

DER OBERBÜRGERMEISTER  
**Beschluss-Vorlage**



Dezernat IV	Az. 60.14.0.32/38	Datum
-------------	-------------------	-------

<b>Nr. 204 / 2003</b>
-----------------------

Betreff:  
 Bebauungsplan Nr. 32/38 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ in Mannheim-Wohlgelegen sowie Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 (1) LBO zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32/38.

- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 32/38  
 - Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. \_\_\_\_\_ Antragsteller/in: \_\_\_\_\_

Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	6	20.05.2003		x		
2. Gemeinderat	9	27.05.2003	x			
3.						
4.						

Einladung an Bezirksbeirat Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen  
Neckarstadt-West, Käfertal

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet  ja  ja mit Einschränkungen  nein

Finanzielle Auswirkungen?  ja  nein

Beschluss/Antrag:

- Die im Rahmen der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan vorgebrachten und in der Planung nicht berücksichtigten Anregungen werden zurückgewiesen.
- Der Bebauungsplan Nr. 32/38 mit der Begründung in der Fassung vom 18.03.2003 wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

3. Die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32/38 werden nach § 74 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.
  
4. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 32/38 (Anlage 8 zum Sachverhalt) wird genehmigt.

Widder

Quast

**Bebauungsplanentwurf Nr. 32/38 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ in Mannheim-Wohlgelegen**

**1. Geltungsbereich**

Siehe Orientierungskarte Ziff. 1 des Sachverhalts und Beschreibung in Anlage 1.

**2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma Roche Diagnostics GmbH betreibt in Mannheim-Wohlgelegen einen Teil ihrer Produktionsstätten, der in das Hauptwerksgelände verlegt werden soll. Trotz intensiver Bemühungen seitens des Unternehmens und der Stadt Mannheim konnte für die freifallende Immobilie kein Interessent für eine gewerbebetriebliche Folgenutzung gewonnen werden. Erst nach längerer Suche konnte von der Fa. Roche ein Interessent gefunden werden, der bereit war, die Nachnutzung zu übernehmen, um dort ein Fachmarktzentrum als gewerbliche Sondernutzung zu entwickeln. Ziel der Planung ist daher, das Areal einer neuen geeigneten Nutzung zuzuführen.

Zur Klärung möglicher Interessenkonflikte hat die Stadt Mannheim in einem Markt- und Wirkungsgutachten die Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur im Marktgebiet sowie den innerstädtischen Handel prüfen lassen (GESA) und die Planung auf die Situation abgestimmt. Eine merkliche Beeinträchtigung der vorhandenen Nahversorgungssituation ist bei Einhaltung des von ursprünglich 14 000 m<sup>2</sup> auf 10 000 m<sup>2</sup> reduzierten Verkaufsflächenrahmens laut Gutachter nicht festzustellen. Zur Konfliktvermeidung in zentrenrelevanten Bereichen wurde zudem zur Auflage gemacht, dass im Rahmen dieser Gesamt-Obergrenze nur Einzelhandelsbetriebe folgender Betriebstypen mit Obergrenzen der Verkaufsfläche kombiniert werden dürfen.

SB-Warenhaus	max. 5.500 m <sup>2</sup>
Bürofachmarkt	max. 1.500 m <sup>2</sup>
Zweiradfachmarkt	max. 1.500 m <sup>2</sup>
Lebensmittel-Diskounter	max. 900 m <sup>2</sup>
Baby-/Kinderfachmarkt	max. 900 m <sup>2</sup>
Fachmarkt Heimtierbedarf	max. 750 m <sup>2</sup>
Bettenfachmarkt	max. 750 m <sup>2</sup>
Textilfachmarkt	max. 700 m <sup>2</sup>
Schuhfachmarkt	max. 700 m <sup>2</sup>
Drogeriefachmarkt	max. 650 m <sup>2</sup>

Dem ortsansässigen Einzelhandel sollen angegliederte Shopflächen bis 380 m<sup>2</sup> angeboten werden, die aber eine Gesamt-Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. Laut Gutachter könnte in den untersuchten Stadtteilen mit einer heute schon äußerst schwach ausgeprägten Bindungsquote das geplante Einkaufszentrum mit seinem SB-Warenhaus als Hauptanbieter die Kaufkraftbindung wieder deutlich verbessern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32/38 beabsichtigt die Stadt Mannheim, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben beschriebene Sondernutzung als Nachnutzung des vormaligen Produktionsstandorts zu schaffen. Um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich langfristig zu sichern, ist es zweckmäßig die Nachbarschaftssituation mit den angrenzenden Grundstücken planerisch zu berücksichtigen und die bisher nicht beplanten, bestehenden Gewerbeflächen sowie eine derzeit als Parkplatz genutzte städtische Fläche an der Zielstraße als Gewerbeflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen. Zur Sicherstellung störungsfreier Verkehrsabläufe im Zuge der Neuerschließung des Plangebietes werden Teilbereiche der Friedrich-Ebert- sowie der Käfertaler Straße ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Umsetzung der im Grünordnungsplan/Umweltbericht als erforderlich und geeignet ermittelten externen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Grün im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt in Feudenheim im Gewann Neurottstücker. Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem folgendes geregelt ist: Die Planungskosten, sowie die Kosten für die Herstellung und Pflege der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen trägt der Investor. Bei der Herstellung der Maßnahmen sind die aus der Sicht der Stadt Mannheim erforderlichen Standards anzuwenden.

