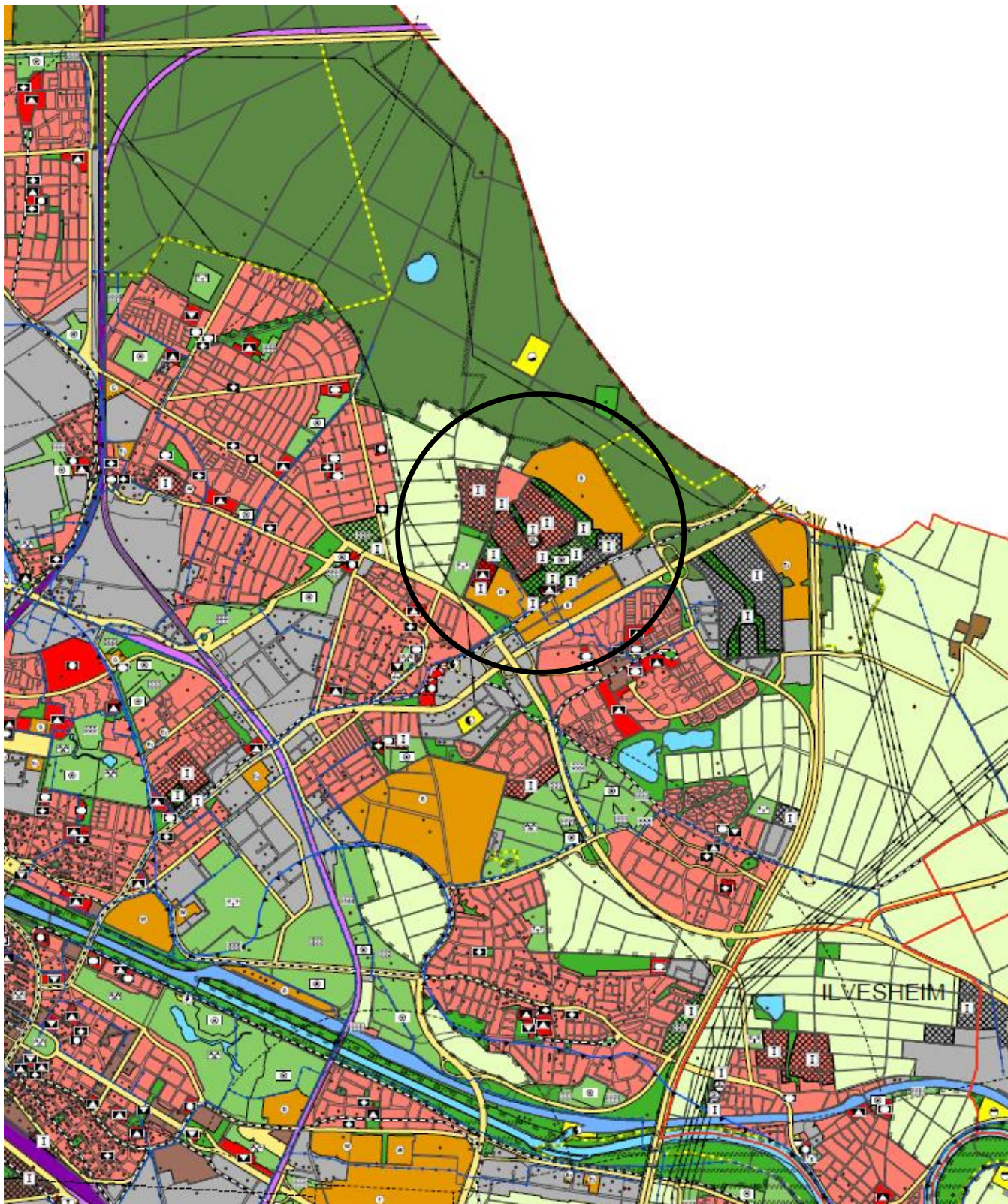


Mannheim, Funari und Sullivan Barracks

Anlage 1

Umplanung in Wohnbaufläche und Grünfläche



Aktuelle Plandarstellung

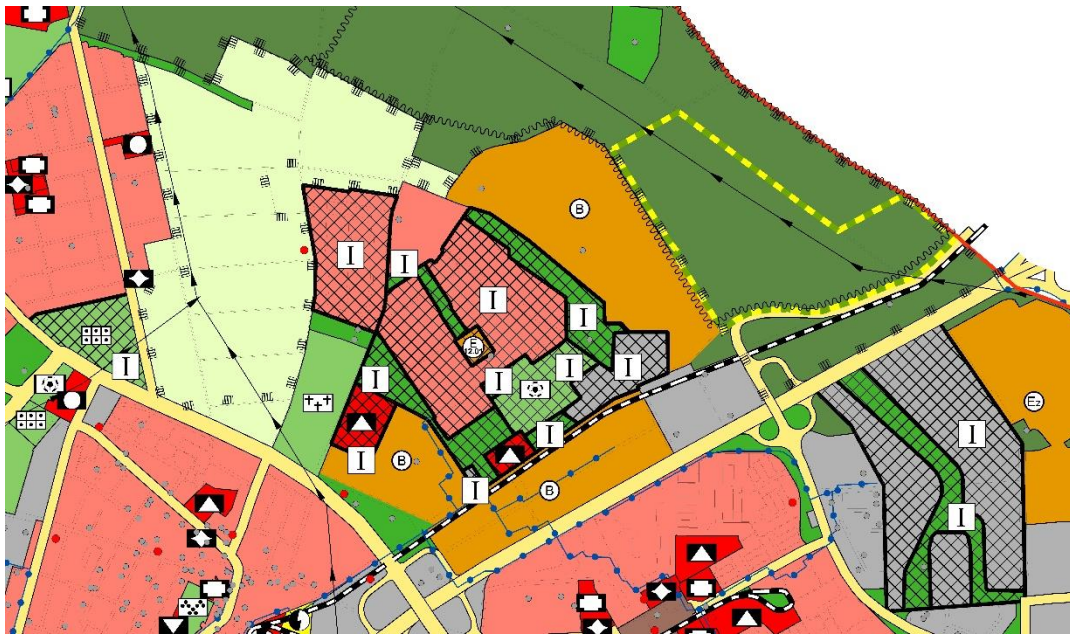




Mannheim, Funari und Sullivan Barracks

Umplanung in Wohnbaufläche und Grünfläche

Darstellungen im Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Juli 2018



Flächenbilanz

Darstellung im FNP 2015/2020

Ziel des Änderungsverfahrens

Sonderbaufläche
militärische Einrichtung

46,8 ha



Wohnbaufläche

25,1 ha

Grünfläche

21,7 ha



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Funari und Sullivan Barracks in Mannheim - Käfertal

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ in „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“

im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Funari“ und „Sullivan“ nach § 8 (3) BauGB

Begründung

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Oktober 2018

1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Mit dem Abzug der US-Streitkräfte sind in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen umfangreiche ehemals militärisch genutzter Flächen frei geworden. Sie stehen nun für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. In diesem Zusammenhang schreibt der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim den Flächennutzungsplan für das gesamte Verbandsgebiet fort. Dabei werden einzelne Konversionsflächen als Parallelverfahren gemeinsam mit Bebauungsplänen entwickelt.

Für die Gesamtfläche des ehemaligen Benjamin Franklin Village mit Funari und Sullivan Barracks wurde ein Rahmenplan erstellt, der die Grundlage für die nachfolgenden Bebauungspläne bildet. Nachdem die frühzeitigen Beteiligungsschritte für das Parallelverfahren im Jahr 2014 stattgefunden hatten, wurden Teilflächen gebildet, für die die Verfahren jeweils eigenständig weitergeführt werden. Mittlerweile sind die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilflächen Benjamin Franklin Mitte und Offizierssiedlung abgeschlossen.

Nun sollen mit den knapp 12 ha großen ehemaligen Funari Barracks und den rund 35 ha großen Sullivan Barracks zwei weitere Flächen geändert werden. Beide sollen als baulich bereits genutzte Innenentwicklungsfläche einer Nachnutzung zugeführt werden. In beiden Bereichen sind überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen, weshalb der Flächennutzungsplan hier zukünftig Wohnbauflächen darstellen soll. Dies schließt Mischnutzungen in besonders frequentierten oder gut erreichbaren Teilbereichen jedoch nicht aus. Auch Gemeinbedarfseinrichtungen und sogar kleinere gewerbliche Flächen können von dieser Darstellung abgedeckt sein. Die im Rahmenplan niedergelegten Freiraumstrukturen finden sich in den vorgesehenen Grünflächendarstellungen des Flächennutzungsplans wieder.

Die Bebauungspläne „Funari“ und „Sullivan“ können nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dessen Änderung im Parallelverfahren notwendig wird.

2. Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Teilbereiche der Konversionsfläche „Benjamin Franklin Village“. Insgesamt werden damit rund 47 ha eines ehemals militärisch genutzten Areals einer zivilen Nutzung zugeführt. Die Änderungsflächen entsprechen in ihrem Umfang und ihrer vorgesehenen Nutzung inhaltlich der Gesamtkonzeption zum Flächennutzungsplan, wie sie Gegenstand der Beschlussvorlage in der Verbandsversammlung vom 10.11.2015 war, auch wenn sich im Detail Änderungen in der Darstellung ergeben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die beiden Teilbereiche als „Sonderbaufläche militärische Einrichtung“ dargestellt. Zukünftig sind hier „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ vorgesehen.

2.1 Teilbereich Funari Barracks

2.1.1 Lage und Erreichbarkeit

Die Funari Barracks liegen im Stadtteil Käfertal und südlich des ehemaligen Benjamin Franklin Village. Dieses verfügt über umfangreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen, zukünftig soll in Franklin Mitte ein Nahversorgungszentrum realisiert werden. Im Süden und Südosten verlaufen Bensheimer und Birkenauer Straße. Im Süden grenzen außerdem kleinere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen

an. Östlich, getrennt durch Straße und RNV-Linie 5 liegt die noch zu entwickelnde Konversionsfläche „Columbus Quartier“. Südwestlich befindet sich in rund 500 m Entfernung der Ortskern von Käfertal. Das Naherholungsgebiet Käfertaler Wald liegt Richtung Norden in rund einen Kilometer Entfernung, die Mannheimer Innenstadt ist ca. fünf Kilometer entfernt.

Das Plangebiet ist über die nahe gelegenen Stadtbahn- und Buslinien an das Netz des ÖPNV gut angeschlossen. Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers soll eine zusätzliche Stadtbahnlinie entstehen, die durch das Planungsgebiet führt. Haltestellen sollen so platziert werden, dass eine flächenhafte Erschließung im 300 m Einzugsbereich sichergestellt wird. Darüber hinaus soll das vorhandene Fuß- und Radwegenetz durch neue Wegebeziehungen zur Anbindung der Fläche an die umliegenden Stadtquartiere ergänzt werden.

Über die Bundesstraße B 38 besteht eine sehr gute Anbindung zu der ungefähr anderthalb Kilometer entfernten Autobahnanschlussstelle der A 6 Mannheim / Viernheim beziehungsweise zu der ca. sieben Kilometer entfernten Anschlussstelle der A 5 Weinheim.

2.1.2 Bestand

Vorläufer der Funari Barracks ist die ehemalige Gallwitzkaserne von 1938. Keines der alten Bestandsgebäude aus dieser Zeit ist als Kulturdenkmal eingestuft.

Abbildung 1: Gebäudebestand im Bereich der Änderungsfläche Funari (der Umgriff der Flächennutzungsplan-Änderung ist rot gezeichnet)



Luftbildquelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Die vorhandenen rund 20 militärischen Zweckbauten im Plangebiet wurden bis zur Aufgabe der militärischen Nutzung im Jahr 2012 vor allem als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Während im

südlichen Teilbereich drei bis viergeschossige Verwaltungsgebäude bestehen, ist der nördliche Bereich vor allem durch eingeschossige, flache Funktionsgebäude geprägt. Markant ist der rund 30 Meter hohe Funkturm im Eingangsbereich an der Birkenauer Straße.

Die versiegelten Bereiche beschränken sich weitgehend auf die Verkehrs- und Zugangsflächen. Daneben finden sich große Grünflächen mit ehemals intensiv gepflegtem Sport- und Zierrasenbestand. Die größte Freifläche ist ein ehemaliger Sportplatz, um den sich mehrere kleinere Sport- und Spielflächen gruppieren.

Die vorhandene technische Infrastruktur ist bei einer zivilen Nachnutzung voraussichtlich nicht nutzbar, so dass das Versorgungsnetz wohl neu aufgebaut werden muss.

2.1.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Mannheimer Stadtteil Käfertal an der Birkenauer Straße, entlang der die RNV Bahnlinie 5 verläuft. Sie befindet sich im Einwirkungsbereich der höhergelegten Waldstraße. Es wirken deshalb bereits heute mehrere verkehrliche Schallquellen auf die Fläche ein. Nach Bau der Stadtbahnlinie, die durch das Plangebiet verlaufen soll, kommt ein weiterer Emittent hinzu.

