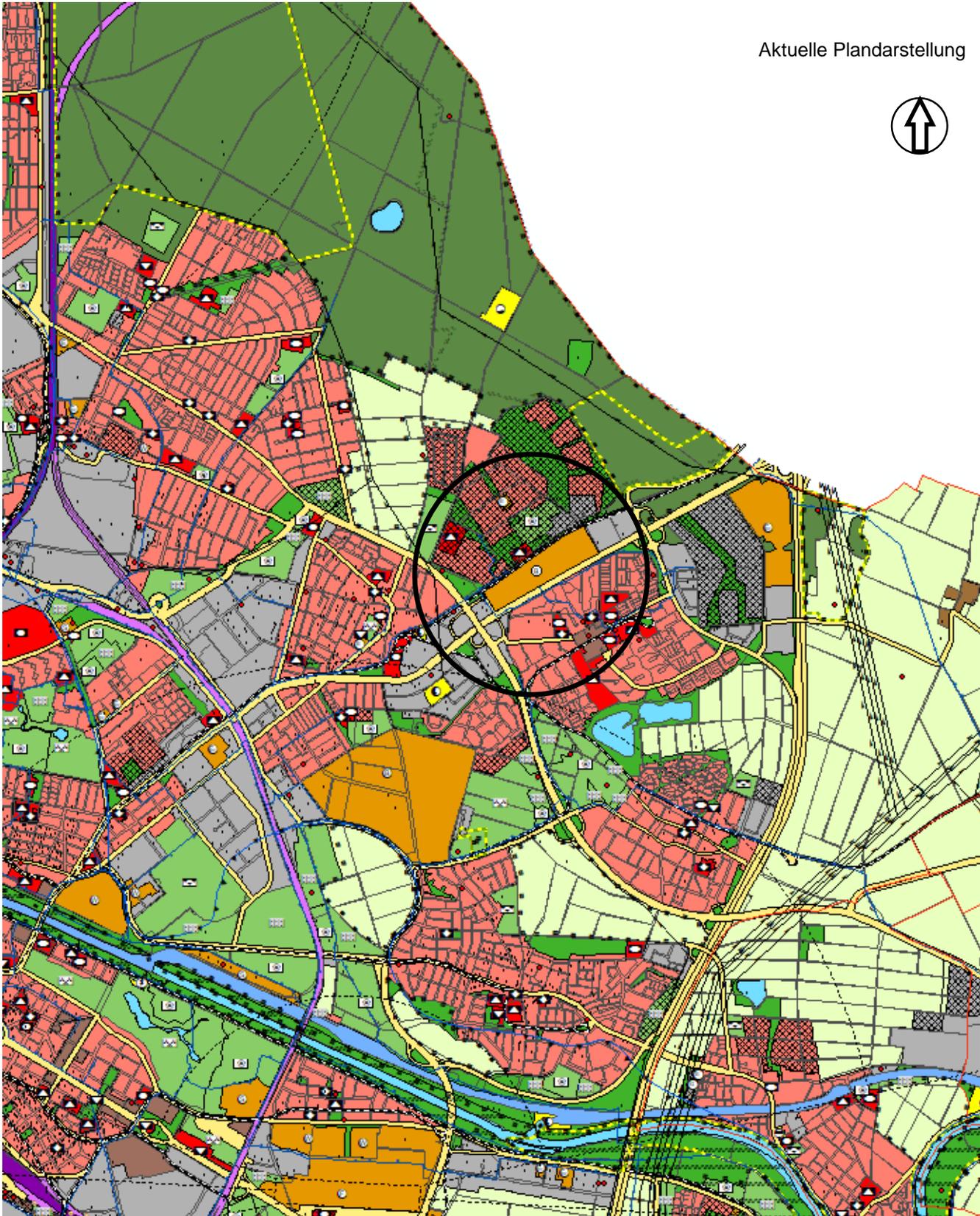




Mannheim, Benjamin-Franklin-Village - Teilbereich Columbus Quartier

Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Gewerbefläche und Grünfläche zur Ansiedlung von Segmüller und Bauhaus

Aktuelle Plandarstellung





Mannheim, Benjamin-Franklin-Village - Teilbereich Columbus Quartier

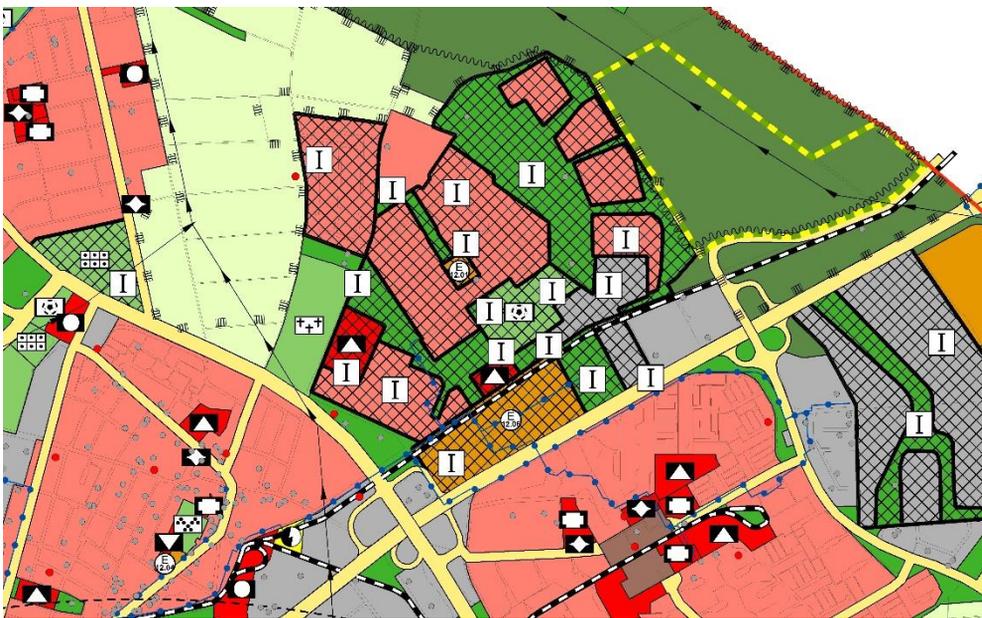
Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Gewerbefläche und Grünfläche zur Ansiedlung von Segmüller und Bauhaus

Darstellungen im Flächennutzungsplan



Ziel des Änderungsverfahrens

Entwurf vom Mai 2019



Flächenbilanz

Darstellung im FNP

Sonderbaufläche
militärische Einrichtung

24,1 ha →

Ziel des Änderungsverfahrens

Gewerbliche Baufläche	3,3 ha
Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen E 12.06	15,9 ha
Grünfläche	4,9 ha



Mannheim, Benjamin-Franklin-Village - Teilbereich Columbus Quartier

Umplanung in eine Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Gewerbefläche und Grünfläche zur Ansiedlung von Segmüller und Bauhaus

Textliche Darstellungen

zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 12.06 mit der Zweckbestimmung Möbel- und Einrichtungshaus sowie Baumarkt

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Im Möbel- und Einrichtungshaus darf die Verkaufsfläche von 44.800m² nicht überschritten werden.
2. Zentrenrelevante Randsortimente sind in untergeordnetem Umfang zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.
3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.