**3. Verfahren**

Siehe Ziff. 3 des Sachverhalts

**4. Information der Bezirksbeiräte**

Siehe Ziff. 4 des Sachverhalts

**5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Siehe Ziff. 5 des Sachverhalts

**6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Siehe Ziff. 6 des Sachverhalts

**7. Offenlage**

Siehe Ziff. 7 des Sachverhalts

**8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Siehe Ziff. 8 des Sachverhalts

## **SACHVERHALT**

	Seite
1. Orientierungskarte / Geltungsbereich	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Verfahren	2
4. Information der Bezirksbeiräte	3
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	3
6. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
7. Offenlage	18
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20

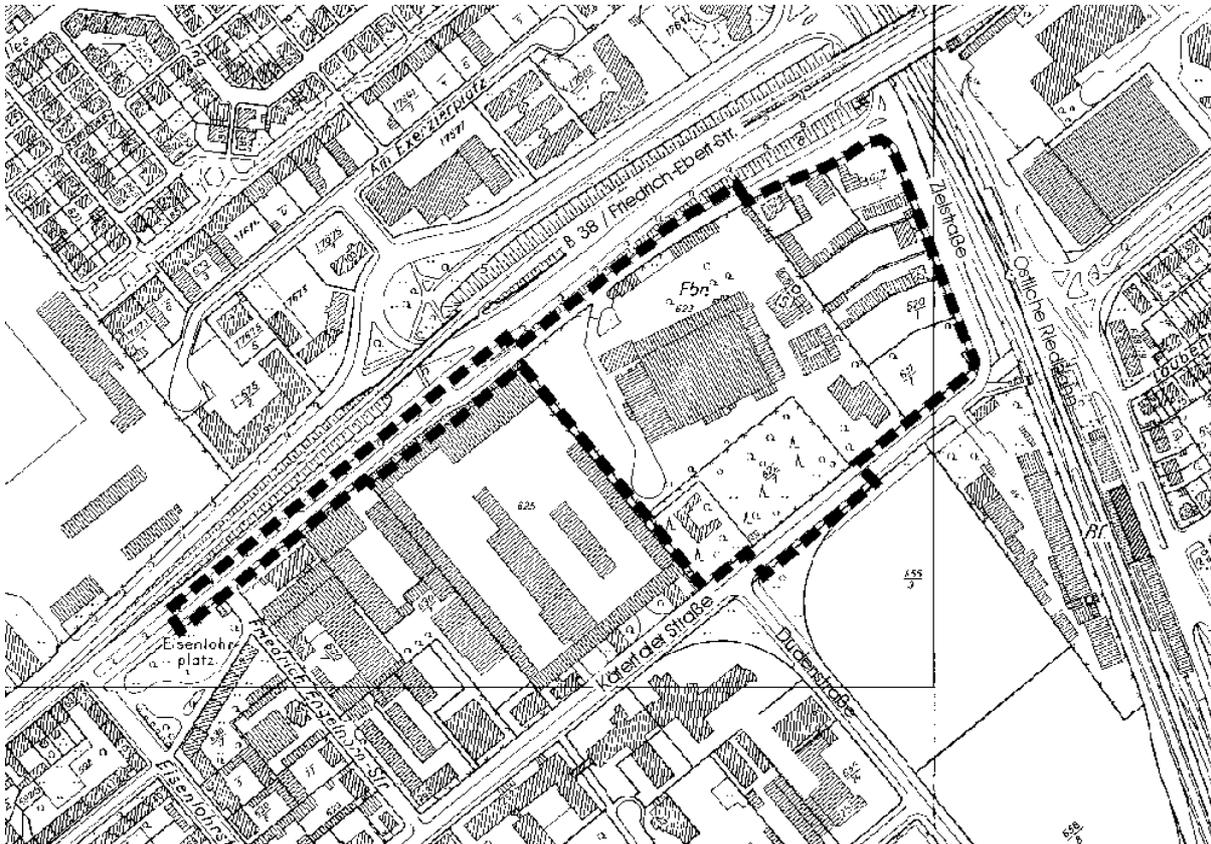
## **ANLAGEN**

1	Begründung zum Bebauungsplan
2	Schriftliche Festsetzungen
3	Ergebnisprotokolle der Bezirksbeiratssitzungen
4	Schreiben der Bürger aus frühzeitiger Bürgerbeteiligung
5	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Zuge frühzeitigen Beteiligung
6	Schreiben der Bürger aus Offenlage
7	Stellungnahmen der der Träger öffentlicher Belange im Zuge der Offenlage
8	Städtebaulicher Vertrag