Laut schalltechnischer Untersuchung mit Stand vom 12.02.2018 ist dann zu erwarten, dass der schallschutztechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) in Teilen des Plangebiets sowohl am Tag, als auch in der Nacht mit 7 bzw. 12 dB(A) deutlich überschritten wird. Auch in Bereichen, die als Mischgebiet festgesetzt werden, sind Überschreitungen von 7 und 12 dB(A) festzustellen. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind deshalb ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

2.2 Teilbereich Sullivan Barracks

2.2.1 Lage und Erreichbarkeit

Die Sullivan Barracks bilden den nördlichsten Siedlungsrand von Käfertal und grenzen direkt an das Naherholungsgebiet Käfertaler Wald an. Westlich befindet sich das Zentrum des ehemaligen Benjamin-Franklin-Village. Im Südosten verlaufen Birkenauer Straße und RNV-Linie 5, daran schließt sich das Columbus Quartier an. Die Mannheimer Innenstadt ist ca. 8 km entfernt.

Das Plangebiet ist über die nahe gelegene Stadtbahn- sowie Buslinien an das Netz des ÖPNV gut angeschlossen. Im Rahmen der Entwicklung des neuen Stadtquartiers im ehemaligen Benjamin Franklin Village soll eine neue Stadtbahnlinie entstehen, die durch das Planungsgebiet führt und so dessen Erreichbarkeit weiter verbessert. Haltestellen sollen so platziert werden, dass eine flächenhafte Erschließung im 300 m Einzugsbereich sichergestellt wird. Darüber hinaus soll das vorhandene Fuß- und Radwegenetz durch neue Wegebeziehungen zur Anbindung der Flächen an die umliegenden Stadtquartiere ergänzt werden. Über die Bundesstraße B 38 besteht eine sehr gute Anbindung zu der nahgelegenen Autobahnanschlussstelle der A 6 Mannheim / Viernheim beziehungsweise zur Anschlussstelle der A 5 Weinheim.

2.2.2 Bestand

Die ehemaligen Sullivan Barracks bergen ca. 70 militärische Zweckbauten. Lediglich eines dieser Gebäude, die Chapel, steht unter Denkmalschutz. Der nordöstliche bogenförmige Rand von Sullivan

wird durch vier hufeisenförmige dreigeschossige Gebäude sowie mehrere niedrigere Funktionsbauten gebildet. Im südlichen Bereich finden sich außerhalb und abgesetzt von dieser Struktur vereinzelt weitere Gebäudegruppen.

Abbildung 2: Gebäudebestand im Bereich der Änderungsfläche Sullivan (der Umgriff der Flächennutzungsplan-Änderung ist rot gezeichnet)



Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Die Sullivan Barracks beherbergten mehrere Wartungs- und Reparatereinrichtungen für den Fahrzeugpark der US-Streitkräfte. In deren Umfeld finden sich großflächig versiegelte Bereiche. Daneben liegen große Grünflächen mit ehemals intensiv gepflegtem Sport- und Zierrasenbestand. Die beiden größten Freiflächen sind zwei ehemalige Sportplätze (ehemalige Baseballfelder) im Nordwesten und Südosten des Plangebiets.

Ebenfalls in Sullivan untergebracht waren soziale, sportliche und Versorgungseinrichtungen der US-Garnison: Neben diversen Sportstätten, Restaurants, Bücherei und Bildungszentrum fand sich hier auch ein größeres amerikanisches Lebensmittelgeschäft.

Die vorhandene technische Infrastruktur ist bei einer zivilen Nachnutzung voraussichtlich nicht nutzbar, so dass das Versorgungsnetz wohl neu aufgebaut werden muss.

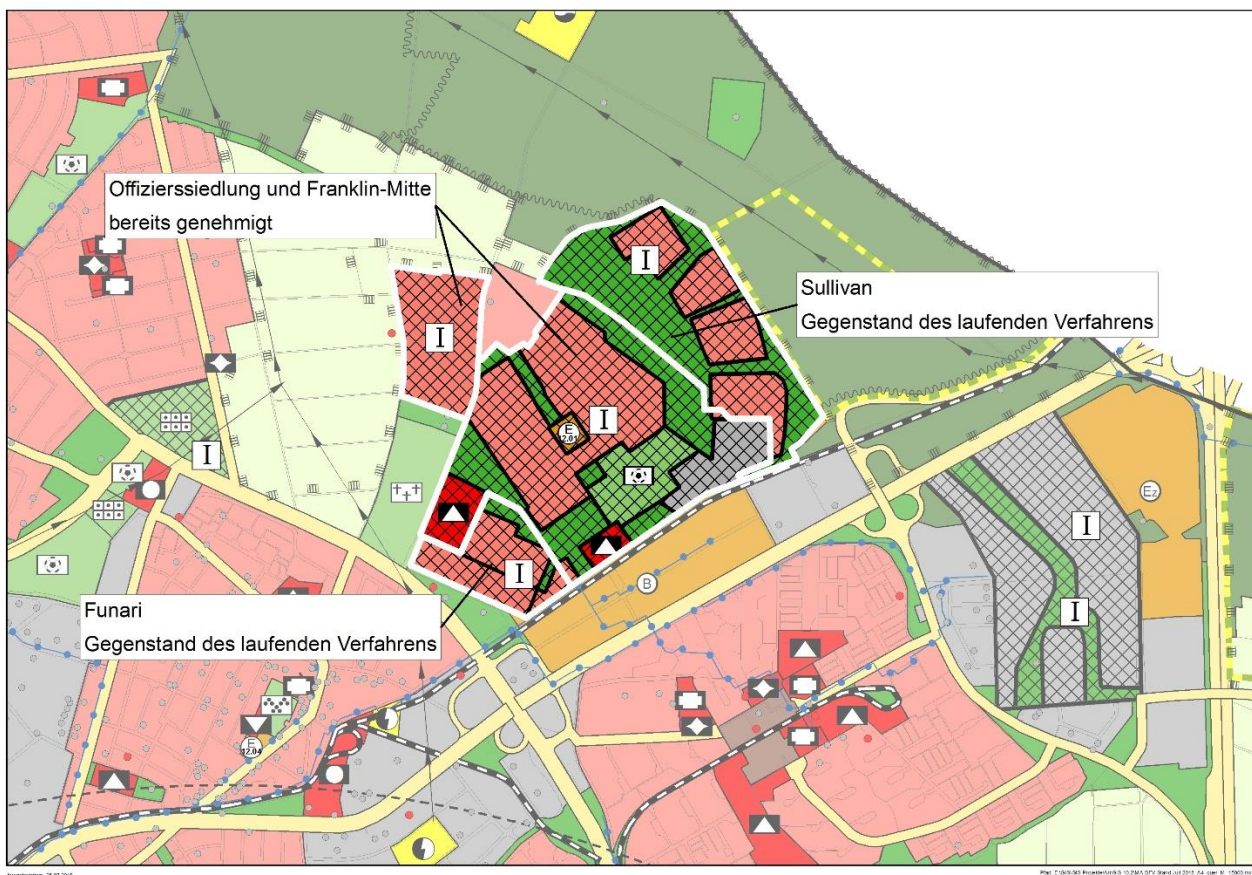
2.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Mannheim das Ziel gesetzt, vorrangig die noch vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Wie in Kapitel 3.2.2 der Begründung des wirksamen und 2006 beschlossenen Flächennutzungsplans dargelegt, wurde schon zu diesem Zeitpunkt in Hinblick auf den absehbaren Abzug der amerikanischen Streitkräfte die Nutzung der Militärfächen als Element zukünftiger Mannheimer Stadtentwicklung angesehen und in den

weiteren Planungen mitgedacht. Die Stadt Mannheim hat in diesem Zusammenhang auf die Darstellung weiterer Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan verzichtet und verfügt deshalb nun über vergleichsweise wenig Bauflächen im Außenbereich.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim sind die rund 12 ha großen ehemaligen Funari Barracks und etwa 35 ha der insgesamt etwas größeren ehemaligen Sullivan Barracks als Sonderbaufläche für militärische Einrichtungen dargestellt. Als zukünftige Darstellungen sind hier Entwicklungsflächen für Wohnen (insgesamt ca. 15 ha Sullivan und ca. 10 ha Funari) und Grünflächen (gut 20 ha Sullivan und ca. 1,5 ha Funari) vorgesehen. Im Vergleich zum Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 10.11.2015 ist damit die im laufenden Verfahren vorgesehene Wohnbaufläche insgesamt um rund 7 ha reduziert. Dies ist vor allem der Konkretisierung der Flächenausformung im Laufe des Planungsfortschritts geschuldet. Es ist außerdem zu beachten, dass im Flächennutzungsplan deutlich pauschalisierende Bruttobauflächen dargestellt werden, die außer den Baugebieten auch die zugeordneten Straßen und Grünflächen umfassen. Aufgrund der pauschalisierten Darstellung sind auch einzelne Bereiche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die im Bebauungsplan außerhalb der Bauflächen des Flächennutzungsplans liegen. Dies gilt insbesondere für einzelne Gemeinbedarfsnutzungen des Bebauungsplans.

Abbildung 3: Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan



Mit vorliegendem Änderungsverfahren wird die Umnutzung von Innenentwicklungsflächen planungsrechtlich vorbereitet und deren Vorrang vor einer Entwicklung am Siedlungsrand bzw. im Außenbereich gewährleistet. Damit wird eine bereits brachliegende militärische Konversionsfläche einer hoch-

wertigen baulichen Nachnutzung zugeführt und nachhaltig gesichert. In Abhängigkeit von der verwirklichten baulichen Dichte kann auf der Fläche ein Teil des in Mannheim bestehenden Wohnraumbedarfs befriedigt werden. Die Konzeption steht damit in Einklang mit den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung im Nachbarschaftsverband.

2.4 Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands hat am 10.11.2015 den Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Dieser enthält die Darstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen für alle 18 Verbandsmitglieder. Wesentliches Ziel des Vorentwurfs ist es, die Nachnutzung der Konversionsflächen mit dem städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die 15 Verbandsmitglieder ohne Konversionsflächen in Einklang zu bringen. Dabei soll der Konversionsprozess möglichst nicht behindert und gleichzeitig sichergestellt werden, dass alle Verbandsmitglieder über einen angemessenen eigenen Entwicklungsspielraum verfügen.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe und der Verband Region Rhein-Neckar haben nach § 4 Abs. 1 BauGB dem Vorentwurf insbesondere in Hinblick auf den Bedarfsnachweis zu Wohn- und gewerblichen Bauflächen zugestimmt.

Die Gesamtkonzeption zum Flächennutzungsplan, wie sie in der Verbandsversammlung vom 10.11.2015 beschlossen wurde, sieht in den Bereichen der ehemaligen Funari Barracks und Sullivan Barracks Wohnbauflächen vor. Vorliegender Planentwurf entspricht dieser Darstellung inhaltlich, auch wenn sich im Detail kleinere Abweichungen ergeben.

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes enthält die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das ganze Verbandsgebiet und ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat der Landschaftsplan für sämtliche militärische Flächen im Verbandsgebiet Empfehlungen zu ihrer Folgenutzung abgegeben. Für den Bereich der Funari und der Sullivan Barracks wurden wie für alle anderen militärischen Flächen innerhalb der Siedlungskörper jedoch keine dezidierten landschaftsplanerischen Zielsetzungen formuliert. Beide Areale sind als Baufläche im Landschaftsplan dargestellt. Die Planung steht in Einklang mit den Empfehlungen der Landschaftsplanung.