Flächennutzungsplan

Wohnen	Arbeiten	Freiraum	Infrastruktur
Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	Wasserversorgung
Gemeinbedarfsflächen	Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen	A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung	Abwasserentsorgung
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	Gemischte Baufläche	Wald	Abfallentsorgung
Bildung	Dorfgebiet	Grünfläche	Energieversorgung
Soziales und Gesundheit	Sonderbauflächen	Parkanlage	Telekommunikation
Kultur	Militärische Einrichtung	Sport und Freizeitfläche	wichtige Straße / Verkehrsfläche
Seelsorge	Flugplatz	Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage	Straßentunnel / Querung
Nachrichtliche Übernahmen	Hafenanlage	Friedhof	Fernbahn
Entwicklungsfläche	Verkehrswirtschaft	Fläche zur Landschaftsentwicklung §6 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	S-Bahn und Fernbahn
Zeitstufe I : bis 2015	Wissenschaftliche Einrichtung	Sondergebiet Landschaftsbau	Bahntunnel
Zeitstufe II: 2016 bis 2020	Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant	Abbaufläche	Stadtbahn
Altlast	Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant	Gewässer / Fließgewässer	Schifffahrtsweg
Altlastverdachtsfläche	Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen		Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
Natur- / Landschaftsschutzgebiet	Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen		Hochspannungsfreileitung
FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)	Sport- und Freizeitanlage		
Wasserschutzgebiet	Anlage mit sehr hohen Emissionen		
Überschwemmungsgebiet			
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet			
Bauschutz- und Baüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz			
Gemarkungsgrenzen			



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Benjamin Franklin Village in Mannheim – Teilbereich Columbus Quartier

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ in „Gewerbliche Baufläche“, „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 12.06“ und „Grünfläche“ zur Ansiedlung von Segmüller und Bauhaus

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Columbus Quartier“ in Mannheim-Käfertal nach § 8 (3) BauGB

Begründung mit Umweltbericht
Fassung zum Feststellungsbeschluss

Stand Januar 2020



1. Anlass und Ziel des Änderungsverfahrens

Mit dem Abzug der US-Streitkräfte sind in Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen umfangreiche ehemals militärisch genutzte 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.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Möbelhauses der Fa. Segmüller und eines Baumarkts der Fa. Bauhaus geschaffen werden. Konkreter Anlass ist das Bestreben der Firma Segmüller, ihr Möbelhaus vom bisherigen Standort an der Seckenheimer Straße ins Columbus Quartier zu verlagern, um hier eine moderne Verkaufsstätte aufzubauen. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit rund 12.400 m² auf knapp 45.000 m² erweitert werden. Um die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der im Einzugsbereich liegenden Kommunen zu begrenzen, soll die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente entsprechend dem derzeitigen Bestand auf 1.800 m² begrenzt werden.

Außerdem möchte die Fa. Bauhaus ihren Standort in der Spreewaldallee aufgeben und den dortigen Markt ebenfalls ins Columbus Quartier verlagern. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von insgesamt gut 18.000 m².

Die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit wird für beide Vorhaben mittels Auswirkungsanalyse nachgewiesen. Um die Zulässigkeit des Möbelmarkts aus Sicht der Raumordnung festzustellen, wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe ein Raumordnungsverfahren und ein Zielabweichungsverfahren vom regionalplanerischen Integrationsgebot durchgeführt. Beide wurden mit Schreiben vom 11.02.2019 positiv und mit Bedingungen für die zulässigen Sortimente und den Umfang der Verkaufsflächen entschieden. Die Gesamtverkaufsfläche für den Möbelmarkt wird auf dieser Basis Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Der Bebauungsplan „Columbus Quartier“ kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dessen Änderung im Parallelverfahren notwendig wird.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das sogenannte Columbus Quartier und damit den letzten, noch nicht überplanten Teilbereich des Benjamin Franklin Village. Insgesamt sollen hier rund 24 ha ehemals militärisch genutzte Fläche einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Die Änderungsfläche entspricht in ihrem Umfang und ihrer vorgesehenen Nutzung inhaltlich der Gesamtkonzeption zum Flächennutzungsplan, wie sie Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Sonderbaufläche militärische Einrichtung“ dargestellt. Zukünftig sind hier Gewerbliche Bauflächen, eine Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung und Grünflächen vorgesehen.



Die Sonderbaufläche dient der Aufnahme von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die von ihren bisherigen Standorten ins Columbus Quartier verlagert und vergrößert werden sollen. Textliche Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen die Vereinbarkeit mit den Maßgaben der Raumordnung sowie den interkommunalen Zielen des Flächennutzungsplans her und grenzen hierzu u. a. die mögliche Verkaufsfläche und zulässigen Sortimente ein. Begleitend dazu wird am Altstandort des Möbelmarkts Segmüller an der Seckenheimer Straße die Einzelhandelsnutzung verbindlich aufgegeben. Auch der jetzige Standort des Baumarkts Bauhaus an der Spreewaldallee soll aufgegeben werden.

2.1 Großflächiger Einzelhandel

2.1.1 Einzelhandelsbezogene Ziele des interkommunalen Flächennutzungsplans

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans geht es um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Möbelmarkt mit 44.800 m² Verkaufsfläche. Auch wenn es um eine räumliche Verlagerung geht, kommt es durch die erheblich vergrößerte Verkaufsfläche sowie durch die deutlich bessere verkehrliche Erreichbarkeit letztlich zu einem markanten Zuwachs des Angebots an Möbeln im Verbandsgebiet. Das Kernsortiment Möbel ist als „nicht-zentrenrelevant“ einzuordnen, so dass hier auch Standorte außerhalb der Ortszentren und der zentralen Versorgungsbereiche in Frage kommen.

Standorte für Märkte mit diesem Sortiment und in dieser Größenordnung werden aufgrund ihrer großräumigen Ausstrahlung intensiv durch die Raumordnung geprüft. Nach diesen Maßgaben sind solche Märkte auch außerhalb der Ortszentren in den in der Raumnutzungskarte des Regionalplans ausgewiesenen „Ergänzungsstandorten“ möglich, ausnahmsweise kommen im Einzelfall auch andere Standorte in Frage. Dies ist hier der Fall. Mit Schreiben vom 11.02.2019 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe das Raumordnungsverfahren zu diesem Verfahren abgeschlossen und die Raumverträglichkeit festgestellt. Weiter wurde im Hinblick auf die vorgesehenen zentrenrelevanten Randsortimente ein Zielabweichungsverfahren positiv abgeschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht in Einklang mit diesen Maßgaben der Raumordnung.

Unabhängig von der Prüfung auf Ebene der Regional- und Landesplanung ist es Aufgabe des Nachbarschaftsverbandes, eine verträgliche und ausgewogene Entwicklung von solchen Märkten innerhalb des Verbandsgebietes sicherzustellen. Mannheim verfügt mit IKEA, XXX Lutz und weiteren Märkten über ein vergleichbar großes Angebot in diesem Warensortiment. Nach der „Markt- und Auswirkungsanalyse“ weist Mannheim bereits jetzt im Sortiment Möbel / Küchen eine Verkaufsfläche von ca. 104.000 m² auf. Schwetzingen verfügt mit Höffner über einen regional bedeutsamen Möbelmarkt, im Sortiment Möbel/ Küchen liegt die Verkaufsfläche bei ca. 28.000 m². Heidelberg verfügt in diesem Sortiment über rund 40.000 m². Hier ist in der Bahnstadt ein weiterer großflächiger Markt absehbar.

Aufgrund der vorgesehenen Lage, der bestehenden Marktsituation sowie sich aus der „Markt- und Auswirkungsanalyse“ ergebenden Sachverhalte kann die Planung als noch vereinbar mit der interkommunalen Siedlungsentwicklung angesehen werden. Aufgrund der vorgesehenen Sortimente wird es nicht zu Auswirkungen auf die weiteren Mitgliedsgemeinden kommen.



Neben der Steuerung solcher Möbelmärkte über den Flächennutzungsplan gibt es viele weitere einzelhandelsbezogene Zielsetzungen, die durch das vorliegende Verfahren jedoch nicht berührt sind. So gehört es zu den zentralen Zielen, die Ortskerne und zentralen Versorgungsbereiche im Verbandsgebiet zu schützen und zu entwickeln sowie eine möglichst flächendeckende und attraktive Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Weiter gibt es größere Einkaufsstandorte mit einem Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten, die planerisch heute nicht mehr in dieser Form möglich wären. Hier gilt Bestandsschutz, eine Vergrößerung über den bestehenden Stand hinaus ist jedoch in der Regel nicht möglich (z.B. Brühl Nord, Mannheim Vogelstangcenter). Neue Entwicklungen sind jeweils im Einzelfall zu prüfen.