Bebauungsplanentwurf Nr. 32/38

**„GEWERBEGEBIET/SONDERGEBIET ZWISCHEN DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE UND DER KÄFERTALER STRASSE“**

**IN MANNHEIM-WOHLGELEGEN**



**1. Orientierungskarte / Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen innerhalb des an der nördlichen Stadtteilgrenze liegenden Gewerbegebiets. Er wird im Nordwesten durch die Friedrich-Ebert-Straße und ihre parallel verlaufende Anliegerstraße, im Nordosten durch die Zielstraße, im Südosten durch die Käfertaler Straße und im Südwesten durch einen Fußweg, der von der Käfertaler Straße zur Friedrich-Ebert-Straße verläuft, begrenzt.

Das beabsichtigte Einkaufszentrum macht aufgrund eines erwarteten erhöhten Zielverkehrs die Verbesserung der Erschließungssituation durch verkehrsleitende und einige bauliche Maßnahmen notwendig. Daher wird

- ein Teilstück der Käfertaler Straße in Höhe der Zufahrt zum Grundstück, sowie
- der südliche Teil der Friedrich-Ebert-Straße (Radweg, Verkehrsgrün, Parkplätze, Parallelstraße) bis zur Friedrich-Engelhorn-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Der dargestellte Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes hat einschließlich Straßenraum eine Größe von rund 6,3 ha und umfasst folgende Flurstücke:

- Nr. 617/1, 617/2, 617/4, 618/4, 619/3, 620/1, 621/1, 622, 622/6, 622/7 jeweils vollständig;
- Nr. 459/7, 459/27, 499 jeweils teilweise.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma Roche Diagnostics GmbH betreibt in Mannheim-Wohlgelegen einen Teil ihrer Produktionsstätten, der in das Hauptwerksgelände verlegt werden soll. Trotz intensiver Bemühungen seitens des Unternehmens und der Stadt Mannheim konnte für die freifallende Immobilie kein Interessent für eine gewerbebetriebliche Folgenutzung gewonnen werden.

Erst nach längerer Suche konnte von der Fa. Roche ein Interessent gefunden werden, der bereit ist, die Nachnutzung zu übernehmen, um dort ein Fachmarktzentrum als gewerbliche Sondernutzung zu entwickeln.

### Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32/38 beabsichtigt die Stadt Mannheim, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben beschriebene Sondernutzung als Nachnutzung des vormaligen Produktionsstandorts zu schaffen, um das Areal nicht brach liegen zu lassen, sondern einer neuen, geeigneten Nutzung zuzuführen.

### Ziel der Planung:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse eingeholter Fachgutachten soll die Nachnutzung bedarfsgerecht ausgelegt und mit den Zielen der Stadt vereinbar geplant werden.

Um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich langfristig zu sichern, ist es zweckmäßig die Nachbarschaftssituation mit den angrenzenden Grundstücken planerisch zu berücksichtigen und die bisher nicht beplanten bestehenden Gewerbeflächen aber auch eine derzeit als Parkplatz genutzte städtische Fläche an der Zielstraße als Gewerbeflächen in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Zur Sicherstellung störungsfreier Verkehrsabläufe im Zuge der Neuerschließung des Plangebiets werden Teilbereiche der Friedrich-Ebert- sowie der Käfertaler Straße ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

## **3. Verfahren**

Information des Bezirksbeirates Neckarstadt-Ost / Wohlgelegen am	06.11.2001
Information des Bezirksbeirates Käfertal	20.12.2001
Information des Bezirksbeirates Neckarstadt-Ost / Wohlgelegen, Neckarstadt-West und des Bezirksbeirates Käfertal	28.02.2002
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan am	09.04.2002
Sachstandsbericht auf BBR-Anfrage Nr. 137/2002	Juni 2002

Öffentliche Bekanntmachung am	12.07.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung Planauslegung	vom 15.07.2002 bis 29.07.2002
Frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange	vom 15.07.2002 bis 22.08.2002
Info-Veranstaltung für alle Träger öffentlicher Belange im Landesmuseum für Technik und Arbeit	24.07.2002
Information des Bezirksbeirates Neckarstadt-Ost / Wohlgelegen, Neckarstadt-West und des Bezirksbeirates Käfertal	20.11.2002
Bürgerversammlung in der Aula der Heinrich-Lanz-Schule	12.12.2002
Offenlage	vom 16.12.2002 bis 20.01.2003
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	vom 16.12.2002 bis 20.01.2003

#### **4. Information der Bezirksbeiräte**

Die Bezirksbeiräte (BBR) Neckarstadt-Ost / Wohlgelegen und Neckarstadt-West wurden über die Planung am 06.11.2001 sowie gemeinsam mit dem BBR-Käfertal am 20.12.2001, am 28.02.2002 und am 20.11.2002 jeweils in nicht öffentlicher Sitzung informiert.