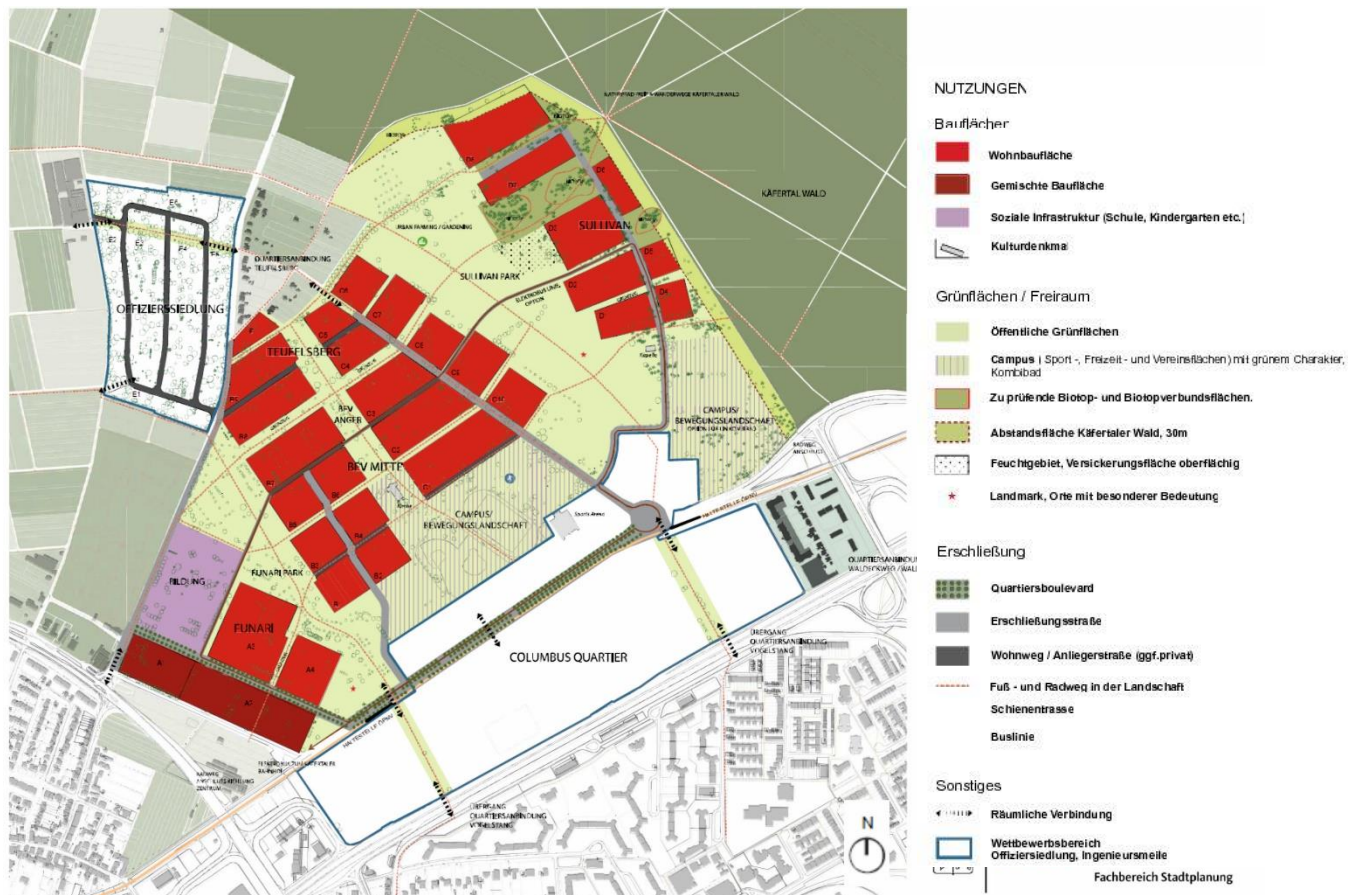
4. Städtebauliche Planungen der Stadt Mannheim

Für die Gesamtfläche des Benjamin Franklin Village einschließlich der Funari und Sullivan Barracks wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, auf dessen Ergebnisse ein Rahmenplan entwickelt wurde. Dieser bildet die Grundlage für die nachfolgenden Teilbebauungspläne. In den Bereichen Benjamin Franklin Mitte und Offizierssiedlung wurden die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans bereits abgeschlossen.

4.1 Städtebauliche Planungskonzeption / Rahmenplan

Grundlage der städtebaulichen Planung bildet der vom Gemeinderat am 13.05.2014 beschlossene Rahmenplan „Benjamin Franklin Village“. Dieses informelle Planungsinstrument fixiert die im Planungsprozess entwickelten Erkenntnisse und Leitideen des Siedlungsmodells räumlich. Dabei werden nicht nur die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen betrachtet, auch die umliegenden Stadtquartiere finden Berücksichtigung.

Abbildung 5: Rahmenplan „Benjamin Franklin Village“ der Stadt Mannheim (Stand April 2014)



Es soll ein sozial bunt gemischtes Stadtquartier mit kurzen Wegen und einer kompakten Siedlungsstruktur bei unterschiedlichen Haus- und Wohnungstypologien entstehen, das den ursprünglichen historischen Charakter wahrt. Der Erhalt von Bestandsgebäuden (wie z.B. der Sports-Arena und Benjamin-Franklin Church) in Verbindung mit einer partiellen Umnutzung und Neugestaltung sollen das Alleinstellungsmerkmal des Quartiers werden.

Als neues Quartierszentrum mit der zentralen Quartiersversorgung soll Franklin Mitte entwickelt werden. Neue Hochpunkte (12-13 Geschosse) sollen die Zentrumswirkung baulich verstärken. Gewerbliche Nutzungen, Sport- und Gemeinschaftsanlagen und eine zentrale Grün- und Freifläche konzentrieren sich an den Haupteerschließungsachsen (Birkenauer Straße und Erschließungsstraße vom Platz der Freundschaft). Richtung Norden schließen Wohngebiete an. Die Planungen richten sich auf künftig ca. 9.000 Einwohner aus.

Neben einer sparsamen Erschließung und möglichst verkehrsreduzierter Erschließungssysteme sollen offen zugängliche Verbindungen zu den benachbarten Quartieren und dem Käfertaler Wald hergestellt werden. Die Grün- und Freiflächen auf Benjamin-Franklin dienen nicht nur der Umsäumung der Siedlungseinheiten und Wohninseln, sondern sind Bestandteil des integrierten Grünzugkonzeptes der Stadt Mannheim. Sie sichern die „grüne Vernetzung“ benachbarter Stadtteile mit dem Käfertaler Wald und den westlich und östlich gelegenen Landschaftsräumen.

Der Rahmenplan erfährt mit seiner Umsetzung in der Bauleitplanung seine Konkretisierung. Dabei bleibt die Grundstruktur erhalten, die Ausformung der Baukörper und Freiflächen verändert sich aber mit zunehmendem Detaillierungsgrad. Aufgrund der Größe des Areals und unterschiedlicher Entwicklungshorizonte ist eine schrittweise Entwicklung erforderlich. In einem ersten Schritt wurden Offiziersiedlung und Franklin Mitte als Bereiche mit z.T. sehr gut erhaltenen Gebäude im Planungsprozess berücksichtigt. Nun stehen mit Funari und Sullivan zwei weitere Teilbereiche an.

4.2 Bebauungsplan „Funari“

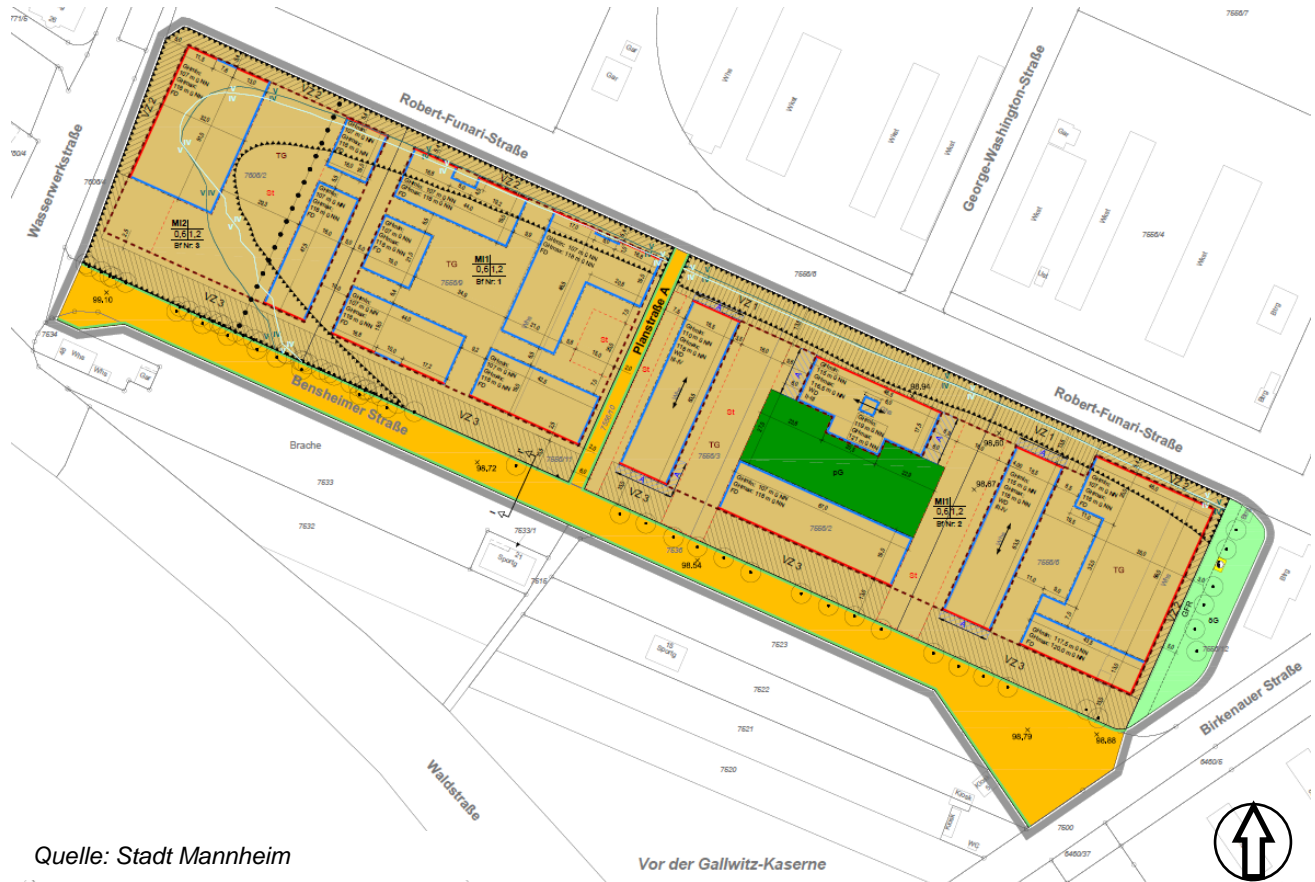
Wie im restlichen Benjamin Franklin Village wird auch im Bereich der Funari Barracks ein respektvoller Umgang mit dem historischen Erbe des Standortes und seiner amerikanischen Identität und Geschichte angestrebt. Ausgewählte gebietsprägende, historische Gebäudeensembles sollen erhalten und als kompakte Einheiten in die Neubaustruktur eingewoben werden. Dies wird durch eine Orientierung im Hinblick auf die städtebaulichen Kennwerte wie Höhe baulicher Anlagen, Dichte und Gebäudetypologie gewährleistet.

Funari soll sich zu einem durchmischten Quartier erweitern, das Platz für gewerbliche Einheiten (Büros, Dienstleistungen, medizinische Versorgung) und Wohnnutzungen bietet. Das direkte Nebeneinander von Gewerbe und Wohnungen ermöglicht die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort und unterstützt so das Prinzip der kurzen Wege. Damit wird ein indirekter Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Kompaktheit der Siedlungsstruktur bei gleichzeitig hoher Durchlässigkeit fördert den Fuß- und Radverkehr und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Im Kontext der Freiraumkonzeption für das gesamte Konversionsareal kommt dem Plangebiet vor allem eine verbindende Rolle zu. Während der Schwerpunkt der Freiraumgestaltung und Freiraumnutzung in den Teilbereichen Franklin Mitte und Sullivan liegt, fungiert Funari als verbindendes Element zwischen angrenzenden, bestehenden Freiräumen und den neuen Freiraumstrukturen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Funari“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Mannheim am 08.04.2014 gefasst. Der Plan setzt in seinem Umgriff ein Mischgebiet fest und beschränkt sich auf den südlichen Teilbereich von Funari. Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst darüber hinaus das gesamte ehemalige Kasernenareal und stellt es entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dar. Die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebiets im Bebauungsplan ist mit dieser Darstellung vereinbar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 6: Bebauungsplan "Funari" (Stand 10.07.2018)