Das Vorhaben Segmüller passt zu einer generellen Entwicklungstendenz: Die Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Möbelhäuser ist insgesamt durch deutliche Konzentrationsprozesse geprägt. Laut Auswirkungsanalyse konzentrierten 2014 in Deutschland 0,2% der Unternehmen mit einem Umsatz von über 100 Mio. € ca. 53 % des Gesamtumsatzes im Einzelhandel mit Wohnmöbeln auf sich. Diese Konzentrationsprozesse spiegeln sich auch in der Verteilung der drei führenden deutschen Möbelhäuser im Verbandsgebiet wider (Ikea, Höffner, XXXL). Weitere, in der Größe vergleichbare Möbelhäuser, finden sich noch in Kaiserslautern (Ikea, Möbel Martin) und Darmstadt (Segmüller). Die Fa. Breitwieser in Heidelberg kann sich als eines der wenigen inhabergeführten Möbelhäuser in Deutschland hier noch behaupten.

Die Konzentrationsprozesse scheinen weiter fortzuschreiten. Die Firma XXXLutz möchte an einem integrierten Standort in der Heidelberger Bahnstadt ein Möbelhaus mit bis zu 28.000 m² Verkaufsfläche errichten. Aufgrund der Darstellung einer gemischten Baufläche des Flächennutzungsplans und generellen Raumverträglichkeit des Vorhabens war hierfür kein Flächennutzungsplanverfahren erforderlich.

Sowohl das nun geplante Einrichtungshaus Segmüller als auch der Baumarkt bieten im Wesentlichen Sortimente an, die keine Innenstadtrelevanz aufweisen. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung ist der gewählte Standort deshalb grundsätzlich gut für beide Handelshäuser geeignet. Positiv herauszuheben sind insbesondere die innerörtliche Lage mit direkter Nähe zu Wohngebieten, der vorhandene Anschluss an die Straßenbahn sowie die gute Erreichbarkeit im Auto- und Radverkehr.

Die vorgesehene Verlagerung und Erweiterung des Einrichtungshauses Segmüller wird allerdings zu einer deutlichen Zunahme des sortimentspezifischen Angebotes im Mannheimer Norden führen. Wie schon am Altstandort von Segmüller, sollen auch am Planstandort umfangreiche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Über ergänzende textliche Bestimmungen im Flächennutzungsplan sowie deren Konkretisierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan muss deshalb gesichert werden, dass das Vorhaben den interkommunalen Gegebenheiten gerecht wird und keine wesentlichen Beeinträchtigungen der betroffenen Kommunen lässt. Die hierzu getroffenen textlichen Darstellungen werden in Kapitel 2.2 erläutert.

2.1.2 Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Vorhaben

Um die möglichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsentwicklung abschätzen zu können, hat die Stadt Mannheim eine „Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines

Bau- und Gartenmarktes der Fa. Bauhaus und eines Einrichtungshauses der Fa. Segmüller am Standort „Benjamin-Franklin-Village“ im Oberzentrum Mannheim“ in Auftrag gegeben (Cima, Februar 2017; im Folgenden kurz bezeichnet als „Auswirkungsanalyse“).

Bei einer Vor-Ort-Begehung erfolgte eine Totalerhebung aller Betriebe incl. der Fachabteilungen innerstädtischer Kauf- und Warenhäuser mit Sortimentsüberschneidungen zum Vorhaben der Fa. Segmüller. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsgenau erfasst, so dass Teilsortimente wie Lampen/ Leuchten, Haushaltswaren, Heimtextilen, etc. eigenständig ausgewiesen werden können. Die Erfassung erfolgte differenziert nach Standortbereichen (zentralörtliche Versorgungskerne, zentrale Versorgungsbereiche/Innenstadt sowie restliches Stadtgebiet).

Bei der Auswertung und Zuordnung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente wurden vorliegende Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Einzugsgebiet des Vorhabens berücksichtigt (z.B. Zentrenkonzept der Stadt Mannheim, Einzelhandelskonzept der Stadt Schwetzingen). Lag kein Einzelhandelskonzept vor, erfolgte eine Einstufung anhand der Sortimentsliste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Zur Ermittlung der Auswirkungen wurde das Marktanteilskonzept angewendet. Dessen wesentliche Parameter sind Fahrzeiten/ Distanzen, die räumliche Verteilung der Wettbewerbsstandorte und die Attraktivität und Leistungsfähigkeit der einzelnen Wettbewerbsstandorte. Innerhalb des Nachbarschaftsverbandes verfügen das Oberzentrum Heidelberg und das Mittelzentrum Schwetzingen über vergleichbare Anbieter.

Im Sinne einer worst-case Betrachtung wird für die Berechnung der Umsatzumverteilung der gesamte Umsatz, der zukünftig auf die Randsortimente entfällt, in Ansatz gebracht. Es erfolgt also ausdrücklich keine Bereinigung um den Umsatz, der am bestehenden Standort erzielt wird. Bei den Berechnungen wird am Altstandort insgesamt außerdem eine weit unterdurchschnittliche Flächenleistung zugrunde gelegt, so dass der Bestandsumsatz vermutlich deutlich unterschätzt wird. Die Flächenleistung am Planstandort wird demgegenüber durchschnittlich angesetzt, so dass insgesamt die Auswirkungen des geplanten Standortes auf die Kommunen im Einzugsgebiet insgesamt tendenziell überzeichnet werden.

Wie auch schon im Zentrenkonzept der Stadt dargestellt ist, stellt das Gutachten eine recht ausgeprägte Zentralität im Bereich Möbel in Mannheim fest. Am neuen Standort ist für den Möbelmarkt aber ein deutlich attraktiverer Marktauftritt möglich. Es wird deshalb erwartet, dass hier neue Kundengruppen erschlossen werden können. Die Reichweite des Markts wird sich damit im Vergleich zum Altstandort voraussichtlich deutlich vergrößern.

Gegenüber der Stadt Mannheim lässt sich beim Kernsortiment Möbel eine Umverteilungsquote von gut 19% berechnen, wobei gegenüber der Innenstadt lediglich rund 2-3% wirksam werden. Auch die Auswirkungen bei den zentrenrelevanten Randsortimenten werden sich laut Gutachten in einem verträglichen Rahmen halten. Die Umsatzumverteilungen in diesem Sortimentsbereich betragen rund 5-6% und betreffen vor allem die Fachabteilungen der innerstädtischen Warenhäuser.

Bei Betrachtung der wirksamen Umverteilung gegenüber den anderen Orten im Einzugsgebiet zeigt sich, dass eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen der betroffenen Kommunen insgesamt ausgeschlossen werden kann. Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten liegen die

Umverteilungsquoten zwischen gut 19 % in Mannheim über rund 6 % in Schwetzingen und Heidelberg (bei Berücksichtigung des geplanten Möbelhauses in der Bahnstadt), bzw. 4 % in Sandhausen. Auch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten werden sich die Umverteilungen laut Auswirkungsanalyse in einem verträglichen Rahmen halten: Sie erreichen Werte von rund 1 % in Heidelberg und Schwetzingen bis 2,5 % in Viernheim. Mit städtebaulichen Beeinträchtigungen oder einer Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen ist insgesamt nicht zu rechnen.

Der geplante Baumarkt ist laut Auswirkungsanalyse als unbedenklich anzusehen. Aufgrund der ausgeprägten Wettbewerbssituation im Umfeld entfaltet er nur eine geringe Reichweite. Zudem haben sich gegenüber dem Bearbeitungsstand der Analyse zwischenzeitlich Veränderungen in dem Angebot innerhalb der Stadt Mannheim ergeben (Schließung eines Baumarkts und des Möbelmarkts in der Innenstadt).

Werden beide geplanten Betriebe gemeinsam betrachtet, so kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die Raumverträglichkeit des Projektes gegeben ist, wenn bei den Haus- und Heimtextilien eine Verkaufsflächenobergrenze von 700 m² und bei Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Elektrokleingeräte und Kunstgegenstände von 1.500 m² eingehalten wird.

Trotz der deutlichen Vergrößerung des Angebotes fügt sich das gesamte Vorhaben demnach voraussichtlich verträglich in die Siedlungsstruktur des Verbandsgebietes ein, so dass es in Einklang mit der interkommunalen Flächennutzungsplanung steht. Die Verlagerung und Vergrößerung des Möbelmarkts ist (unter Berücksichtigung auch des Baumarkts) voraussichtlich dann raumverträglich, wenn die empfohlenen Obergrenzen sowohl für die Verkaufsfläche insgesamt als auch für einzelne zentrenrelevante Sortimente eingehalten werden.