Bei den frühen Informationsveranstaltungen war eine ausführliche Diskussion nicht möglich, so dass weder eine eindeutige Zustimmung noch eine eindeutige Ablehnung erfolgte. Bedenken wurden jedoch hinsichtlich der Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsstrukturen geäußert. Auch wenn bei den letzten Terminen der Fachgutachter diese Bedenken widerlegen konnte, blieb die Skepsis, ob die in der Summe geringe Einflussnahme nicht im Einzelfall nicht doch zu Existenzproblemen führen kann. Zusätzlich wurde auf die Gefahrensituation am neuen Abzweig für Radfahrer entlang der Friedrich-Ebert-Straße hingewiesen. Das Vorhaben sollte Anlass sein, die Sanierung der Käfertaler Straße voranzutreiben und den Kreuzungsbereich an der Gutenbergstraße zu überplanen (Protokolle s. Anlage 3.1 – 3.3).

#### **5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Planauslegung vom 15.07.2002 bis 29.07.2002 durchgeführt.

### Ergebnis:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Stellungnahme zu Protokoll gegeben und eine Stellungnahme ist als Anschreiben eingegangen (s. Anlage 4.1 – 4.2), die die Themen Verkehrssituation und Verlust der Grünanlage um die Villa Busch zum Thema hatten.

## **5.1 Verkehrssituation**

### Anregung:

Da nur eine Fahrtrichtung Richtung Weinheim besteht, ist die Verkehrssituation besorgniserregend.

### Stellungnahme:

Die Besorgnis ist unbegründet, da der Verkehr über die Zielstraße und die Westrampe auch in Richtung Innenstadt abfließen kann bzw. aus Richtung Weinheim zum Plangebiet gelangt.

### Anregung:

Die Käfertaler Straße besteht nur noch aus Schlaglöchern.

### Stellungnahme:

Die Käfertaler Straße befindet sich zwischen der Ludolf-Krehl-Straße und der Zielstraße in einem schlechten Zustand. Die Verwaltung plant deshalb hier eine Generalsanierung durchzuführen. Die Ausführung soll in Teilschritten erfolgen. Eine Finanzierung ist vor 2004 nicht möglich. Der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Teil der Käfertaler Straße wird im Zuge der Anbindung des Einkaufszentrums saniert werden. Die Kostenübernahme durch die Fa. HBB-Gewerbebau wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

### Anregung:

Die Ausfahrt aus dem Gelände des Autohauses Ernst muss in beide Richtungen möglich bleiben.

### Stellungnahme:

Ist bereits gewährleistet.

### Anregung:

Es ist geplant, Teile des östlichen Nachbargrundstücks neben dem Autohaus Ernst von der Stadt zu erwerben. Für die geplante Nutzung ist eine eigene, bislang fehlende Zufahrt von der parallelen Anliegerstraße erforderlich.

Die neue Abfahrt von der B 38a/ Friedrich-Ebert Straße samt Einfädelspur muss so gelegt werden, dass auch aus dem Nachbargrundstück künftig in beide Richtungen ausgefahren werden kann.

Stellungnahme:

Die geplante neue Abfahrt von der B 38a/ Friedrich-Ebert Straße wird so verlegt, dass auch aus der neuen Grundstückszufahrt in beide Richtungen ausgefahren werden kann.

Gleichwohl muss die neue Grundstückszufahrt an die Grenze zum jetzigen Autohaus gelegt werden, da die Abfahrt von der B 38a/ Friedrich-Ebert Straße in ausreichendem Abstand von der Ampelanlage an der Brückenauffahrt (Zwangspunkt) erfolgen muss und zur Vermeidung von Rückstaus ausreichend Raum zum Einfädeln benötigt wird. Die Verkehrsführung in der Plandarstellung wird aktualisiert.

Anregung:

Auf der derzeit verkehrsberuhigten parallelen Anliegerstraße zur Friedrich-Ebert Straße werden mehrmals am Tag bzw. auch gleichzeitig von den dort dann abgestellten Autotransportern die Wagen abgeladen und auf das Firmengelände verbracht. Dies darf nicht erschwert oder unmöglich gemacht werden.