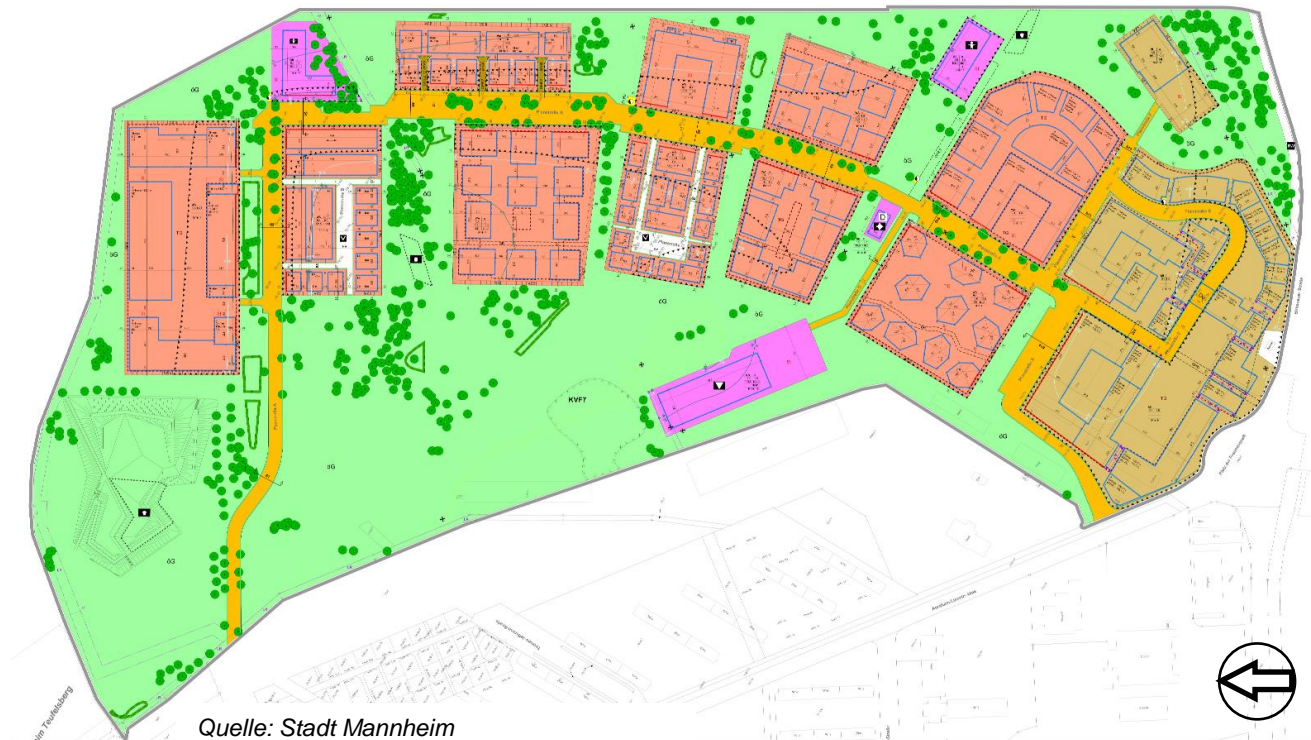
4.3 Bebauungsplan „Sullivan“

Ziel der Planung ist es, die bestehenden baulichen Strukturen und gebietsprägenden, historischen Gebäudeensembles (Panzerhalle, Kirche und Kasino) in die städtebauliche Konzeption einzubeziehen und so die Geschichte des Standortes ablesbar zu machen. Durch den behutsamen Umbau der Bestandsgebäude sowie die bauliche Ergänzung von Haus- und Wohnungstypologien soll Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt werden. Neben urbanen und dichter bebauten Gebieten mit angestrebten Wohn- und Gewerbemix zur Ausprägung eines urbanen Stadteingangs im südlichen Teilbereich werden auch Baufelder für Einfamilienhäuser entwickelt.

Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft ist es Ziel der Planung, eine kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen zu schaffen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung, die mit einer Veränderung der Altersstruktur und einer Zunahme älterer und mobilitätseingeschränkter Einwohner einhergeht, sollen kurze Wege eine nachhaltige Stadtentwicklung bewirken. Die Kompaktheit der Siedlungsstruktur bei gleichzeitig hoher Durchlässigkeit fördert den Fuß- und Radverkehr und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Mit Blick auf die Freiraumkonzeption des gesamten Konversionsareals kommt dem Plangebiet vor allem das Ziel der Nutzungsextensivierung zu. Durch den behutsamen Umgang mit den vorhandenen, naturschutzfachlich hochwertigen Sandrasenbiotopen und Kiefernainen werden naturnahe Freiräume erhalten. Gleichzeitig wird der historische Charakter des Gebiets bewahrt und ein sanfter Übergang des Freiraumes in den östlichen angrenzenden Käfertaler Wald geschaffen.

Abbildung 7: Bebauungsplan "Funari" (Stand 15.06.2018)



Im Bereich des Bebauungsplans „Sullivan“ werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen benachbarter Bebauungspläne, wie z. B. „Funari“ oder „Franklin Mitte“ umgesetzt und vertraglich fixiert.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sullivan“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Mannheim am 08.04.2014 gefasst. Der Plan setzt in seinem Umgriff Wohn- und Mischgebiete sowie Freiflächen fest. Im Mischgebiet wird zentrenrelevanter Einzelhandel mit Ausnahme des Sortiments „Musikalien“ ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz des geplanten Nahversorgungszentrums in Franklin Mitte. Zum anderen ist geplant, im Bereich des Mischgebiets Musik- und Tonstudios anzusiedeln. In Ergänzung hierzu soll der Verkauf von Musikinstrumenten ermöglicht werden.

Die im Bebauungsplan „Sullivan“ festgesetzten Mischgebiete sind zum größten Teil im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Vorgesehen ist ein städtisches Nebeneinander von gewerblichen Büro-, Geschäfts- und Einzelhandelsnutzungen mit sonstigen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen. Die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebiets ist mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vereinbar, der Bebauungsplan ist insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Vorgaben der Raumordnung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan)

Der seit dem 15.12.2014 verbindliche Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt in der Raumnutzungskarte das Plangebiet als „Entwicklungsfläche militärische Konversion“ dar. Der örtliche Bedarf an Wohnbaufläche sowie an gewerblicher Baufläche ist gemäß Kapitel 1.6 des Regionalplans bei städtebaulicher und raumordnerischer Eignung vorrangig auf militärischen Konversionsflächen zu decken.

Ziele und Grundsätze des Einheitlichen Regionalplans stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

6. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Zur Klärung der Bodenbelastung wurden für beide Planbereiche Untersuchungen in Auftrag gegeben. Das Gutachten im Bereich Funari kommt mit Berichtsstand 19.08.2016 zu dem Schluss, dass lediglich in einigen Bereichen Bodenbelastungen auftreten, die eine abfalltechnische Relevanz haben. Hier muss damit gerechnet werden, dass Erdaushub nicht uneingeschränkt wiederverwertbar ist. Beim Ausbau unterirdischer Einrichtungen ist deshalb eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.

Für den Bereich Sullivan stehen mit Stand 18.01.2018 z. T. abschließende Bewertungen aus. Eine der Teilflächen ist auf Ebene der Bebauungsplanung besonders zu berücksichtigen.

Nach Hinweisen auf Blindgänger-Verdachtspunkten wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt, die zu einer Freigabe geführt haben. Eine Gewähr für absolute Kampfmittelfreiheit ist daraus jedoch nicht abzuleiten. Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen Grundwasserverunreinigungen mit CKW.

Der Teilbereich Sullivan liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG und grenzt direkt an Schutzzone IIIA des Gebiets.

Das europäische Parlament und der Rat haben am 04.07.2012 die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen – sogenannte „Seveso-III-Richtlinie“ erlassen. Zentrales Anliegen der Richtlinie ist es, durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen zu bewirken. Dieses Abstandsgebot ist mittlerweile vom Bundesgesetzgeber u. a. in das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) umgesetzt worden. Demnach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (wie z.B. Wohngebieten oder auch FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden. Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat darauf aufbauend für alle Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, sogenannte „Konsultationsabstände“ festgelegt. Beide Teilbereiche liegen außerhalb solcher Konsultationsbereiche. Es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

Im nördlichen und südlichen Bereich von Funari verlaufen Richtfunkstrecken. Damit diese nicht beeinträchtigt werden, sind in nachfolgenden Verfahren innerhalb der horizontalen und vertikalen Schutzbereiche Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen.

7. Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Benjamin-Franklin-Village mit Funari Barracks und Sullivan Barraks“ einschließlich der Splittersiedlung Teufelsberg am 08.04.2014 beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Gesamtkonzeption für die drei Bereiche Benjamin-Franklin-Village (einschließlich Offizierssiedlung), Funari-Barracks und Sullivan-Barracks zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurde das Parallelverfahren in mehrere Teilbereiche unterteilt, von denen die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Offizierssiedlung und Benjamin-Franklin-Mitte bereits genehmigt sind. Für die beiden weiteren Teilbereiche Funari Barracks und Sullivan Barracks wird nun die Offenlage durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 27.07.2018 bis 07.09.2018 stattgefunden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2018 am Verfahren beteiligt und bis 07.09.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Keine der eingegangenen Stellungnahmen hat zu einer Änderung der Plandarstellung geführt.

8. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Umweltbericht die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Formal zu berücksichtigen sind dabei die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sowie die notwendigen Inhalte des Umweltberichts gemäß der Anlage des BauGB zu den § 2 (4) und § 2a. Bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13ff BNatSchG) zu berücksichtigen und das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung einzubeziehen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Um eine Doppelprüfung zu vermeiden, wird nachfolgend auf die bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum Areal Benjamin-Franklin-Village flächendeckend vorliegenden Erkenntnisse gestützt. Der Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) werden u.a. auch die Umweltberichte der Bebauungspläne „Funari“ und „Sullivan“ zugrunde gelegt. Diese sowie die weiteren bereits vorliegende Untersuchungen behandeln alle umweltspezifischen Aspekte, die für die Änderung des Flächennutzungsplans und darüber hinausgehend relevant sind in detaillierter und umfassender Weise. Die für die Änderung des Flächennutzungsplans relevanten vorhandenen Gutachten liegen für den Teilbereich Funari der Begründung zum Bebauungsplan „Funari“ bei. Für den Teilbereich Sullivan liegen sie der Änderung des Flächennutzungsplans bei.

Die Methodik der Umweltprüfung folgt der ökologischen Wirkungsanalyse. Räumlicher und inhaltlicher Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung sind die Flächennutzungsplan-Änderungsbereiche „Funari“ und „Sullivan“ und deren voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand. Dabei wird der Ist-Zustand der Flächen vor allem unter Berücksichtigung bereits vorliegender Daten schutzgutbezogen beschrieben und die Auswirkungen einer Bebauung darauf aufbauend prognostiziert bzw. bewertet.

Untersucht werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt, Landschaft / Erholung, Mensch / Gesundheit, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter.

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht entsprechend dem Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans systematisch nach den Schutzgütern verbal-argumentativ abgehandelt und Empfindlichkeiten bzw. Konfliktpotenziale aufgezeigt. Zudem werden die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung beschrieben. Je nach Schutzgut wird, wenn notwendig, auch das Umfeld der geplanten Entwicklungsflächen betrachtet (insbesondere beim Schutzgut Landschaftsbild und Erholung).

Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Informationen sind nicht aufgetreten.

8.1 Einleitung und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Auf Grund des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Mannheim wurde im Jahr 2013 das Kasernenareal Benjamin Franklin Village geräumt und an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Die frei gewordenen Flächen einschließlich der Funari und Sullivan Barracks ste-

hen nun einer zivilen Nachnutzung zur Verfügung. Die Entwicklung erfolgt sukzessive in Teilbereichen. Die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der der Bebauungspläne „Funari“ und „Sullivan“ ist für die städtebauliche Neuordnung erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

„Funari Barracks“: Dieser Teilbereich liegt am östlichen Rand des Mannheimer Stadtteils Käfertal zwischen Waldstraße im Süden, Birkenauer-Straße im Osten, Wasserwerkstraße im Westen. Er grenzt nördlich unmittelbar an das anschließende Kasernenareal Franklin Mitte an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 4,4 ha, der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans hingegen eine größere Fläche von knapp 12 ha. Zukünftig soll an dieser Stelle im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (ca. 10 ha) sowie Grünfläche (ca. 1,5 ha) dargestellt werden.

„Sullivan Barracks“: Die Fläche liegt zwischen Käfertaler Wald und dem Franklin-Mitte. Der Geltungsbereich umfasst im Bebauungsplan eine Fläche von rund 38 ha, der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist mit rund 35 ha etwas kleiner. Der Flächennutzungsplan sieht hier in Zukunft eine Wohnbaufläche (ca. 15 ha) sowie Grünfläche (ca. 20 ha) vor.

Mit der Um- bzw. Nachnutzung der Militärbrache wird den Zielen des Flächennutzungsplans Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von (inner-)städtischen bereits vorbelasteten Brachflächen sowie der Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen kann so vermieden werden.

Das Freiraumkonzept für die einzelnen Teilbereiche kann nicht isoliert vom gesamten Kasernenareal des Benjamin-Franklin-Village betrachtet werden. Dieses wird von einem grünen Gürtel umsäumt, der unterschiedliche Freiraumfunktionen wahrnimmt und auch den Übergang zu den Freibereichen, insb. zum Käfertaler Wald herstellt. In ihrer Gesamtheit und Vernetzung sichern die Parkanlagen den Freiraumanspruch und erfüllen klimaökologische und naturschutzfachliche Funktionen. Das Teilgebiet „Funari“ die südwestlich des Plangebiets anschließenden innenstadtnahen Siedlungsbereiche mit den Freiraumbereichen in Franklin Mitte und Sullivan. Demnach kommt der Durchlässigkeit und der Verbindungsfunktion des Teilgebiets Funari eine besondere Rolle zu. Das Teilgebiet Sullivan übernimmt insbesondere Erholungs-, Sport- und Spielfunktionen. Der westlich an die Baufelder anschließende Sullivan Park fungiert als zentraler Erholungsraum für das Gesamtquartier und soll unterschiedliche Grün- und Biotopstrukturen aufweisen.