2.1.3 Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren

Mit der vorgesehenen Planung soll die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit insgesamt 63.000 m² Verkaufsfläche im nördlichen Stadtgebiet von Mannheim begründet werden. Auch wenn es sich bei beiden Vorhaben um Standortverlagerungen handelt, sind damit doch erhebliche Ausweitungen der Verkaufsflächen insgesamt verbunden. Diese entstehen insbesondere mit der Erweiterung des Möbelhauses. Um klären zu können, ob bzw. in welchem Umfang dieses Vorhaben noch mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wurde ein Raumordnungsverfahren für den geplanten Möbelmarkt erforderlich. Die darin erfolgte raumordnerische Beurteilung hat zwar keine unmittelbare Rechtswirkung, ist aber gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Parallel wurde auch ein Zielabweichungsverfahren für den Möbelmarkt durchgeführt, da der Umfang der am Planstandort vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente dem Integrationsgebot als verbindliches Ziel der Regional- und Landesplanung widerspricht. Dieses lässt Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zu. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen dagegen auch städtebauliche Randlagen in sogenannten Ergänzungsbereichen bzw. in Einzelfällen auch außerhalb davon in Frage. Soweit es die geplanten nicht-zentrenrelevanten Sortimente betrifft, steht das Vorhaben grundsätzlich in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung, auch wenn es sich beim gewählten Standort nicht um einen festgelegten regionalplanerischen Ergänzungsbereich handelt: Als eine der großen und



städtebaulich vollständig integrierten Konversionsflächen mit hervorragender Anbindung an Öffentlichen Personennahverkehr und guter Straßenanbindung kann das Columbus-Quartier als typischer Ergänzungsstandort angesehen werden.

Das Integrationsgebot wirkt aber direkt auf die am Planstandort vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente, die in ihrem Umfang den im Regionalplan verbindlichen Maximalwert von 800 m² überschreiten. Für diese Überschreitung wurde ein Zielabweichungsverfahren vom Integrationsgebot erforderlich. Alle anderen Ziele der Regionalplanung, wie Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot werden laut Auswirkungsanalyse eingehalten.

Entscheidungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe

Sowohl Raumordnungs-, als auch Zielabweichungsverfahren wurden mit Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 11.02.2019 positiv beschieden. Berücksichtigt sind in dieser Entscheidung auch andere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, wie z. B. der geplante Baumarkt oder das geplante Möbelhaus in der Bahnstadt Heidelberg.

Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird festgehalten, „*dass die Errichtung und der Betrieb eines Einrichtungshauses der Fa. Segmüller mit einer Verkaufsfläche von 44.800 m² unter den in Ziffer 2 genannten Maßgaben am projektierten Standort „Columbus-Quartier“, Mannheim, raumverträglich ist*“.

Die einschränkenden Maßgaben betreffen neben einer Begrenzung der Verkaufsfläche und zulässigen Sortimente auch eine baurechtliche Bedingung: So ist mit der positiven Entscheidung die Vorgabe an den Inhaber der Baurechte am Altstandort des Möbelhauses verknüpft, hier zukünftig verbindlich auf Baurechte für Einzelhandelsnutzungen zu verzichten. Die möglichen Sortimente und deren maximale Verkaufsflächen am vorgesehenen Standort sind in folgendem Rahmen möglich:

„*Nicht zentrenrelevante Sortimente bis insgesamt max. 43.000 m²; davon:*

- *Wohnmöbel (inkl. Küchen, Matratzen, Lattenroste, Korb- und Flechtwaren) bis max. 38.400 m²*
- *Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche bis insgesamt max. 2.000 m²*
- *Lampen und Leuchten bis insgesamt max. 2.000 m²*
- *weitere, nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. Kindersitze als Kfz-Zubehör, Pflanzen, Anstrichmittel) bis insgesamt max. 600 m²*

Zentrenrelevante Sortimente bis insgesamt max. 1.800 m², davon

- *Haus- und Heimtextilien bis insgesamt max. 700 m²,*
- *Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Elektrokleingeräte, Kunstgegenstände bis insgesamt max. 1.500 m²,*
- *Waren für Kleinkinder (Babyartikel, Spielwaren, Bastelartikel, Bücher, Bekleidung) bis insgesamt max. 30 m².“*

Die Vorgaben zu Sortimenten und Verkaufsflächenumfang sind in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren – in Abhängigkeit vom Detaillierungsgrad der Planungsebene – und in der Baugeneh-

migung zu sichern. Im Flächennutzungsplan ist dazu eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Möbel- oder Einrichtungshaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 44.800m² darzustellen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 2.2).

In der Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, die Abweichung vom Integrationsgebot zuzulassen, sind die oben genannten Vorgaben zu Art und Umfang der möglichen zentrenrelevanten Sortimente verbindlich festgehalten. Diese sind im Bebauungsplan und in der Baugenehmigung zu sichern. Des Weiteren ergeht die Bedingung, dass der Bebauungsplan frühestens dann in Kraft gesetzt werden kann, wenn die Baurechte am Altstandort verbindlich aufgegeben worden sind.

Das Raumordnungsverfahren schließt eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung ein, in der die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verneint wurde. Aufgrund der Lage, bisherigen Nutzung und Verkehrserschließung sind demnach keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bau- und Gartenmarkt

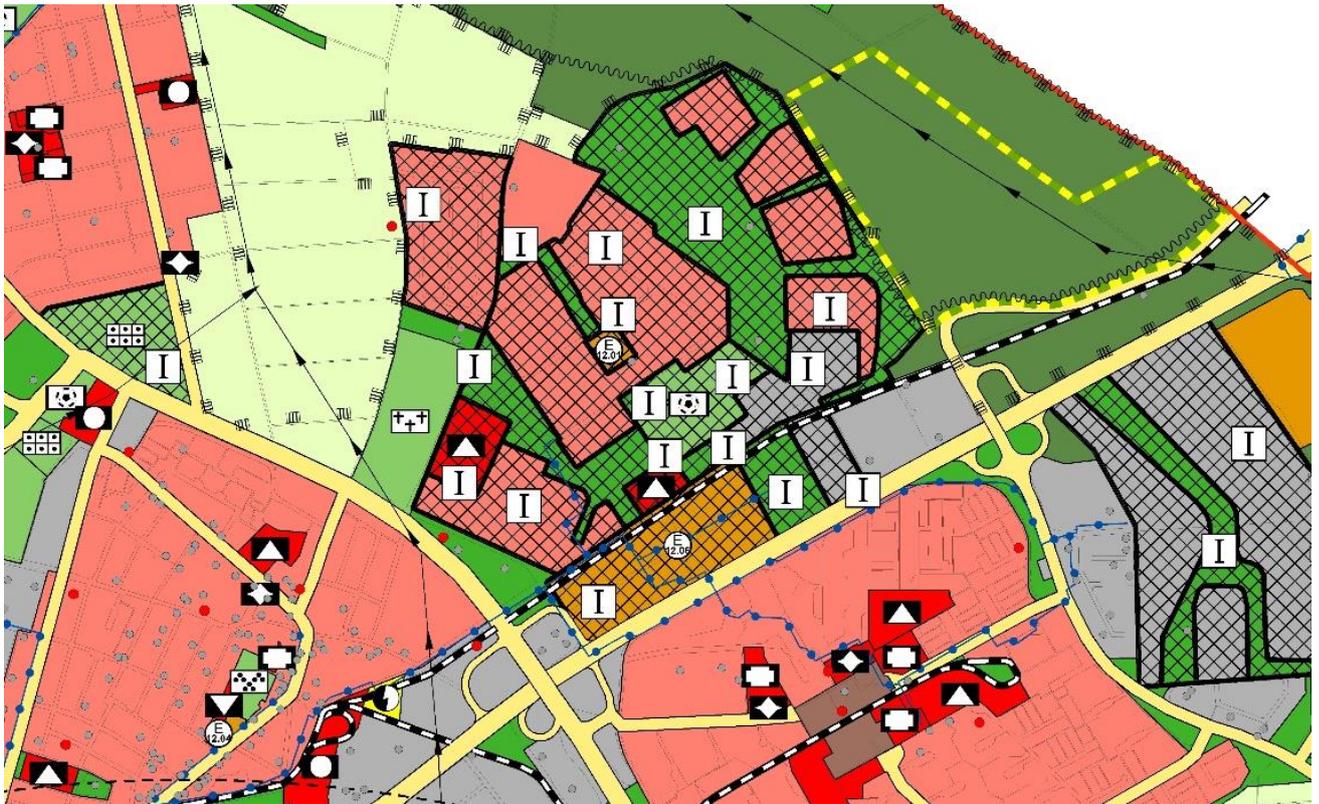
Der geplante Bau- und Gartenmarkt unterscheidet sich in seiner Absatzreichweite deutlich von dem Möbelhaus, da bei Baumärkten im Verbandsgebiet eine deutlich höhere Wettbewerbsdichte vorliegt. Im Markt sind max. 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Damit wird beim Bau- und Gartenmarkt das Integrationsgebot eingehalten. Eine Einbeziehung in das Zielabweichungsverfahren, das für das Einrichtungshaus durchgeführt wurde, war nicht erforderlich.