Stellungnahme:

Die geplante neue Abfahrt von der B 38a/ Friedrich-Ebert Straße nordöstlich des Autohauses wird den Verkehr in der parallelen Anliegerstraße eher reduzieren als erhöhen. Die parallele Anliegerstraße bleibt in Höhe des Autohauses so wie sie jetzt ist. Der Geschäftsbetrieb wird nicht behindert.

Anregung:

Es wird gewünscht, den Park-/Grünstreifen zwischen der parallelen Anliegerstraße und der B 38a/Friedrich-Ebert Straße zu erwerben, um dort Stellplätze für die Mitarbeiter herzustellen (nachzuweisen).

Stellungnahme:

Die Stadt wird öffentlichen Verkehrsraum nicht für private Zwecke veräußern. Die nachzuweisenden Mitarbeiterstellplätze sollten auf dem zum Erwerb vorgesehenen Nachbargrundstück untergebracht werden. Dem Wunsch kann nicht entsprochen werden.

## **5.2 Verlust der Grünanlage um die Villa Busch**

### Anregung:

Großen Widerspruch gibt es im Haus des Bürgers wegen der Abholzung der Grünanlagen des Privatparks der Familie Rosch, da erhebliche Schattenplätze wegfallen sowie der schöne Ausblick aus dem Fenster, der dann nur noch aus Beton besteht.

### Stellungnahme:

Es ist richtig, dass für die geplante Nachfolgenutzung des vorhandenen Gewerbegrundstücks auch die darauf gelegene Villa des ursprünglichen Firmeninhabers samt Garten benötigt wird. Aufgrund der Situation vor Ort, die in der Begründung u.a. in Kapitel 6 dargelegt wird, wurde in der Abwägung der Belange (Kapitel 10 der Begründung) der an dieser Stelle zweckmäßigen, sinnvollen und gewünschten Umnutzung Vorrang eingeräumt und ein entsprechender Ausgleich für den Verlust festgesetzt. Ein unmittelbar angrenzendes Wohngebiet mit Blick auf den Garten ist nicht vorhanden, so dass dieser Aspekt vernachlässigbar ist. Da eine Eingrünung des Areals vorgesehen ist, wird entlang der Grundstücksgrenze sowohl eine Verschattung von Wegen und Plätzen erfolgen als auch eine Sichtverschattung bzw. Eingrünung sicher gestellt. Zusätzlich sind auch im Areal Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Das Gesamtareal wird sich, zumal zusätzlich Planer mit der Gestaltung der Fassaden beauftragt werden, städtebaulich und gestalterisch in die Umgebung einfügen.

## **6. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 10.07.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese im Folgenden zusammengefasst und kommentiert.

### 6.1 Energie und Wasserwerke Rhein-Neckar AG

Stellungnahme nicht eingegangen.

## 6.2 Nachbarschaftsverband 20.09.2002 (siehe Anlage 5.1)

Neben dem Bebauungsplan wurden dem Nachbarschaftsverband auch die zu diesem Bebauungsplanverfahren eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Prüfung übergeben.

### Anregung:

#### 6.2.1 Nahversorgung (s. TÖB 6.6, 6.14 und 6.15):

Der Regionalverband Unterer Neckar stützt sich auf die vorgelegte Marktanalyse und erwartet keine merkliche Beeinträchtigung der Nahversorgungssituation für die betroffenen Stadtteile. Die höhere Raumordnungsbehörde, das Regierungspräsidium Karlsruhe, sieht das Beeinträchtigungsverbot des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg aus dem Jahre 2001 nicht verletzt. Das Beeinträchtigungsverbot zielt darauf ab, dass vor allem die Funktionsfähigkeit der Innenstadt erhalten bleibt und die Nahversorgung in den Stadtteilen weiterhin gegeben ist.

Aus der Sicht des Nachbarschaftsverbandes leistet das Projekt eine Nahversorgung für die Bevölkerung entlang der Mannheimer Siedlungsachse, die von der Innenstadt ausgeht und in Richtung Weinheim weiterführt. Der Standort für das Projekt ist nicht peripher, sondern hat eine integrierte Lage. Die zu dem Projekt in Konkurrenz stehenden Geschäftslagen der Stadtteile entlang dieser Siedlungsachse haben eine Durchsetzungs- und Existenzchance gegenüber diesem Vorhaben. Für die einzelnen Stadtteile bleibt voraussichtlich der Umverteilungsdruck in einem Grenzbereich um die 10% Verlust beim periodischen Bedarf (Lebensmittel usw.), so dass die Gegenreaktionen aus den Stadtteilen mit Maßnahmen des Wettbewerbs durchaus eine Erfolgchance haben.