8.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sollen im Zuge des Bauleitplanverfahrens anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs und unter Beachtung der Planungsziele geprüft werden. Mit der Nachnutzung der ehemaligen Militärflächen wird dem zentralen Entwicklungsziel des Flächennutzungsplans - Stärkung der Innenentwicklung und Reduzierung des Landschaftsverbrauchs durch Darstellung neuer Bauflächen in zentralen, gut erschlossenen Lagen und auf vorbelasteten Flächen – Rechnung getragen. Damit wird ein weiteres Ausgreifen der Bebauung in bisher unbelastete Räume vermieden. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden für das gesamte Kasernenareal (Benjamin Franklin Village, Funari Barracks und Sullivan Barracks) unterschiedliche Siedlungsmodelle erarbeitet und diskutiert. Das favorisierte Modell wurde in den Rahmenplan „Benjamin Franklin Village“ überführt und im Mai 2014 vom Gemeinderat der Stadt Mannheim beschlossen.

8.3 Darstellung einschlägiger Fachgesetze, Fachpläne und Richtlinien

§ 1 Abs. 5 BauGB Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz

§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...).

§ 1a Abs. 2 BauGB Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

§ 1, 14, 15 und 18 BNatSchG Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 BNatSchG als „Eingriffe“ definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

§ 1 a WHG Sicherung und Erhalt der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Anfall von Abwasser ist soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

§ 47 ff. WHG Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird.

8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die für die Belange des Umweltschutzes voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Nach Art und Umfang des Vorhabens und aufgrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auf Basis der Analyse des vorhandenen Datenmaterials allerdings voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Auswertung der bestehenden Rahmenplanungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation werden in den folgenden Kapiteln für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt sowie jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände (Ist-

Zustand/Basiszenario) betrachtet. Darüber hinaus wird eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung (Planfall) und weiterhin bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Fall) abgegeben. Abschließend werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt. Die potenzialspezifische Risiko-/ Konflikteinschätzung wird verbal-argumentativ vorgenommen.

8.4.1 Übergeordnete Umweltauswirkungen

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall) werden die Auswirkungen der Planung getrennt Schutzgütern und bau-, anlage- sowie nutzungsbedingten Auswirkungen betrachtet.

Als baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase sind vorwiegend folgende Wirkungen zu erwarten:

- Emissionen von Schall, Erschütterungen, Staub oder Abgasen durch die Bautätigkeit, durch Baustellenverkehr und Massentransport
- Sanierung und Abriss bestehender Gebäude (z.B. Verlust von Lebensräumen)
- Rodung von Gehölzbeständen im Zuge der Baufeldfreimachung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungsflächen (BE-Flächen)
- Bodenbewegungen durch Umlagerung von Boden und Gesteinen während der Bauphase

Allgemeine anlagenbedingte Wirkfaktoren sind durch bauliche Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen, Straßen, Wege und Plätze) bedingt. Die Intensität und die Reichweite der Wirkungen sind wesentlich von der Bauart und den Abmessungen der baulichen Anlagen abhängig:

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung im Bereich der Baufelder und der zu errichtenden Straßenverkehrsflächen
- Veränderung von Lebensräumen, des Kleinklimas, Oberflächenabflusses sowie des Landschaftsbilds durch neu geplante Nutzungen (Auswirkungsintensität abhängig von Versiegelungsgrad, Gestaltung)

Als allgemein nutzungsbedingt werden jene Wirkfaktoren bezeichnet, die mit der Nutzung und der Unterhaltung eines Siedlungsgebietes einhergehen. Im vorliegenden Fall sind dies:

- Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) durch Verkehr u.a. Nutzungen,
- Störungen von Tieren durch menschliche Nutzung des Quartiers (Bewegungsunruhe, Schallemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, benachbarte Nutzungen etc.),
- ggf. Erhöhung des Nutzungsdrucks auf angrenzende Naherholungsgebiete.

Werden die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und die ortsüblichen Bauvorschriften eingehalten, kann davon ausgegangen werden, dass mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

8.4.2 Umweltaspekt Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Die Ausprägung der Pflanzen- und Tierwelt bzw. der biologischen Vielfalt steht in Abhängigkeit zu den Strukturen und spezifischen Standortgegebenheiten der Landschaft, die den Lebensraum bildet. Sie wird geprägt durch die unterschiedlichen Arten und Intensität der Flächennutzung sowie die Zusammensetzung des abiotischen Milieus (Boden, Wasser, Klima/Luft).

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz gelten grundsätzlich folgende Zielvorgaben:

- § 1 (1) BNatSchG: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, (...) auf Dauer gesichert [ist]“
- § 1 (3) BNatSchG: „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“
- § 1 BNatSchG: Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
- §§ 44 BNatSchG (Zugriffsverbote): Die Belange des Artenschutzes sind für streng geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten abzuprüfen. Dazu gehörige Begriffsbestimmungen werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert.

Teilbereich Funari Barracks

Bestand

Für den Arten- und Biotopschutz besitzen die untersuchten Flächen aus botanisch / vegetationskundlicher Sicht nur eine untergeordnete Bedeutung. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Ruderalisierte Zier- und Sportrasen, unbefestigte Flächen mit fragmentarischen Pflanzbeständen, versiegelte Flächen auch mit Ritzenv egetation nehmen fast den gesamten Bereich „Funari“ ein. Das Gelände ist mit Einzelbäumen durchgrünt. Der Anteil heimischer Arten überwiegt deutlich. Durch die hohe Anzahl junger Bäume sind nur wenige Einzelbäume mit Baumhöhlen oder Nahrungsbiotope vorhanden.

Zur Erfassung des Tierartenbestands wurden in einer Detailkartierung die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Heuschrecken, Tagfalter, Reptilien und Amphibien untersucht. Eine Fledermausart (Zwergfledermaus) wurde nachgewiesen, weitere konnten nicht exakt bestimmt werden und deshalb einer Rufklasse zugeordnet (Ruftyp Nyctaloid). Möglicherweise gibt es demnach Vorkommen der Nordfledermaus, der Breitflügelfledermaus, der Zweifarbfledermaus sowie des Großen und des Kleinen Abendseglers. Auf der Roten Liste Baden-Württembergs wird die Zwergfledermaus als gefährdete Art geführt.

Es wurden insgesamt 23 Vogelarten im Plangebiet gefunden, von denen 14 Arten als Brutvögel bzw. Arten mit Brutverdacht nachgewiesen wurden. Neun Arten nutzen den Bereich als Nahrungshabitat. Der Planbereich Funari bietet wenige Brutmöglichkeiten für gehölz- bzw. heckenbrütende Vögel. Von den 14 nachgewiesenen Brutvögeln bzw. Arten mit Brutverdacht ist keine Art in den Roten Listen Deutschlands und Baden Württemberg gelistet. Vier Arten sind in den Vorwarnlisten erfasst. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützt, der Mäusebussard, der als Nahrungsgast nachgewiesen wurde, ist streng geschützt. Ebenso der Turmfalke, der in einem Nistkasten am Sendeturm an der Birkenauer-Straße brütet.

Bei den Heuschrecken wurden insgesamt drei Arten nachgewiesen. Davon gilt eine Art nach der Roten Liste Baden-Württembergs sowie für die Rote Liste Deutschlands als gefährdet. Keine Art ist gemäß europäischem Artenschutz streng geschützt, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände ausgelöst werden. Weiterhin wurden 4 Tagfalterarten identifiziert, wobei zwei Arten besonders geschützt sind.

Im Plangebiet wurden keine Reptilien nachgewiesen. Allerdings besteht in einigen Abschnitten des Plangebiets eine geeignete Habitatqualität, wodurch ein Vorkommen vor den Kartierungen nicht ausgeschlossen werden konnte. Aufgrund nicht geeigneter Strukturen / Biotope im Geltungsbereich wurden keine Amphibienkartierungen durchgeführt.

Auswirkungen Planfall

Aufgrund der geringen Wertigkeit der verlustig gehenden Biotoptypen wird der Konflikt für das Schutzgut Pflanzen als mittel eingestuft. Um das Konfliktniveau weiter zu mindern, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Sullivan“ umgesetzt und rechtlich verankert.

Negative Auswirkungen auf die aufgeführten Tiergruppen sind im Rahmen der baulichen Herstellung nicht zu erwarten, wenn die aufgezeigten Maßnahmen (*s.u.*) zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen Berücksichtigung finden. Aufgrund der geringen Größenordnung des zu erwartenden Nahrungs- und Lebensraumverlustes wird der Konflikt als gering bewertet. Zusätzlich wird die Störwirkung durch Verlärmung als geringer Konflikt eingestuft, da Ausweichquartiere abseits des Plangebiets, insbesondere in den nördlich gelegenen Waldgebieten, ausreichend zu Verfügung stehen.

Auswirkungen Null Fall

Werden keinerlei Pflegemaßnahmen durchgeführt, ist von einer natürlichen Sukzession bis hin zur Entstehung von Wald in seinem Klimaxstadium auszugehen. Ob und in welchem Maße die Artenvielfalt abnimmt, ist von der Ausprägung des sich einstellenden Biotoptypkomplexes abhängig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt von Bäume und bestehenden Grünstrukturen,
- Schutz von Gehölzbeständen und Artenschutzmaßnahmen während der Bauphase
- Einhaltung der Vorgaben der DIN 18920,
- Entwicklung neuer Grünflächen,
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen, von Dächern und Tiefgaragendächern
- Bauzeitenbeschränkungen zur Rodung von Gehölzen sowie Bauzeitenregelung für die Sanierung und den Abriss der Gebäude,
- Kontrolle von Quartiersbäumen und auf Fledermausquartiere vor Baufeldräumung bzw. Abriss der Gebäude,
- Herstellung und Umsetzung von Ersatzquartieren (CEF-Maßnahmen)

Teilbereich Sullivan Barracks

Bestand Tiere und Pflanzen

Der Untersuchungsraum grenzt im Nordosten an das FFH-Gebiet "Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen" an. Das Plangebiet ist insgesamt relativ strukturarm und von geringem bis mittlerem ökologischem Wert. Es besteht zu großen Teilen aus Kasernen- und Funktionsgebäuden, in deren Umfeld eine eher geringwertige Biotoptypenausstattung vorzufinden ist. Die hochwertigsten

Vegetationselemente stellen die Einzelbäume im Plangebiet dar. Ungefähr die Hälfte des Untersuchungsraums weist versiegelte Flächen auf, ein weiteres Viertel wird durch ruderalisierte Zierrasen eingenommen. Mit deutlich geringeren Flächenanteilen sind Kiefernwälder trockenwarmer Standorte (5 %) sowie diverse Ruderalvegetationen vertreten. An den Randbereichen zum Käfertaler Wald findet sich hochwertiger Sandrasen.

Zur Erfassung des Tierartenbestands wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Heuschrecken, Tagfalter, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse ohne Säugetiere untersucht. Insgesamt konnten sieben Fledermausarten nachgewiesen werden, die alle auf der Roten Liste Baden-Württemberg bzw. auf der Roten Liste Deutschland und zum Teil als stark gefährdet aufgeführt sind. Das Plangebiet stellt einen lokal bedeutenden Lebensraum für einzelne Arten dar.

Von den 27 Brutvögeln bzw. Arten mit Brutverdacht ist der Baumfalke in den Roten Listen Deutschlands und Baden-Württembergs als gefährdet gelistet. Auch die Mehlschwalbe ist in Baden-Württemberg in dieser Kategorie gelistet. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützt. Mäusebussard, Heidelerche und Grünspecht wurden als Nahrungsgäste bzw. mit Brutverdacht nachgewiesen und sind ebenso wie der als Brutvogel nachgewiesene Turmfalke streng geschützt.

Die Zauneidechse ist nach der FFH-Richtlinie im Anhang IV und gemäß BNatSchG streng geschützt. Im Zuge der Begehung der Sullivan Barracks wurden Zauneidechsenbestände nachgewiesen, für die die nördlichen und östlichen Randbereiche bedeutende Lebensräume darstellen.

Bei einer Übersichtsbegehung im Bereich der angelegten Teiche nahe dem Käfertaler Wald wurden Bergmolch, Grasfrosch und Erdkröte erfasst. Eine Laichgewässernutzung durch Wasserfrösche ist möglich. Keine der erfassten Amphibien gehört zu den streng geschützten Arten oder ist im Anhang II oder Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet.

Es wurden insgesamt elf Tagfalterarten erfasst, die allesamt artenschutzrechtlich nicht relevant sind. Vier Arten sind besonders geschützt. Drei der insgesamt elf Heuschreckenarten gelten nach der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet bzw. stark gefährdet. Keine der nachgewiesenen Heuschreckenarten ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt, sodass sie gemäß § 7 BNatSchG nicht planungsrelevant sind. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben somit nicht ausgelöst.

Auswirkungen Planfall

Die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan beschränkt sich weitgehend auf bereits baulich genutzte und versiegelte Bereiche, die eine eher geringwertige Biotopausstattung aufweisen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist zudem damit zu rechnen, dass sich der Anteil der versiegelten Flächen eher verringert.

Negative Auswirkungen auf die Fauna sind im Rahmen der baulichen Herstellung nicht zu erwarten, wenn die aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen berücksichtigt werden (s. u.).

Die Störwirkung durch baubedingte Aktivitäten wird als geringer Konflikt eingestuft, da Ausweichquartiere insbesondere in den nördlich und östlich gelegenen Waldgebieten ausreichend zur Verfügung stehen.