Ein Raumordnungsverfahren für den geplanten Baumarkt war ebenfalls nicht erforderlich. Mögliche positive Agglomerationseffekte, die sich aus dem Standortverbund der geplanten Märkte ergeben, wurden in der Auswirkungsanalyse und in den raumordnerischen Vorgaben zum Möbelhaus berücksichtigt.

2.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim ist das rund 24 ha große Columbus Quartier derzeit als Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ dargestellt. Als zukünftige Darstellungen sind hier rund 3,3 ha Entwicklungsflächen für Gewerbe sowie etwa 4,9 ha Grünfläche vorgesehen. Eine etwa 15,9 ha große Sonderbaufläche „Großflächige Handelseinrichtung E 12.06“ soll das Möbelhaus sowie den geplanten Baumarkt aufnehmen. Ergänzend werden textliche Darstellungen aufgenommen, die die realisierbaren Einzelhandelsnutzungen eingrenzen und die Raumverträglichkeit der Planung sichern. Für den Vorhabenbereich ergibt sich im zukünftigen Flächennutzungsplan folgende Darstellung:

Abbildung 4: Vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan



Im Vergleich zum Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans von 2015 wurde die Flächenausformung zwischenzeitlich konkretisiert. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Bereich der geplanten Märkte wurde aufgegeben. Die Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Sonderbaufläche können aber dennoch mit Gewerbegebieten in untergeordnetem Umfang abgerundet werden.

Sicherung der Planung

In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans grenzen ergänzende textliche Bestimmungen die daraus entwickelbaren Bebauungspläne ein und stellen die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption des Flächennutzungsplans sicher.

Textliche Darstellungen zur Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 12.06 mit der Zweckbestimmung Möbel- und Einrichtungshaus sowie Baumarkt:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:

1. Im Möbel- und Einrichtungshaus darf die Verkaufsfläche von 44.800m² nicht überschritten werden.
2. Zentrenrelevante Randsortimente sind in Bereich der Sonderbauflächen in untergeordnetem Umfang zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.



3. In die Bewertung der Punkte 1 und 2 ist die Summe der zulässigen Einzelhandelsnutzungen im engeren räumlichen Zusammenhang (Agglomeration) einzubeziehen.

Auf der Grundlage dieser textlichen Darstellungen sind Bebauungspläne nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn sie planungsrechtlich die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen sicherstellen und somit die Versorgungsstrukturen der Mitgliedsgemeinden nicht beeinträchtigt werden.

Neben der Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt 44.800 m² ist außerdem sicherzustellen, dass die bestehenden Baurechte für Einzelhandelsnutzungen am Altstandort des Möbelhauses aufgegeben werden.

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. Das ehemalige Benjamin Franklin Village (einschließlich der Offizierssiedlung) mit Funari Barracks und Sullivan Barracks ist demnach aus landschaftsplanerischer Sicht überwiegend für Wohnbebauung bzw. dem Wohnumfeld verträgliche Nutzungen unter Berücksichtigung des örtlichen Freiflächenbedarfs und bedeutender Freiraumzüge (Grünverbindung zwischen Wohngebieten und Käfertaler Wald) nördlich der Birkenauer Straße geeignet. Der Bereich zwischen B 38 und Birkenauer Straße (Columbus Quartier) wird für eine gewerbliche Bebauung empfohlen. Dezierte landschaftsplanerische Zielsetzungen wurden hierfür nicht formuliert.

Die Planung steht insgesamt im 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 Ergebnissen ein Rahmenplan basiert. Dieser wurde vom Gemeinderat am 13.05.2014 beschlossen und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Teilbebauungspläne. In den Bereichen Benjamin-Franklin Mitte und Offizierssiedlung sowie Funari und Sullivan Barracks wurden die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans bereits abgeschlossen.

4.1 Städtebauliche Planungskonzeption / Rahmenplan

Der Rahmenplan „Benjamin Franklin Village“ fixiert Erkenntnisse und Leitideen des Siedlungsmodells räumlich. 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 wahr. Als neues Quartierszentrum mit der zentralen Quartiersversorgung soll Franklin Mitte entwickelt werden. Die Planungen richten sich auf künftig ca. 9.000 Einwohner aus.

Angestrebt werden möglichst verkehrsreduzierte Erschließungssysteme und offen zugängliche Verbindungen zu den benachbarten Quartieren und dem Käfertaler Wald. Die Grün- und Freiflächen 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. Aufgrund der Größe des Gesamtareals und unterschiedlicher Entwicklungshorizonte wurde eine schrittweise Entwicklung erforderlich. Die Planverfahren für Offizierssiedlung, Franklin Mitte, Funari und Sullivan sind mittlerweile weitgehend abgeschlossen. Mit dem Columbus Quartier steht nur die Überplanung des letzten Teilbereichs an.

4.2 Der Bebauungsplan „Columbus Quartier“

Zum 1. Januar 2019 wurde mit dem Columbus Quartier die letzte Teilfläche des Benjamin Franklin Village von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP übergeben.

Auf dem Areal soll nun ein Gewerbepark mit Fachmärkten und Gewerbe in verkehrlich guter Lage entstehen. Die Bauhaus AG und die Segmüller Polstermöbelfabrik sind die beiden Ankerinvestoren für das Gelände.

Im Bebauungsplan sind Sondergebiete für einen Möbelmarkt und einen Baumarkt vorgesehen, für die der klare Rahmen zu Umfang und Größe der möglichen Sortimente aus den durchgeführten Raumordnungs- und Zielabweichungsverfahren übernommen wird. Die maximal mögliche Verkaufsfläche des Möbelmarkts wird zudem im Flächennutzungsplan festgehalten (siehe Kapitel 2.2). Die im Rahmenplan für das gesamte Gelände entwickelten und in den angrenzenden Bebauungsplänen festgehaltenen Freiraumstrukturen bilden sich auch im Bereich des Columbus Quartier ab.

Damit kann die Änderung des Flächennutzungsplans zeitlich unabhängig von den nächsten Verfahrensschritten des Bebauungsplans weitergeführt werden.

5. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen des 2. Weltkriegs sind alle nicht bereits untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Eine Untersuchung in Form einer Auswertung von Luftbildern von Alliierten wird empfohlen.

Im nördlichen Bereich der angrenzenden Funari Barracks verlaufen zwei Richtfunkstrecken, die auch das Columbus Quartier tangieren. Damit diese nicht beeinträchtigt werden, sind in nachfolgenden Verfahren ggfls. innerhalb der horizontalen und vertikalen Schutzbereiche Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen.

In verschiedenen Bereichen des Benjamin-Franklin-Village fanden sich Relikte aus vorgeschichtlicher und römischer Zeit. Vor flächigen Bodeneingriffen sind deshalb Geländeprospektionen erforderlich.