Die Nahversorgung für diese Siedlungsachse bleibt also gewahrt und die bisherige Kleinteiligkeit des Versorgungsnetzes erhält eine Ergänzung mit einem Einzelhandelsprojekt, das dieses Versorgungsnetz mit einem größeren Einzugsbereich überlagert. Das engmaschige Versorgungsnetz hat aber weiterhin eine Durchsetzungschance.

Das Beeinträchtigungsverbot, das auf den Erhalt der verbrauchernahen Versorgung abzielt, ist aus unserer Sicht für die inneren Versorgungsstrukturen von Mannheim beachtet.

### Anregung:

#### 6.2.2 Flächenverbrauch (s. TÖB 6.6):

Aus der Sicht der Flächennutzungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor dem Zugriff auf den Freibereich. Der Umstrukturierungsprozess in Mannheim innerhalb der bestehenden gewerblichen Bauflächen und auch innerhalb der Sondergebiete „Hafen“ ist erheblich, so dass in diesen Bereichen immer wieder neue Standortangebot entstehen.

Aufgrund der Dimension des Bestandes innerstädtischer Gewerbelagen zu den peripheren Gewerbelagen Mannheims, kann diese relativ geringfügige Minderung von gewerblicher Baufläche vertreten werden. Für Betriebe, die innerstädtische gewerbliche Lagen suchen, bleibt das Angebot ausreichend groß.

Anregung:

6.2.3 Zentrenhierarchie (s. TÖB 6.6, 6.14 und 6.15):

Das Regierungspräsidium und der Regionalverband Unterer Neckar sehen durch dieses geplante Projekt keine Wirkungen auf zentrale Orte oder benachbarte Gemeinden und deren Versorgungsfunktion. Regionale Wirkungen des Projektes werden nicht erwartet.

Aus der Sicht der Flächennutzungsplanung ist herauszustellen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet mit seinem Einzugsbereich sehr gut abgegrenzt werden kann. Das Einzugsgebiet wird sich nicht über die Gemarkungsgrenze von Mannheim erstrecken. Ca. 97% des Umsatzes wird aus den umliegenden Stadtteilen von Mannheim gewonnen werden. Lediglich 3% des Umsatzes wird aus Einkäufen durch Pendler entstehen. Somit ist die Außenwirkung dieses Projektes über die Gemarkungsgrenzen von Mannheim hinaus kaum spürbar. Die im Flächennutzungsplan niedergelegte Siedlungs- und Versorgungsstrukturen außerhalb von Mannheim werden somit nicht beeinflusst.

Weiterhin ist die Attraktivität der Mannheimer Innenstadt beim Einzelhandel, die vor allem auf der Branchenvielfalt und der Konzentration von Verkaufsflächen resultiert, durch das geplante Projekt nicht wesentlich beeinflusst. Die zu erwartende Umverteilung des Umsatzes mit Gütern des langfristigen Bedarfs ist untersucht und bleibt deutlich unter den Schwellenwerten, bei denen eine nicht vertretbare Wirkung auf die Innenstadtfunktion anzunehmen ist.

Anregung:

6.2.4 Abschließende Ausführungen Nachbarschaftsverband

Aufgrund dieser abwägenden Betrachtung des Nachbarschaftsverbandes, dass die Versorgungsstrukturen außerhalb von Mannheim nicht berührt werden und innerhalb von Mannheim trotz des neuen Versorgungspools eine Existenzchance haben, können die weiteren Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des FNP vollzogen werden.

6.3 Raumordnungsverband Rhein-Neckar 02.09.2002

Keine Einwände

#### 6.4 Regionalverband, Unterer Neckar 02.09.2002

Keine Einwände

#### 6.5 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club ( ADFC )

Stellungnahme nicht eingegangen.

#### 6.6 Bund für Umwelt- und Naturschutz Landesverband / Regionalverband 02.08.02 (siehe Anlage.5.2)

##### Anregung:

##### 6.6.1

Es wird zwar der Grundsatz anerkannt, dass die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen hat, aber dass die Nutzung durch ein Einkaufszentrum erfolgen soll, wird als nicht vereinbar mit dem Zentrenkonzept der Stadt angesehen.

##### Stellungnahme:

Die Verträglichkeit des Standorts für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und das vorgesehene Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten wurde durch ein Markt- und Standortgutachten im Auftrag der Stadt Mannheim geprüft. Die Gutachter sehen bei Berücksichtigung entsprechender Vorgaben keine nennenswerten Konflikte, so dass die Planung mit der kommunalen Planung vereinbar ist.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

##### Anregung:

##### 6.6.2

Statt die Fläche schnellstmöglichst zu verramschen, wird angeregt, die Fläche solange nicht zu überplanen und als Reservefläche aufzuheben, bis ein geeigneter, ins Umfeld passender Gewerbebetrieb gefunden ist, damit dieser dann nicht an anderer Stelle neue Flächen beansprucht. Nur auf diese Weise könne langfristig der aktuell zu hohe Flächenverbrauch gesenkt werden (auf mehreren Seiten Ausführungen zum hohen Flächenverbrauch).