Auswirkungen Null Fall

Werden keinerlei Pflegemaßnahmen durchgeführt, ist von einer natürlichen Sukzession bis hin zur Entstehung von Wald in seinem Klimaxstadium auszugehen. Ob und in welchem Maße die Artenvielfalt abnimmt, ist von der Ausprägung des sich einstellenden Biotoptypkomplexes abhängig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt von Bäumen und bestehenden Grünstrukturen sowie hochwertiger Vegetationsstrukturen wie Sandrasen, Tümpel und Einzelbäume,
- Bauzeitlicher Schutz von Gehölz- und Biotopbeständen mit Einhaltung der Vorgaben der DIN 18920
- Bauzeitenbeschränkungen zur Rodung und Baufeldfreimachung, sowie zum Rückbau des Zauns zum Käfertaler Wald,
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen, Dächer und Tiefgaragen,
- Kontrolle von Bäumen und Gebäuden auf Fledermausquartiere vor Baufeldräumung bzw. Abriss der Gebäude,
- Herstellung und Umsetzung von Ersatzquartieren (CEF-Maßnahmen)
- Artenschutzmaßnahmen während der Bauphase,
- Errichtung eines Reptilienschutzzaunes,
- Herstellung von Grünstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünfläche,

8.4.3 Umweltaspekt Boden / Fläche

Der Boden ist in seiner Vielfalt der Bodenarten, Struktur, Aufbau, Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt nicht vermehrbar und daher grundsätzlich sparsam zu nutzen, zu erhalten und vor Funktionsverlust zu schützen (§§ 1 und 2 LBodSchAG i.V.m. § 1 BBodSchG, § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB ist mit „Fläche“ - als quantitative Dimension, i.S. der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung - sparsam umzugehen und so die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Bestand Boden

Der gesamte Planungsraum befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene. Die Fläche der ehemaligen militärischen Liegenschaft ist durch eiszeitliche und nacheiszeitliche fluviatile Sedimentlagen von Rhein und Neckar gekennzeichnet. Es dominieren pleistozäne Schotterablagerungen (Terrassenschotter). Die jüngsten Ablagerungen befinden sich innerhalb der Flussterrassen (Hochgestade). Quartäre Hochflutereignisse führten zu einer Überdeckung grobkörniger Kiessandschichten durch schluffhaltige Feinsande, Tone und Lehme. Hinzu kommen Umlagerungen der Rheinsande durch Winde (Flugsande) in Form von Dünen und Sandflächen. Unter jungquartären, sandig-schluffigen Deckschichten folgen bis in circa 34 Meter Tiefe die Kiese und Sande des Oberen Kieslagers, die den Oberen Grundwasserleiter bilden. Darunter erfolgt mit einer Mächtigkeit von 15 m die geringe durchlässige, schluffig-tonige Schicht des Oberen Zwischenhorizontes. Unter diesem folgen wiederum die sandig-kiesigen Sedimente des mittleren Kieslagers, die den Mittleren Grundwasserleiter bilden.

Bodenverunreinigungen: Im Rahmen der orientierenden Untersuchung zum Schutzgut Boden/Grundwasser wurden im Hinblick auf die im Bereich Funari untersuchten Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) für keine der 12 KVF der Kontaminationsverdacht bestätigt. Im Bereich Sullivan wurden 81 KVF untersucht. Nach Abschluss der weiteren Untersuchungen ergab sich lediglich für eine Fläche ein Kennzeichnungsbedarf im Bebauungsplan (KVF 7), wobei die abschließende Bewertung noch aussteht. Die Untersuchungsergebnisse zeigen auch, dass im gesamten Untersuchungsraum bereichsweise Bodenmaterialien auftreten, die eine abfalltechnische Relevanz aufweisen. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf abzuleiten.

Die Bodenbereiche im Plangebiet sind anthropogen überformt und verändert und durch bestehende Bebauungen und Versiegelungen als vorbelastet einzustufen. Im Bereich der bestehenden Versiegelungen können die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr übernommen werden. Die Wertigkeit der Böden der bebauten Flächen ist als sehr gering einzustufen. Eine etwas höhere Wertigkeit ist für die Wiesen- und Ruderalflächen (Zierrasen, ruderalisierte Flächen) anzunehmen, da sie über naturnäher sind und ihre Bodenfruchtbarkeit als gering bewertet wird.

Auswirkungen Planfall

Mit der Planung ist die Wiedernutzbarmachung von bereits in erheblichem Umfang baulich beanspruchten Fläche verbunden, womit die Neubeanspruchung natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden wird. Aufgrund der eingeschränkten Bodenfunktionen ist für das Gesamtvorhaben nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Boden zu rechnen. Kleinräumig sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen mit möglichen Verdichtungserscheinungen jedoch nicht auszuschließen. Bei Bautätigkeiten unter dem zu erwartenden Grundwasserspiegel können zusätzliche Bauwasserhalterungsmaßnahmen anfallen. Aufgrund der bereits eingeschränkten Bodenfunktionen im Bestand ist auf den restlichen Flächen unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen für das Gesamtvorhaben mit keinen erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Boden zu rechnen.

Im Teilbereich Sullivan Barrack ist laut durchgeführter Altlastenuntersuchung eine Teilfläche mit Panzerölversickerungen belastet und muss im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden, eine Sanierung wird voraussichtlich erforderlich. In diesem Zusammenhang ist in diesem Teilbereich tendenziell mit positiven Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Generell gilt, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen (s.u.) mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu rechnen ist.

Auswirkungen Null Fall

Bei ausbleibender Folgenutzung werden versiegelte Flächen durch Wurzeldruck und Frostsprengung zunehmend aufbrechen. Durch das Eindringen von Niederschlagswasser können potentiell bestehende Flächen mit Versorgungsrelevanz durch den Kontakt mit Wasser in tiefere, grundwasserführende Schichten verfrachtet werden und eine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser darstellen. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt zudem die fachgerechte Entsorgung abfalltechnisch relevanter Böden bei Entsieglung aus.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Inanspruchnahme von vorbelasteten Flächen
- Flächensparende und flächenschonende Bauweise mit hohem Anteil maximal teilversiegelter Flächen
- Erhalt unbeeinträchtigter Bereiche durch vorzugsweiser Bebauung auf bereits befestigten oder versiegelten Flächen
- Bodensanierung mit fachgerechter Entsorgung kontaminierter Bodenkörper im Bedarfsfall.
- Flächenhafter Bodenschutz durch Neubegrünung im Bereich freigehaltener Grundstücke bzw. auf Grünflächen

8.4.4 Umweltaspekt Wasser

Die Betrachtung des Schutzgutes Wasser bezieht sich auf das Grundwasser und das Oberflächenwasser mit Niederschlagswasser.

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht eine Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vor. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.

Wesentliche fachgesetzliche Vorgaben sind dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §1, §5 und 6, sowie Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg §1, §12 zu entnehmen. Darüber hinaus sind die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), „Herstellung eines guten ökologischen und chemischen Zustands der oberirdischen Gewässer und eines guten chemischen und mengenmäßigen Zustands des Grundwassers“, zu berücksichtigen.

Bestand Grund- und Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, Rhein und Neckar verlaufen circa 5 km entfernt. Die Fläche liegt nicht in einem gemäß § 72 WHG hochwassergefährdeten Gebiet. Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet WSG-039 Mannheim – Käfertal, dessen Schutzzone sich auf den nördlichen Bereich der Konversionsfläche Benjamin-Franklin-Village, Teilbereich Sullivan erstreckt. Das Wasserwerk Käfertal befindet sich ca. 1 km nördlich. Das Wasser wird aus dem mittleren Kieslager entnommen. Die im Planungsraum vorhandenen Sande und Kiese aus dem Quartär und Pliozän weisen eine gute Versickerungsleistung auf. Die vorherrschende Grundwasserfließrichtung verläuft in nordwestlicher Richtung. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers beläuft sich auf ca. 6 –11 mNN.

Die im Bereich der ehemaligen Funari Barracks zur Verfügung stehende Grundwassermenge wird als „gut“, wegen Überschreitung der Nitratwerte jedoch in Hinblick auf den chemischen Zustand als „schlecht“ bewertet. Ferner bestehen vereinzelt hohe Hintergrundbelastungen durch LCKW; PAK und Schwermetalle. Die Abflussregulationsfunktion für Oberflächenwasser auf versiegelten und teilversiegelten Flächen der Siedlungsgebiete ist als nachrangig und für alle weiteren Flächen als hoch bis sehr hoch einzustufen. Aus den Ergebnissen der Untersuchungen auf den KVF ist eine Grundwasserbeeinträchtigung, die von den Untersuchungsflächen ausgehen könnte, nicht abzuleiten.

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sind sowohl die Funari als auch die Sullivan Barracks in Bezug auf das Schutzgut Wasser als vorbelastet einzustufen. Im Bereich der unversiegelten Böden finden Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildungen statt. Die Bedeutung für die

Grundwasserneubildung ist aufgrund der überwiegend wenig durchlässigen Böden in den oberen Schichten als untergeordnet einzuschätzen.

Teilbereich Funari Barracks

Auswirkungen Planfall

Das Plangebiet übernimmt keine besondere Bedeutung zur Grundwasserneubildung. Durch die geplante zusätzliche Versiegelung kommt es zu einer Abnahme von Versickerungsflächen. Wird das Wasser der ergänzenden Bebauung über dezentrale Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken versickert, kann der durch die Versiegelung verloren gegangene Anteil an der Grundwasserneubildung kompensiert werden. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, sind Beeinträchtigungen für die Trinkwassergewinnung in der Region nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser sind durch die Planung geringe Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen Null Fall

Unter Annahme einer ausbleibenden Folgenutzung besteht die Gefahr der Grundwasserkontamination durch niederschlagsbedingte Schadstoffverlagerung. Eine Bodenmelioration durch Sanierungsmaßnahmen bliebe aus.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Gestaltung möglichst umfangreicher Flächenanteile zur Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Versickerung auf den Grundstücken, um die Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate als Folge der Versiegelung zu minimieren.
- Dachbegrünung zur Reduzierung und Drosselung des Regenwasserabflusses

Teilbereich Sullivan Barracks

Auswirkungen Planfall

Das Plangebiet übernimmt keine besondere Bedeutung zur Grundwasserneubildung. Durch die geplante Wohnnutzung kommt es tendenziell zu einer Entsiegelung und somit Zunahme von Versickerungsflächen. Wird das Wasser der ergänzenden Bebauung über dezentrale Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken versickert, kann der durch die Versiegelung verloren gegangene Anteil an der Grundwasserneubildung kompensiert werden. Da das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, sollte das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen in den Kanal abgeleitet werden.

Auswirkungen Null Fall

Unter Annahme einer ausbleibenden Folgenutzung besteht die Gefahr der Grundwasserkontamination durch niederschlagsbedingte Schadstoffverlagerung. Eine Bodenmelioration durch Sanierungsmaßnahmen bliebe aus.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Gestaltung möglichst umfangreicher Flächenanteile,
- Versickerung auf den Grundstücken,
- Dachbegrünung zur Reduzierung und Drosselung des Regenwasserabflusses,
- Ableitung von Dachflächenwasser zur Sicherung des Feuchtbiotops,
- Entsiegelung von Flächen bei Umsetzung der Planung

8.4.5 Umweltaspekt Klima / Luft

Grundziel für das Schutzgut Klima ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen und der Erhalt einer bestmöglichen Luftqualität in den Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandeldienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Flächen mit bioklimatischen und/oder lufthygienischen Funktionen sind zu schützen. Konkretisierte Zielvorgaben sind der TA Luft im Sinne eines Schutzes der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt zu entnehmen.

Bestand Klima/Luft

Das Stadtgebiet von Mannheim befindet sich in der warmgemäßigten Klimaregion des Oberrheingrabens. Es ist durch eine hohe Anzahl an Sommertagen (61 d/a mit Temperaturmaximum $\geq 25^{\circ}\text{C}$) und eine geringe Anzahl an Frosttagen (67 d/a) gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 10°C . Der wärmste Monat ist der Juli mit einer durchschnittlichen Lufttemperatur von ca. 20°C , die mittleren Januartemperaturen liegen bei ca. $1,5 - 2,0^{\circ}\text{C}$. Die mittlere Anzahl der Tage mit Wärmebelastung liegt mit $35,1 - 37,5$ an der Spitze von Baden-Württemberg. Sie wird voraussichtlich infolge des prognostizierten Klimawandels weiter ansteigen. Die mittleren Niederschläge liegen bei ca. $550 - 650$ mm. Die vorherrschende Windrichtung in Mannheim ist Süd bis Südwest und Nord mit mittleren Windgeschwindigkeiten von ca. $2,0$ m/s in der Innenstadt und ca. $3,0$ m/s im Freiland (mäßige bis schlechte Durchlüftung). Im Raum Mannheim kommt es zu erhöhten Inversionswetterlagen von > 225 Tage im Jahr.