Zur Umsetzung der Störfallverordnung der EU (Richtlinie 2012/18/EU) und des § 50 BImSchG hat das Regierungspräsidium Karlsruhe für alle davon erfassten Betriebsbereiche sog. Konsultationsabstände festgelegt. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb dieser Abstände, es ist deshalb nicht mit Konflikten zwischen der Bauleitplanung und Betriebsbereichen im Sinne des § 50 BImSchG zu rechnen.

6. Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim hat am 08.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Benjamin-Franklin-Village mit Funari Barracks und Sullivan Barraks“ einschließlich der Splittersiedlung Teufelsberg beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Gesamtkonzeption für diese Bereiche einschließlich des Columbus Quartiers zu entwickeln.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Beteiligung über die Gesamtfläche hat für die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 19.11.2014 bis 19.12.2014 stattgefunden, die der Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 10.11.2014 bis 19.12.2014. Weder im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplanänderung gingen Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung der Plandarstellung geführt haben.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte im Jahr 2014 wurden Teilflächen gebildet, für die die Verfahren jeweils eigenständig weitergeführt wurden. Mittlerweile sind die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für Benjamin Franklin Mitte und Offizierssiedlung sowie Funari und Sullivan Barracks abgeschlossen. Für den letzten Teilbereich der Konversionsfläche, das Columbus Quartier, hat sich zwischenzeitlich die Planung konkretisiert, womit sich im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung im Detail Abweichungen in der Plandarstellung ergeben haben. Die ursprünglich vorgesehenen Planinhalte wurden dadurch allerdings nicht verändert.

Mit Schreiben des Nachbarschaftsverbands vom 03.12.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beteiligt und bis 07.01.2020 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es gingen mehrere Stellungnahmen ein, die jedoch nicht zu einer Änderung der Plandarstellung oder der Begründung geführt haben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.



7. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht alle voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung, Planungsalternativen sowie Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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).

Die Methodik der Umweltprüfung folgt der ökologischen Wirkungsanalyse. Räumlicher und inhaltlicher Gegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Flächennutzungsplan-Änderungsbe- reich „Columbus Quartier“ und deren voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf den Umwelt- zustand. Dabei wird der Ist-Zustand der Flächen vor allem unter Berücksichtigung bereits vorlie- gender Daten schutzgutbezogen beschrieben und die Auswirkungen einer Bebauung darauf auf- bauend prognostiziert bzw. bewertet.

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

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

Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Informationen sind nicht aufgetreten.

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

Auf Grund des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte sind in Mannheim umfangreiche mili- tärliche Flächen frei geworden. Als letzte Teilfläche des Kasernenareals Benjamin Franklin Vil- lage steht nun auch das Columbus Quartier einer zivilen Nachnutzung zur Verfügung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Columbus Quartier“ ist für die städtebauliche Neuordnung erforderlich, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialge- rechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Fläche liegt zwischen dem Mannheimer Stadtteil Käfertal und dem Benjamin-Franklin-Mitte an der B 38. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 24 ha. Der Flächennutzungs- plan sieht hier in Zukunft eine Sonderbaufläche Möbel- und Baumarkt mit ergänzenden textlichen Bestimmungen (15,9 ha), eine Gewerbliche Baufläche (ca. 3,3 ha) sowie eine Grünfläche (ca. 4,9 ha) vor.

Mit der Um- bzw. Nachnutzung der Militärbrache wird den Zielen des Flächennutzungsplans und des § 1a BauGB Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von (inner)städtischen bereits vorbelasteten Brachflächen sowie der Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen Rechnung getragen. Die Inanspruchnahme von bisher un bebauten 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, insbesondere zum Käfertaler Wald herstellt. In ihrer Gesamtheit und Vernetzung sichern die Parkanlagen den Freiraumanspruch und erfüllen klimaökologische und naturschutzfachliche Funktionen. In diesem Zusammenhang kommt der Durchlässigkeit und der Verbindungsfunktion des Teilgebiets Columbus eine besondere Rolle zu.

7.2 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 Militärf lächen 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. Ein weiteres Ausgreifen der Bebauung in bisher unbelastete Räume kann so vermieden werden.

Für das gesamte Kasernenareal (Benjamin Franklin Village, Funari und Sullivan Barracks sowie Columbus Quartier) wurden 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. Während die bereits durch Wohnen geprägten nördlichen Teilflächen des Benjamin Franklin Village auch weiterhin dem Wohnen zur Verfügung stehen werden, bieten sich im Bereich des Columbus Quartiers aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch Immissionen sowie der Lage an der B 38 vor allem gewerbliche Nachnutzungen an.

7.3 Darstellung einschlägiger Fachgesetze, Fachpläne und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017, hier insbesondere

§ 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.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2011, hier insbesondere

§ 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.

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017

§ 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.

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) i. d. F. vom 03.12.2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002, Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017

Schutzgebiete / Natura-2000 Gebiete

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich keinerlei Schutzgebiete. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich grenzt allerdings an das Wasserschutzgebiet Mannheim - Käfertal, das Landschaftsschutzgebiet Käfertaler Wald liegt in kurzer Entfernung. Im Plangebiet finden sich römische und neckarsuebische Siedlungsreste.

Landschaftsplan

Aus landschaftsplanerischer Sicht können die Konversionsflächen auf Mannheimer Gemarkung in Wohn- und Gewerbegebiete überführt werden. Das ehemalige Benjamin Franklin Village nördlich der Birkenauer Straße ist demnach überwiegend für Wohnbebauung bzw. dem Wohnumfeld verträgliche Nutzungen geeignet. Dabei sollte der örtliche Freiflächenbedarf und bedeutende Freiraumzüge (Grünverbindung zwischen Wohngebieten und Käfertaler Wald) berücksichtigt werden. Der Bereich zwischen B 38 und Birkenauer Straße (Columbus Quartier) wird für eine gewerbliche Bebauung empfohlen. Dezidierte landschaftsplanerische Zielsetzungen für die weitere Planung wurden hierfür nicht formuliert.

Raumordnungsverfahren: Raumordnerische Beurteilung vom 11.02.2019

Aufgrund des Umfangs des Vorhabens wurde ein Raumordnungsverfahren erforderlich, um die Raumverträglichkeit festzustellen. Die raumordnerische Prüfung im Raumordnungsverfahren schließt auch eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand ein. Von der höheren Raumordnungsbehörde wurde festgestellt, dass für das beantragte Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Raumordnerisch relevante erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die im Raumordnungsverfahren nach § 25 UVPG zu berücksichtigen wären, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Der Projektbereich und sein Umfeld sind baulich vorgeplant und befinden sich inmitten des Mannheimer Siedlungskörpers. Das Areal ist an das klassifizierte Straßennetz (L 597, B 38) angebunden. Die Verkehrsinfrastruktur ist grundsätzlich dafür geeignet, den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr aufzunehmen.

Weiter wird festgehalten, dass durch die Versiegelung der baulichen Anlagen (u.a. Gebäude, Stellplätze) und den Kunden- und Lieferverkehr verkehrliche und Umweltauswirkungen entstehen können. Diese werden von der höheren Raumordnungsbehörde als lokal begrenzt eingestuft. Diese können zutreffend erst auf der Ebene der für das Vorhaben nachfolgenden Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren) ermittelt und bewertet werden, da erst dann eine konkrete Projektplanung über die Lage und Größe der baulichen Anlagen (Gebäude und Stellplätze) sowie die Zu- und Abfahrtsbereiche auf dem Grundstück zu den öffentlichen Straßen vorliegt. Diese Detailplanungen liegen derzeit noch nicht vor, so dass für die vorliegende interkommunale Flächennutzungsplanung der Kenntnisstand dem des Raumordnungsverfahrens entspricht. Die Prüfung der genannten Auswirkungen kann deshalb – auch im Sinne einer Abschichtung – erst auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.



7.4 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/ Basisszenario) 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 potenzial-spezifische Risiko-/ Konflikteinschätzung wird verbal-argumentativ vorgenommen.

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall) werden die Auswirkungen der Planung in den Schutzgütern und bau-, anlage- sowie nutzungsbedingten Auswirkungen betrachtet, soweit dies erforderlich ist.

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.



7.4.1 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. Dazugehörige Begriffsbestimmungen werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert.