##### Stellungnahme:

Das Vorhaben wird seitens der Gutachter und der zuständigen Fachbereiche in der geplanten Form auch als sinnvolle Ergänzung in geeigneter Lage eingeschätzt, so dass eine sinnvolle Nachnutzung sicher gestellt ist. Im übrigen wird auch auf die Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes (Nr. 6.2) verwiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen

Anregung:

6.6.3

Sowohl die Bevölkerungsentwicklung als auch der Einzelhandelsumsatz stagnieren oder sind rückläufig. Dies ist bei der Planung von Einkaufszentren zu berücksichtigen, um Fehlinvestitionen zu vermeiden.

Stellungnahme:

Die vorliegenden Untersuchungen bestätigen, dass keineswegs am Bedarf vorbei geplant wird. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Anregung:

6.6.4

An einem Standort, der dem Zentrenkonzept entspricht, wären die Auswirkungen durch mehr LKW- und PKW-Verkehr geringer, da dort inmitten von Wohnflächen mehr nichtmotorisierte Kunden einkaufen würden.

Stellungnahme:

Selbst wenn Standorte inmitten von Wohnflächen tatsächlich von mehr nichtmotorisierten Kunden aufgesucht werden, überwiegen auch dort die motorisierten Kunden. Dies führt gerade inmitten von Wohnflächen dann zu den bekannten Konflikten bzw. zum Abwandern von Kunden.

Vor diesem Hintergrund ist der gewählte Standort städtebaulich optimal, da er hinsichtlich der kaum zu beeinflussenden motorisierten Kunden weitgehend konfliktfrei ist und dennoch auch mit ÖPNV und Fahrrad gut erreicht werden kann.

Die Verträglichkeit des Standorts für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und das vorgesehene Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten wurde durch ein Markt- und Standortgutachten im Auftrag der Stadt Mannheim geprüft. Die Gutachter sehen bei Berücksichtigung entsprechender Vorgaben keine nennenswerten Konflikte, so dass die Planung mit der kommunalen Planung vereinbar ist.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Anregung:

6.6.5

Was geschieht mit den beiden Tiefbrunnen, die bislang für die Produktion benötigt wurden?

Stellungnahme:

Die Brunnen bleiben erhalten. Werden möglicherweise aber verschlossen. Änderungen aber auch die Nutzung durch den Rechtsnachfolger bedürfen der Erlaubnis/Genehmigung (FB 63).\_

6.7 FB 63.2.1 / Untere Naturschutzbehörde 21.08.2002 (siehe Anlage 5.3)

Anregung:

6.7.1

Grundsätzlich bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Anregung:

6.7.2

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Tabelle Seite 27 ein Rechenfehler ist. Die Zwischenbilanz ist daher zu korrigieren. Zu Pkt. 7.7 ist festzuhalten, dass vor dem Satzungsbeschluss die entsprechende Ausgleichsmaßnahme beschrieben und vertraglich gesichert werden muss.

Stellungnahme:

Zwischenzeitlich wurde mit dem Flst.-Nr. 20692/16 in Feudenheim, Gewann Neurottstücker eine geeignete und entsprechend dem festgestellten Ausgleichsdefizit ausreichend große städtische Fläche zur Umsetzung von Maßnahmen gefunden. Die dort zu realisierenden Maßnahmen werden in den schriftlichen Festsetzungen (ANLAGE 2, Ziff. A.7.2) beschrieben und sie werden ebenso wie die Fläche selbst zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Kostenübernahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

Die Umsetzung der Maßnahmen durch die Stadt beginnt unmittelbar nach Ablauf des Pachtverhältnisses.

Stellungnahme:

Die Berechnungen wurden korrigiert.

Anregung:

6.7.3

6.8 Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium 30.07.02

Anregung:

Nach Durchsicht der Planungsvorlagen sind Belange, welche die Höhere Naturschutzbehörde wahrzunehmen hat, nicht bezeichnet. Wir können Fehlanzeige erstatten.

6.9 Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz

Stellungnahme nicht eingegangen.

6.10 Bund für Umwelt- und Naturschutz, Ortsgruppe Mannheim

Stellungnahme nicht eingegangen.

6.11 Polizeipräsidium 30.07.02 (siehe Anlage 5.4)

Anregung:

6.11.1

Die verkehrliche Erschließung des Planprojektes muss an dem Anschluss Friedrich-Ebert-Straße in nördlicher Richtung ( Käfertal ) leistungsmäßig optimiert werden.