Das gesamte Plangebiet profitiert insb. von klimatischen Gunsteffekten der lokalen Kaltluftbewegungen über dem Käfertaler Wald.

Teilbereich Funari: Hier sind außerdem das Freiraumgefüge „Weidenbergel“ sowie die kleinräumige Kaltluftzugbahn der Wiesen- und Ackerflächen entlang der Waldstraße südlich des Plangebiets relevant. Funari besitzt isoliert betrachtet aufgrund seiner limitierten Flächengröße nur eine eingeschränkte Funktionserfüllung hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion bzw. als Kaltluftproduktionsstandort. Der sehr geringe Bestand an Gehölzen und die fehlenden Frischluftschneisen innerhalb von Funari zeigen keine größeren positiven luftklimatischen Wirkungen.

Teilbereich Sullivan: Die vorhandenen Gebäude stellen für einen möglichen Kaltluftabfluss erhebliche Barrieren dar. Die angrenzenden Flächen des Käfertaler Walds bewirken im Bereich Sullivan weitreichende lufthygienische Wohlfahrtswirkungen.

Beide Teilräume weisen hinsichtlich ihrer klimatischen Ausgleichsfunktionen im Vergleich zu benachbarten Gebieten eine eher untergeordnete Bedeutung auf. Die umfangreich vorhandenen versiegelten Flächen bilden lokalklimatische Wärmeinseln. Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Klima“ wird insgesamt als „gering“ bewertet.

Auswirkungen Planfall

Insgesamt lassen sich bei Realisierung unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s.u.) keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima Luft ableiten, da die Flächen hinsichtlich der klimatologischen Ausgleichsfunktion im Vergleich zu den benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung sind.

Auswirkungen Null Fall

Ohne Umsetzung der Planung wäre in beiden Teilbereichen durch das Ausbleiben einer baulichen Verdichtung auch weiterhin mit keiner verzögerten nächtlichen Abkühlung zu rechnen. Der Kaltluftzustrom für den benachbarten Ortsteil Vogelstang bliebe uneingeschränkt erhalten. Die Abkühlungsrate des Ortsteils Vogelstang bliebe gegenüber dem Planfall erhalten. Für Bestandsflächen, die sich innerhalb der geplanten Grünflächen befinden, ist in Bezug auf die Kaltluftbildung mit keiner wesentlichen Verbesserung gegenüber dem Planungstand zu rechnen. Insgesamt ist bei derzeitiger Nutzung nicht mit erheblichen klimaökologischen Verbesserungen gegenüber dem Planfall zu rechnen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft wäre bei Ausbleiben einer Folgenutzung mit keinem nennenswerten Anstieg direkter verkehrsbedingter Schadstoffbelastungen zu rechnen. Von einer erheblichen Verbesserung der lufthygienischen Situation durch die sukzessionsbedingte Zunahme der Gehölzvegetation ist nicht auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen,
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung erhöhen die Luftsauberkeit durch deren Filterfunktion und sorgen durch den verzögerten Abfluss für eine verstärkte Verdunstung,
- Anlage schattenspendender Bäume im Bereich von Spielanlagen,
- Schaffung großzügiger Grünflächen um Umfeld der Baufelder,
- Entsiegelung von Flächen.

8.4.6 Umweltaspekt Landschaft / Erholung

Die Betrachtung des Schutzgutes Landschaft leitet sich aus dem Naturschutzgesetz (NatSchG 2006) und dem § 1 BNatSchG ab, wonach Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage und Erholungsraum zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind.

Bestand Landschaftsbild / Erholung

Im Untersuchungsraum führen der hohe Anteil versiegelter Flächen und Plätze, die monotone Anordnung der Bebauung und die fehlende Reliefbildung des Geländes zu einer geringeren Wertigkeit hinsichtlich der Vielfalt der Landschaft. Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden dominiert einfacher Vielschnittrasen mit Einzelbaumbestand. Sportrasenflächen erweitern die Grünräume. Landschafts-

bildrelevante Baumgruppen und Baumalleen befinden sich im Bereich Funari vereinzelt entlang randliegenden Grünanlagen. Demgegenüber besitzen im Teilbereich Sullivan die Einzelbäume auf den Freiflächen und insbesondere die zahlreichen Kiefernhaie eine besondere stadträumliche bzw. Landschaftsbildqualität.

Der visuelle Eindruck des umgebenden Geländes wird dominiert durch den Käfertaler Wald im Nordosten des Plangebiets sowie die bebauten Siedlungsflächen des Kasernengeländes in Franklin-Mitte sowie der Ortsteile Käfertal und Vogelstang. Die vorhandenen Biototypen, die Oberflächenform und die Gebäudestruktur bieten nur eine beschränkte Vielfalt an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, versiegelte Flächen) gegenüber naturnahen Strukturen ist die Natürlichkeit des Landschaftsbilds als gering einzustufen.

Durch die langjährige Unzugänglichkeit des Plangebiets kommt dem Geltungsbereich keine Bedeutung für die landschafts- oder einrichtungsgebundene Erholung zu. Die nördlich gelegenen Waldflächen mit zahlreichen Wegeverbindungen stellen Gebiete mit guter Eignung für landschaftsbezogene Erholung dar. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt des Landschaftsbildes sowie einer geringen Anzahl von Erholungseinrichtungen und für die Erholung nutzbarer Freiflächen ist im Plangebiet ein geringer Erholungswert vorhanden.

Auswirkungen Planfall

Das insgesamt geplante Stadtquartier wird das derzeit vorhandene Landschaftsbild stark verändern. Die vorgesehenen Wohnbauflächen ermöglichen in Teilbereichen der Funari Barracks die Bebaubarkeit von bisherigen Freiräumen, so dass hier die teilweise prägenden offenen Räume innerhalb der Kasernenstruktur verloren gehen können. Gleichzeitig kann die vorhandene Zeilenbebauung durch die geplante städtebauliche Struktur mit ergänzenden Anlagen durchbrochen werden. Daraus ergibt sich eine höhere Diversifizierung der Strukturen und des Ortsbilds. Im Bereich Sullivan wird sich eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion ergeben. Insgesamt erfährt das Siedlungsgebiet durch die vorgesehene weitläufige Parkgestaltung und freiräumliche Aufwertung der Außengürtel in Franklin Mitte und Sullivan und eine Aufwertung.

Auswirkungen Null Fall

Unter Annahme einer ausbleibenden Folgenutzung würde sich auch die unmittelbare Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung nicht maßgeblich verbessern (Verbuschung unter Annahme eines weiteren Pflegeverzichts, ausbleibende und ausbleibende Erholungsnutzung bei Fortbestand des Betretungsverbots).

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt der Baumbestände an der Bensheimer-Straße, die Neupflanzungen hochwüchsiger Gehölze auf Privatgrundstücken und Eingrünungen verringern die Einsehbarkeit in das Plangebiet.
- Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen mindert Ortsbildbeeinträchtigungen.

8.4.7 Umweltaspekt Mensch / Gesundheit

Das Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert den Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Gerüche, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) als Ziel. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c BauGB).

Bestand Mensch / Gesundheit / Wohnumfeld

Zur Erfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch wird die Ist-Situation ermittelt. Betrachtet werden hierbei die Aspekte Geräuschimmissionen, Kampfmittel, Erholung und Bodenverunreinigungen. Bezüglich der Bodenverunreinigungen wird auf die Ausführungen zum Umweltaspekt Boden verwiesen.

Für die vorliegende Planung wurde schalltechnische Untersuchungen erarbeitet, in der die schalltechnischen Belange im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Aspekte Anlagen- und Verkehrslärm geprüft wurden. Bei Verkehrslärm wird differenziert in Straßen- und Schienenverkehr. Da das Gebiet derzeit ungenutzt ist, liegen aus schalltechnischer Sicht keine störepfindlichen Nutzungen im Ist-Zustand vor. Belastungen ergeben sich derzeit durch in der Umgebung befindliche Verkehrsanlagen und Gewerbeflächen in größerer Entfernung. Diese sind nach den Vorgaben der TA Lärm als Vorbelastung einzustufen. Ebenso werden im Gebiet Franklin Mitte sowie im Gebiet Columbus weitere emittierende Nutzungen geplant, die als Zusatzbelastungen zu verstehen sind und auf das Plangebiet einwirken.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde 2014 eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass das Untersuchungsgebiet in den Jahren 1944 und 1945 mehrfach mit Sprengbomben bombardiert wurde. Dabei wurde Gebäudebestand zerstört. Zahlreiche Bombentrichter sind im Untersuchungsgebiet erkennbar. Die bei der Objektortung festgestellten Blindgänger-Verdachtspunkte wurden sondiert und freigegeben.

Das ehemalige Kasernengelände ist für die Bevölkerung nicht frei zugänglich, so dass die im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen nicht genutzt werden können. Sie sind als Faktor für die Wohnumfeldqualität und zur Erholungsnutzung der Anlieger bislang unbedeutend. Innerhalb des Plangebiets besitzen die kleinräumigen zusammenhängenden Grünflächen insb. zwischen den Zeilenbauten einen gewissen Erholungswert. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind der Käfertaler Wald im Norden, das landwirtschaftlich geprägte Offenland im Nordwesten sowie der Friedhof mit seinen Grünanlagen für die Erholungsnutzung von Bedeutung. Als wertmindernder Faktor ist die Nähe zur B38 einzustufen.

Auswirkungen Planfall

Trotz der durch zahlreiche unterschiedliche Nutzungen und Verkehrswege ausgehenden Lärmemissionen bestehen bei Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung der Bauleitplanung. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass durch die geplanten Nutzungen und den entstehenden Ziel- und Quellverkehr auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung entstehen.

Bei der Umsetzung und Durchführung der Planung sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, da eine gänzliche Kampfmittelfreiheit auf der Fläche nicht abschließend ausgeschlossen werden kann.

Als baubedingte, zeitlich begrenzte Wirkungen sind Beeinträchtigungen der Erholung durch Baufahrzeuge, Baueinrichtungsflächen und Baukörper im Entstehungsprozess zu nennen. Durch das geplante Stadtquartier wird das derzeit vorhandene Raumbild anlagenbedingt geändert. Durch die vorgesehene verdichtete Bauweise gehen teilweise prägende offene Räume innerhalb der Kasernenstruktur verloren. Städtebauliches Ziel ist eine höhere Diversität des Siedlungsbilds. In der Gesamtschau erfährt das gesamte Kasernenareal, bedingt durch die weitläufige Parkgestaltung und freiräumliche Aufwertung der Außengürtel in Franklin Mitte und Sullivan, eine Aufwertung.

Auswirkungen Null Fall

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die brachliegende Militärfläche keiner Nachnutzung zugeführt, sodass der Ausgangszustand der Ist-Situation bestehen bliebe. Eine Zunahme der Verkehre würde entfallen. Für die Anwohner und vorhandene schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld ergäben sich keine zusätzlichen Lärmbelastungen. Für die Erholungsnutzung wären das Plangebiet und sein gebietsübergreifender Grüngürtel weiterhin nicht zugänglich. Hinsichtlich der Kampfmittel würden keine Untersuchungen bzw. Räumungen angestellt werden. Ein Nutzungskonflikt im Wirkungspfad Mensch-Kampfmittel würde nur bedingt eintreten. Es ist davon auszugehen, dass auf den brachliegenden Militärflächen sich sukzessive Nutzungen einstellen würden, wie z.B. Spielen auf der Fläche etc. durch Kinder und Jugendliche.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Baulärm: Einhaltung technischer Normen für Baumaschinen;
- Verkehrslärm: Schallschutz im Städtebau durch passive Schallschutzmaßnahmen;
- Kampfmittel: Sollten Kampfmittel gefunden werden sind die zuständigen Behörden umgehend zu informieren und die Arbeiten sind sofort einzustellen.
- Naherholung: Durchgrünung, Bauhöhenbeschränkung (s.o.)

8.4.8 Umweltaspekt Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß BauGB der Schutz von Kultur- und Sachgütern zu berücksichtigen. Dies umfasst die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und einzelner Bestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern dies für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Bestand Kultur- und sonstige Sachgüter

Die vorhandenen Gebäuden und Anlagen im Plangebiet wurde ehemals militärisch genutzt. Die Nutzungen umfassen Wohneinheiten, Verwaltungs- und Funktionsgebäude, Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, Erschließungsanlagen und Freiflächen mit Sport- und Spielflächen. Lediglich die Sullivan Chapel wurde als Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingestuft.

Auswirkungen Planfall

Bedingt durch die Durchführung der Planung werden als erhaltenswert eingestufte Bestandsgebäude einer Nachnutzung zugänglich gemacht. Ein Großteil der identitätsstiftenden Gebäude soll erhalten werden und das Bild des zukünftigen Quartiers mit prägen. Die denkmalgeschützte Kapelle im Bereich der Sullivan Barracks wird erhalten und wirkt auf Grund ihrer solitären Lage innerhalb der Grünfuge stadtbildprägend. Der Abriss eines Teils des Gebäudebestands ist für die städtebauliche Neuordnung notwendig und hinzunehmen.