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 Ritzenvegetation nehmen fast den gesamten Bereich ein. Das Gelände ist mit Einzelbäumen durchgrünt.

Aufgrund dieser Biotopausstattung ist nicht damit zu rechnen, dass artenschutzrechtlich geschützten Pflanzenarten zu finden sind. Auch in Bezug auf Schrecken oder Tagfalter kann davon ausgegangen werden, dass vor allem häufige und weit verbreitete Arten vorgefunden werden.

Zur Erfassung des Tierartenbestands wurden in einer Detailkartierung die Artengruppen Fledermäuse und Vögel untersucht. Zwei Fledermausarten (Zwerg- und Flughautfledermaus) wurden nachgewiesen, weitere konnten nicht exakt bestimmt werden und deshalb einer Rufklasse (Ruftyp Nyctaloid) bzw. Gattung (Nyctalus) zugeordnet. Auf der Roten Liste Baden-Württembergs wird die Zwergfledermaus als gefährdete Art geführt. Hinweise auf das Vorkommen von Wochenstuben an/ in Häusern wurden innerhalb des Planungsraums nicht beobachtet, sind jedoch nicht auszuschließen.

Es wurden 19 Vogelreviere im Plangebiet gefunden, von denen 12 Arten als Brutvögel bzw. Arten mit Brutverdacht nachgewiesen wurden. Sieben Arten nutzten die Bereiche lediglich als Nahrungshabitate. Eulen wurden nicht nachgewiesen. Der Planbereich bietet wenige Brutmöglichkeiten für gehölz- bzw. heckenbrütende Vögel. In den Dachbereichen, sowie in defekten Lüftungsschächten wurden zahlreiche gebäudebewohnende Vogelarten, wie Haussperling, Star und Hausrotschwanz nachgewiesen. Von den 12 nachgewiesenen Brutvögeln bzw. Arten mit Brutverdacht ist mit dem Star eine Art in den Roten Listen Deutschlands gelistet. Eine weitere Art



(Haussperling) ist in den Vorwarnlisten erfasst. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 44 BNatSchG besonders geschützt.

Da das gesamte Areal nahezu lückenlos intensiv genutzt wird, ist nicht mit dem Vorkommen von Reptilien zu rechnen. Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden.

Auswirkungen Planfall

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

Durch die mögliche Verdichtung der Bebauung könnten Lebensräume von Fledermäusen beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Hierbei kann es vor allem aufgrund des Verlusts von Gehölzbeständen zur Zerstörung oder Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren kommen. Hiervon können vor allem solitär lebende männliche Einzelindividuen betroffen sein.

Negative Auswirkungen auf die Fauna sind im Rahmen der baulichen Herstellung voraussichtlich nicht zu erwarten, wenn die aufgezeigten oder vergleichbare Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen berücksichtigt werden.

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

Aufgrund der geringen Wertigkeit der verlustig gehenden Biotoptypen wird der Konflikt für das Schutzgut Pflanzen als mittel eingestuft.

Negative Auswirkungen auf die aufgeführten Tiergruppen sind im Rahmen der baulichen Herstellung nicht zu erwarten, wenn die aufgezeigten oder vergleichbare Maßnahmen 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 die Bautätigkeit vor allem tagsüber stattfinden wird.

Auswirkungen Null Fall

Werden keine 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,
- Entwicklung neuer Grünflächen,
- Begrünung der privaten Grundstücksflächen, von Dächern und Tiefgaragendächern
- Schutz von Gehölzbeständen und Artenschutzmaßnahmen während der Bauphase,
- 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 für Haussperling, Hausrotschwanz, Neuntöter und Star (CEF-Maßnahmen)

7.4.2 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 / Fläche

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. 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 Bereich der Flächennutzungsplanänderung Columbus Quartier wurde mit der ehemaligen Wäscherei eine Kontaminationsverdachtsfläche (KVF) festgehalten. Für diese sind weitere Bodenuntersuchungen empfohlen. Weitere Untersuchungen ergaben Hinweise auf sehr hohe PAK-Konzentrationen in den oberflächennahen Auffüllungen, die auch für weniger sensible gewerbliche Nutzungen nicht konform gehen. Im Falle einer zivilen Nachnutzung sind die belasteten Bodenmaterialien fachgerecht zu entsorgen. Eine Grundwassergefährdung ist nicht zu erwarten.

Kampfmittelbeseitigung: Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde 2014 eine Luftbildauswertung für den Bereich Benjamin Franklin Village durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass das Untersuchungsgebiet in den Jahren 1944 und 1945 mehrfach mit Sprengbomben bombardiert wurde. Zahlreiche Bombentrichter und Blindgänger-Verdachtspunkte sowie Grabensysteme wurden erkannt und als KVF festgehalten. Im Zuge nachfolgender Verfahren werden vor allem für die Bereiche der Bombentrichter Kontrollen der abfalltechnischen Relevanz der Böden empfohlen.

Die Bodenbereiche im Plangebiet sind anthropogen überformt und verändert und durch bestehende Bebauungen und Versiegelungen als vorbelastet einzustufen. Bei Probebohrungen wurden bis zu 1,3 mächtige Auffüllungen verschiedenster Konsistenz festgestellt. 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 naturnäher sind. Die Bodenfruchtbarkeit wird als gering bewertet.

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich genutzt und soll einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden. Dem Flächenziel wird somit voll entsprochen.

Auswirkungen Planfall

Mit der Planung ist die Wiedernutzbarmachung von bereits in erheblichem Umfang baulich beanspruchter Fläche verbunden, womit die Neubeanspruchung natürlicher Böden an anderer Stelle vermieden wird. Aufgrund der bereits stark eingeschränkten Bodenfunktionen ist für das Gesamtvorhaben nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für den Boden durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen zu rechnen.

Bei der Umsetzung und Durchführung der Planung sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen, da eine gänzliche Kampfmittelfreiheit auf der Fläche nicht abschließend ausgeschlossen werden kann. Mit PAK belastete Bodenmaterialien müssen fachgerecht entsorgt werden.

Kleinräumig sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen mit möglichen Verdichtungserscheinungen 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.

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 eventuell abfalltechnisch relevanter Böden bei Entsiegelung aus. Hinsichtlich der Kampfmittel würden keine Untersuchungen bzw. Räumungen angestellt werden. Ein Nutzungskonflikt im Wirkungspfad Mensch-Kampfmittel würde nur bedingt eintreten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Inanspruchnahme von vorbelasteten Flächen
- Flächensparende und flächenschonende Bauweise mit hohem Anteil 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



7.4.3 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.

Möglicherweise liegen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Bodenverunreinigungen aufgrund der militärischen Nutzung der Fläche vor.

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist das Gebiet 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 jedoch als untergeordnet einzuschätzen.

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
- Entsiegelung von Flächen bei Umsetzung der Planung

7.4.4 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 Klimawandel dienen, 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.

Im Ist-Zustand zeigt sich das gesamte Kasernenareal (Sullivan, Funari, Franklin Mitte, Columbus und Offizierssiedlung) gut belüftet. Großflächige Bereiche mit Tendenz zu Luftstagnation (mittlere Windgeschwindigkeit unter $0,3$ m/s) sind nicht zu bilanzieren. Die großzügigen Gebäudeabstandsflächen, Sport- und Grünanlagen sowie die Stellplatzflächen bilden wirksame Ventilationsflächen und -bahnen, die Wärmestaus und Luftschadstoffakkumulationen wirksam unterbinden.

Das Columbus Quartier weist aufgrund seiner limitierten Flächengröße nur eine eingeschränkte Funktionserfüllung hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion bzw. als Kaltluftproduktionsstandort auf. Der sehr geringe Bestand an Gehölzen und die fehlenden Frischluftschneisen innerhalb von Columbus zeigen keine größeren positiven luftklimatischen Wirkungen.

Die umfangreich vorhandenen versiegelten Flächen und Gebäude 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.

Die gute Belüftungssituation ändert sich nicht, da vorgesehen ist, ausreichend wirksame Luftschneisen von Bebauung freizuhalten. Bereits heute besteht ein beträchtliches Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen im Bereich des Stadteingangs B 38. Die Umsetzung der Planungsziele bringt voraussichtlich weitere Belastungen mit entsprechenden Folgen für die Lufthygiene mit sich. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind deshalb geeignete Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen zu treffen.