Auswirkungen Null Fall

Ohne Umsetzung der Planung würden die Bestandsensembles sowie die umliegenden Freiflächenbereiche durch natürliche Sukzession und Witterungseinflüsse und auf Grund fehlender Nachnutzungen verfallen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Konzeptionelle Einbindung erhaltenswerter Gebäude in die Umgebung sowie den umgebenden Städtebau,
- Erhalt und Rücksichtnahme auf den Kern der Bestandsgebäude rund um das Gebäude mit Uhrenturm durch bauplanungsrechtliche Festsetzung,
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes,
- Geländeinspektion und Beachtung möglicher Bodenfunde im Rahmen der Baumaßnahmen.

8.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Direkte Einwirkungen auf ein Schutzgut rufen unter Umständen Veränderungen bei anderen Schutzgütern hervor. Der Begriff Wechselwirkung nimmt dabei Bezug auf alle behandelten Schutzgüter, sofern diese vom Vorhaben betroffen sind.

Zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern bestehen vielfältige und wechselseitige Funktionszusammenhänge. Wirkungsgefüge, die in relevanter Weise über die in der schutzgutbezogenen Betrachtung vorgenommenen Bestandsanalyse und -bewertung hinausgehen und verstärkende Wirkung haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung des Wirkungsgefüges im Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

8.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwacht die Gemeinde erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um besondere und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überwachung gründet nach Konzeption des Gesetzes zum einen auf der von der Gemeinde geplanten Maßnahme zur Überwachung und auf den Informationen der Behörden, die diese nach § 4 Abs. 3 BauGB auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens beitragen müssen. Die Informationspflicht der Behörden dient hierbei als Entlastung für die Gemeinden. Überwachungsmaßnahmen durch die Gemeinden sind auf die Bereiche zu konzentrieren, für die keine Erkenntnisse und Hinweise seitens der Fachbehörden erwartet werden können.

Die Flächennutzungsplanung begleitet die nachfolgende Bebauungsplanung und stellt so sicher, dass die vorgegebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes festzusetzen. Diese umfassen den Lärmschutz und abfalltechnische Untersuchung sowie die Kompensation des Eingriffes incl. vorgezogener CEF-Maßnahmen. Vorgesehen ist, den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe vollständig im Bereich des Bebauungsplans „Sullivan“ vorzunehmen.

8.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grund des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Mannheim wurden die Flächen des ehemaligen Kasernenareal Benjamin Franklin Village geräumt und stehen nun einer zivilen Nachnutzung zur Verfügung. Die Entwicklung erfolgt sukzessive in Teilbereichen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Funari“ und „Sullivan“ ist für die städtebauliche Neuordnung erforderlich. Die beiden Teilbereiche der FNP-Änderung liegen nördlich sowie südlich von Benjamin Franklin Mitte am Rand des Mannheimer Stadtteils Käfertal. Im Norden grenzt der Käfertaler Wald an, im Osten und Süden die Ortsteile Vogelstang und Käfertal.

Mit der Nachnutzung der Militärbrache wird den Zielen des Flächennutzungsplans Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von (inner-)städtischen bereits vorbelasteten Brachflächen sowie Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Außenbereichsflächen kann so vermieden werden. Anderweitige Planungen für die Militärbrache sind mit Blick darauf und auf den bestehenden Wohnbauflächenbedarf nicht sinnvoll.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen hat ergeben, dass bei keinem der untersuchten Schutzgütern mit wesentlichen und dauerhaften Beeinträchtigungen zu rechnen ist, wenn die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes ergriffen werden:

- Für die in den Teilbereichen vorhandenen Biotopstrukturen wird der Konflikt für das Schutzgut Pflanzen als mittel eingestuft. In Bezug auf den Verlust an Nahrungs- und Lebensraum wird der Konflikt für die angetroffene Tierwelt als gering angesehen. Unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine Konfliktbewältigung voraussichtlich möglich.
- In Bezug auf das Schutzgut Boden ist im Bereich Funari mit einer Erhöhung, in Sullivan tendenziell mit einer Verringerung der Versiegelung zu rechnen. Durch die zukünftige Nutzung wird es zu einer Beseitigung von Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel und militärische Nutzungen kommen. Die Konfliktbewältigung ist voraussichtlich möglich und soll im Bereich des Bebauungsplans „Sullivan“ erfolgen.
- Beide Teilflächen weisen weder besondere Relevanz in Bezug auf die Grundwasserneubildung, das Schutzgut Wasser insgesamt oder das Schutzgut Klima und Luft auf. Unter Beachtung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine Konfliktbewältigung voraussichtlich möglich.
- Das Plangebiet ist derzeit der Öffentlichkeit noch nicht zugänglich und besitzt deshalb keine oder nur geringe Bedeutung hinsichtlich des Landschaftsbildes oder der Erholung. Lediglich eines der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Nach Realisierung der Planung wird das Siedlungsgebiet durch die vorgesehene weitläufige Parkgestaltung und freiräumliche Aufwertung der Außengürtel in Franklin Mitte und Sullivan eine Aufwertung erfahren. Das denkmalgeschützte Gebäude wird erhalten und kann stadtbildprägend wirken.

- Von der ungenutzten Militärbrache gehen derzeit keine Emissionen aus, allerdings wirken bereits heute zahlreiche Immissionsquellen auf das Gebiet ein. Bei Umsetzung der Planung sind deshalb Maßnahmen zum Schutz sensibler Nutzungen erforderlich. Die Konfliktbewältigung ist auf Ebene der Bebauungsplanung voraussichtlich möglich.
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die vorgenommene Bewertung hinausgehen, sind nicht erkennbar.

Der Flächennutzungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die nachfolgende Bebauungsplanung. Durch das im BauGB festgelegte Entwicklungsgebot ist das Monitoring der empfohlenen Maßnahmen sichergestellt.

Referenzliste der Quellen

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Funari“

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sullivan“

Boden und Grundwasser

RT Consult GmbH: Funari Barracks, Mannheim-Altlastenerkundung Phase IIa. Stand 19.08.2016.

RT Consult GmbH: Sullivan Barracks, Mannheim-Altlastenerkundung Phase IIa. Stand 27.10.2016.

RT Consult GmbH: Sullivan Barracks, Besprechungsprotokoll 01 Phase IIb. Stand 19.08.2018.

RT Consult GmbH: Bebauungsplan Nr. 71.52 Benjamin-Franklin-Village, Mannheim Teilbereich 4 (Funari Barracks) – Fachgutachten Boden, Grundwasser - , Stand 05.06.2015

RT Consult GmbH: Bebauungsplan Benjamin-Franklin-Village, Mannheim Teilbereich 6 (Sullivan Barracks) – Fachgutachten Boden, Grundwasser - , Stand 27.10.2016

Denkmalschutz

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart: Protokoll Begehung Ortstermin, Mannheim, Käfertal, ehemalige Gallwitz-Kaserne, später Funari Barracks, Ortstermin 28.11.2014, Stand 16.01.2015

Regierungspräsidium Karlsruhe: Vorbereitende Untersuchungen Benjamin Franklin Village Schreiben vom 20.01.2014

Schallschutz, Immissionsschutz

KREBS + KIEFER FRITZ AG 2017: Schalltechnische Untersuchung. Vorhaben: Bebauungsplan 71.47 „Benjamin Franklin Village“ Teilbereich 4 der Stadt Mannheim. Stand: Februar 2018

KREBS + KIEFER FRITZ AG 2018: Schalltechnische Untersuchung. Vorhaben: Bebauungsplan 71.51 „Sullivan“ Teilbereich 4 der Stadt Mannheim. Stand: Juni 2018

Kampfmittel

CDM Smith: Mannheim Benjamin Franklin Village, Objektortung in den Verdachtsbereichen 7 bis 10 Pilotprojekt. Stand 24.07.2014 Bebauungsplan Nr. 71.52 „Funari“ Beschlussanlage Nr. 05 05.03.2018 Begründung Seite 111

Hettmannsperger Bohrgesellschaft mbH: Kampfmittelerkundung Benjamin Franklin Village, Blindgängerverdachtspunkte. Stand 01.08.2016

Klima

Ökoplana: Klimagutachten zum Bebauungsplan „Funari-Traumhaus“ In Mannheim-Käfertal Stand Juli 2017

Ökoplana: Klimagutachten zum Bebauungsplan „Sullivan“ In Mannheim-Käfertal Stand Juli 2017

Naturschutz

Baader-Konzept: Bebauungsplan Nr. 71.52 „Funari“ der Stadt Mannheim, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: Februar 2018

Baader Konzept: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, „Sullivan“, Stand: Februar 2018

Baader Konzept: FFH Verträglichkeitsprüfung DE 6617-341 „Sandgebiete zwischen Mannheim und Sandhausen“, Stand 15.09.2017



Änderung des Flächennutzungsplans in Mannheim

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“

zur Aufstellung der Bebauungspläne „Funari“ und „Sullivan“ in Mannheim-Käfertal

Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 6 Abs. 5 BauGB)

Planungsziel

Die Stadt Mannheim möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, die ehemals militärisch genutzten Flächen der Funari und Sullivan Barracks als Teil des Benjamin-Franklin-Village einer zivilen Nutzung zuzuführen. Die rund 12 ha großen Funari Barracks und die rund 35 ha großen Sullivan Barracks sind in Teilen baulich genutzte Innenentwicklungsflächen, die vor allem militärische Zweckbauten der US-Streitkräfte beherbergten (Büro- und Verwaltungsgebäude, Wartungs- und Reparaturoinrichtungen für den Fahrzeugpark, soziale, sportliche und Versorgungseinrichtungen). Sie weisen daneben umfangreiche Freiflächen auf, die weitestgehend erhalten bleiben sollen. Mit der Planung wird der Innenentwicklung Vorrang gegeben und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

Die Konversionsfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche militärische Einrichtung“ dargestellt. Sie soll zukünftig und entsprechend der bisherigen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass kein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht. Die Änderung der Darstellung von „Sonderbaufläche militärische Einrichtung“ in andere Nutzungen verursacht auf Ebene des Flächennutzungsplans auch keine höhere Versiegelung, so dass durch diese Darstellung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser, Flora und Fauna sowie Klima und Luft ausgelöst werden.

Dennoch entstehen durch die Weiterentwicklung der Planung auf nachfolgenden Ebenen faktisch negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter. So kann sich der Versiegelungsgrad teilweise erhöhen, weil bisher unbebaute Flächen nun bebaut bzw. bebaute Bereiche verdichtet werden. An anderen Stellen ist jedoch tendenziell mit einer Verringerung der Versiegelung zu rechnen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Schutzgüter Boden und Wasser in Teilbereichen beeinträchtigt werden können.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind insgesamt eher gering in ihrer Wertigkeit, so dass nachteilige Auswirkungen durch Ausgleichmaßnahmen im Bereich der Sullivan Barracks ausgeglichen werden



können. Ein relevanter Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die betroffenen Tierarten wird nicht erwartet, so dass ein Ausgleich des Eingriffs voraussichtlich möglich ist.

Von der ungenutzten Militärbrache gehen derzeit keine Emissionen aus, allerdings wirken bereits heute zahlreiche Immissionsquellen auf das Gebiet ein. Bei Umsetzung der Planung sind deshalb auf Ebene der Bebauungsplanung Maßnahmen zum Schutz sensibler Nutzungen erforderlich. Das einzige denkmalgeschützte Gebäude (Chapel) im Bereich der Konversionsflächen sowie weitere strukturprägende Bauten sollen erhalten werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 27.07.2018 bis 07.09.2018 öffentlich aus. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist von Seiten der Bürger keine Anregung zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen worden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2018 am Verfahren beteiligt und bis 07.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Keine der eingegangenen Stellungnahmen hat zu einer Änderung der Plandarstellung geführt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des 2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Mannheim das Ziel gesetzt, vorrangig die noch vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Bereits zu diesem Zeitpunkt war der Abzug der amerikanischen Streitkräfte absehbar. Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargelegt, wurde die zivile Nachnutzung der Militärfächen als zentrales Element zukünftiger Mannheimer Stadtentwicklung angesehen. So konnte die Stadt weitgehend auf die Darstellung von Entwicklungsflächen im Außenbereich verzichten. Sie verfügt deshalb heute nur über vergleichsweise wenig Bauflächen.

Nach Übergabe der ehemaligen US-Standorte stehen mit der Überplanung der ehemaligen Kasernenbereiche Funari und Sullivan nun ehemals mit militärischen Nutzungen belegte Siedlungsflächen zur Verfügung, auf denen der anhaltend große Wohnbauflächenbedarf der Stadt Mannheim gedeckt werden kann.

Mit der Nachnutzung der Militärbrache wird den Zielen des Flächennutzungsplans Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von (inner-)städtischen bereits vorbelasteten Brachflächen sowie Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Außenbereichsflächen kann so vermieden werden. Anderweitige Planungen für die Militärbrache sind mit Blick darauf und auf den bestehenden Wohnbauflächenbedarf nicht sinnvoll.