Auswirkungen Null Fall

Ohne Umsetzung der Planung wäre 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 Planungsstand 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

- Ausbildung von wirksamen Frischluftschneisen in Nord-Süd-Richtung zwischen den baulich genutzten Teilgebieten
- Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der Verkehrsräume und Parkplätze,
- Dach- und Tiefgaragenbegrünung erhöhen die Luftsauberkeit durch deren Filterfunktion und sorgen durch den verzögerten Abfluss für eine verstärkte Verdunstung.

7.4.5 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. Landschaftsbildrelevante Baumgruppen und Baumalleen befinden sich vereinzelt entlang der größeren Freizeit und Sportflächen sowie an Verkehrsanlagen.



Der visuelle Eindruck des umgebenden Geländes wird dominiert durch die bebauten Siedlungsflächen des Kasernengeländes in Franklin-Mitte sowie der Ortsteile Käfertal und Vogelstang. Die vorhandenen Biotoptypen, 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 Landschaftsbildes 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

Die vorgesehenen Nutzungen werden das derzeit vorhandene Landschaftsbild stark verändern. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist damit zu rechnen, dass die teilweise prägenden offenen Räume innerhalb der Kasernenstruktur verloren gehen und ersetzt werden durch großflächige Freiräume. Mit der Neubebauung wird der Weg frei zur Umgestaltung der B 38 und deren Neugestaltung zur Stadtstraße. Dadurch erfährt das Stadtbild eine deutliche 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 bzw. Neupflanzung der Baumbestände an der Birkenauer-Straße, die Neupflanzungen hochwüchsiger Gehölze auf Privatgrundstücken und Baumpflanzungen entlang der B 38.

7.4.6 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.



In Bezug auf Geräuschimmissionen wirken vor allem die Verkehrsstrassen auf das Gebiet ein, die entlang des Plangebiet verlaufen und von denen vor allem die B 38 und die Waldstraße eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen. Diese sind nach den Vorgaben der TA Lärm als Vorbelastung einzustufen. Da das Gebiet derzeit ungenutzt ist, liegen aus schalltechnischer Sicht keine störepfindlichen Nutzungen im Ist-Zustand vor. Die geplanten Anlagen im Gebiet Columbus sind jedoch zukünftige Emittenten, die als Zusatzbelastungen zu verstehen sind. Deshalb sind die schalltechnischen Belange im Rahmen der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der Aspekte Anlagen- und Verkehrslärm noch tiefer zu prüfen.

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 aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets. Weitere Untersuchungen sind erforderlich, um zu klären, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde festgestellt, dass durch die geplanten Nutzungen und den entstehenden Ziel- und Quellverkehr auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung entstehen.

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. 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. 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;



7.4.7 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 schutzwerten 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. In verschiedenen Bereichen des Benjamin-Franklin-Village fanden sich Relikte aus vorgeschichtlicher und römischer Zeit.

Auswirkungen Planfall

Bedingt durch die Durchführung der Planung sind voraussichtlich prospektivische Grabungen erforderlich. Der Abriss 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

- Geländeinspektion und Beachtung möglicher Bodenfunde im Rahmen der Baumaßnahmen.

7.4.8 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.

7.4.9 Weitere Belange

Laut BauGB sind folgende weitere Belange zu berücksichtigen:

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Die vorgelegte Planung schafft die Möglichkeit bestehende Betriebe an einen mit verkehrlicher und technischer Infrastruktur gut erschlossenen Standort zu verlagern. Damit wird ein Beitrag geleistet, Wege kurz zu halten und mit dem ÖPNV zurücklegen zu können und so bau-, betriebs-



und anlagenbedingte Verkehrsemissionen zu vermeiden. Weitere Maßnahmen zum Umgang mit und zur Vermeidung von Emissionen sowie mit Abfällen und Abwässern sind erst auf Ebene der Bebauungsplanung sinnvoll zu treffen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine Betrachtung auf Ebene des FNP ist nicht sinnvoll möglich. Der Nutzung erneuerbarer Energien und die Nutzungseffizienz sind entsprechend der gültigen Vorschriften im Rahmen der Bebauungsplanung zu regeln. Alternativ sind auf Basis von städtischen Konzepten (Energiekonzept, Luftreinhaltepläne) Regelungen und Empfehlungen zur Umsetzung dieser Konzepte zu treffen.

7.5 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.

7.6 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 des Bebauungsplans „Columbus Quartier“ ist für die städtebauliche Neuordnung erforderlich. Der Bereich der FNP-Änderung liegt südlich von Benjamin Franklin Mitte am Rand des Mannheimer Stadtteils Käfertal. Im Norden grenzen gewerbliche und Wohnnutzungen 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 gering 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 tendenziell mit einer Erhöhung der Versiegelung zu rechnen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der bisherigen Nutzung ist der Konflikt dennoch als gering eingestuft. Durch die zukünftige Nutzung wird es zu einer Beseitigung von Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel und militärische Nutzungen kommen. Die Konfliktbewältigung ist voraussichtlich möglich und kann auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.
- Die Fläche weist 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. Nach Realisierung der Planung wird das Siedlungsgebiet durch die vorgesehene Bebauung in Verbindung mit der Neugestaltung der B 38 eine Aufwertung erfahren.
- 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

Stadt Mannheim: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Benjamin Franklin Village“, 2014

Stadt Mannheim: Altlastenkataster

Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim: Landschaftsplan

Boden

RT Consult GmbH: Benjamin-Franklin-Village Süd, Mannheim – Altlastenerkundung Phase IIa, Stand November 2015

Staatliches Hochbauamt Heidelberg: Lageplan der KVF-Flächen, 07.01.2014

Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung; 14.04.2014

Klima

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

Naturschutz

Baader-Konzept: Bebauungsplan Nr. 71.50 „Columbus“ der Stadt Mannheim, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bestandskarte Faun, Stand: Dezember 2017

Online-Quelle

Informationsportal Landschaftsplanung (www.lubw.baden-wuerttemberg.de)



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Benjamin Franklin Village in Mannheim – Teilbereich Columbus Quartier

Parallelverfahren zur Umplanung einer Sonderbaufläche „Militärische Einrichtung“ in „Gewerbliche Baufläche“, „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung E 12.06“ und „Grünfläche“ zur Ansiedlung von Segmüller und Bauhaus

zur Aufstellung des Bebauungsplans „Columbus Quartier“ 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 des Columbus Quartiers als Teil des Benjamin-Franklin-Village einer zivilen Nachnutzung zuzuführen. Das rund 24 ha große Areal ist eine baulich genutzte Innenentwicklungsfläche, die vor allem Verwaltungs- und Wohngebäude mit den dazugehörigen Spiel- und Bewegungsflächen der US-Streitkräfte beherbergte. 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. Zukünftig sind hier „Gewerbliche Bauflächen“, eine „Sonderbaufläche großflächige Handelseinrichtung“ und „Grünflächen“ vorgesehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Änderung der Flächendarstellung wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen, so dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung 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 wird sich der Versiegelungsgrad voraussichtlich erhöhen, weil bisher unbebaute Flächen nun bebaut bzw. bebaute Bereiche verdichtet werden. Durch die zukünftige Nutzung wird es zu einer Beseitigung von Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel und militärische Nutzungen kommen. Die Konfliktbewältigung ist voraussichtlich möglich und kann auf Ebene der Bebauungsplanung erfolgen.

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.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Änderung des Flächennutzungsplans lag vom 13.12.2019 bis 13.01.2020 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 03.12.2019 am Verfahren beteiligt und bis 07.01.2020 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 des ehemaligen Kasernenbereichs Columbus Quartier nun ehemals mit militärischen Nutzungen belegte Siedlungsflächen zur Verfügung, auf denen der anhaltend große Bauflächenbedarf 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 unbebauten Außenbereichsflächen kann so vermieden werden. Anderweitige Planungen für die Militärbrache sind mit Blick darauf und auf den bestehenden Wohnbauflächenbedarf nicht sinnvoll.