Stellungnahme:

Eine Optimierung hinsichtlich Ampelschaltung und LKW-Radius ist vorgesehen. Eine aktuelle Übersichtsliste aller vorgesehenen verkehrsleitenden Maßnahmen befindet sich in der Begründung des Bebauungsplanes (Kap. 5.3) und wurde auch unter den Hinweisen im Plan aufgenommen.

Anregung:

6.11.2

Die Anfahrt über die Friedrich-Ebert-Straße aus Richtung Innenstadt kann unseres Erachtens nicht unmittelbar über die Anliegerstraße zur Friedrich-Ebert-Straße erfolgen, da die heutige Zufahrt in Höhe der Eisenlohrstraße verkehrstechnisch unbefriedigend ist.

Stellungnahme:

Eine neue leistungsgerechte Abfahrt ist bereits planzeichnerisch dargestellt und vorgesehen.

6.12 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim Amt für Arbeits- und Immissionsschutz

30.08.2002 (siehe Anlage 5.5)

Anregung:

Keine Einwände, wenn die sich ggf. aus der UEP ergebenden immissionsrelevanten Forderungen berücksichtigt werden und der bisherige Parplatz auf dem städtischen Grundstück im GE verbleibt oder in einer ähnlich emissionsarmen Weise genutzt wird. Hierzu wird im Hinblick auf die im Ostquadrant der Kreuzung Käfertaler Straße/Mannheimer Straße mit der Bahnlinie gelegene Wohnbebauung des O.T. Käfertal Süd ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgeschlagen.

Stellungnahme:

Im Zuge der UEP wurden allein die Lärmimmissionen als ggf. relevante Immissionen angesehen. Um die künftige Entwicklung auch im Hinblick auf die Lärmimmissionen der im Ostquadrant der Kreuzung Käfertaler Straße/Mannheimer Straße jenseits der Bahnlinie gelegenen Wohnbebauung des O.T. Käfertal Süd planen zu können, wurde der bisherige Parplatz auf dem städtischen Grundstück nicht mehr als Stellplatzfläche, sondern ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm (östl. Riedbahn, Straßenbahn), durch Straßenverkehrslärm (B 38, Rampen zur B 38, Zielstraße und Käfertaler Straße) und durch Gewerbe- und Industrielärm vorbelastet.

Von diesen Lärmquellen werden auch die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Gebiete, z. T. „Reines Wohngebiet“, Gemeinbedarfsfläche/Schule im Nordwesten und „Allgemeines Wohngebiet“ im Nordosten beschallt.

Es ist daher zu erwarten, dass sich durch die Ausweisung des Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO) und des Gewerbegebietes (GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>) die Lärmbelastung im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes – in Folge der Errichtung neuer Betriebe und möglicher großer Parkplatzflächen – verändert und erhöht.

Die Lärmsituation wurde daher in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Masuch + Olbrich, Oststeinbek b. Hamburg) geprüft. Die Untersuchung zeigt, welche Maßnahmen notwendig sind, um den notwendigen Lärmschutz für die benachbarten und die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen gewährleisten zu können. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens hierzu wurden in der Planung berücksichtigt (Kap. 5.4). Durch geeignete Festsetzungen (siehe Anlage 2, Ziff. A.9.0) wird der notwendige Lärmschutz gewährleistet.

### 6.13 Handwerkskammer

Stellungnahme nicht eingegangen.

### 6.14 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar 21.08.2002 (siehe Anlage 5.5)

#### Anregung:

##### 6.14.1

Die schriftlichen Festsetzungen begrenzen die Verkaufsfläche auf maximal 10 000 m<sup>2</sup>, dies wird in der Begründung (S.11, 12) jedoch nicht hinreichend deutlich. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die „Shopflächen“ zur Verkaufsfläche zählen.

#### Stellungnahme:

Die gewünschte Verdeutlichung wurde eingearbeitet.

#### Anregung:

##### 6.14.2

Die IHK äußert erhebliche Bedenken zum vorliegenden Planentwurf. Nach Einschätzung der IHK ist mit einem deutlich höheren Kaufkraftabfluss aus den Stadtteilen Neckarstadt Ost/Wohlgelegen und Käfertal zu rechnen. Der dort in den Stadtteilzentren ansässige Einzelhandel wäre ganz erheblich tangiert und damit die dortige Nahversorgung erheblich beeinträchtigt.

#### Stellungnahme:

Um die durchaus nachvollziehbaren Bedenken prüfen zu lassen, wurde eigens ein Fachgutachten erstellt.

Die Gutachter sehen bei Berücksichtigung entsprechender Vorgaben keine nennenswerten Konflikte, so dass die Planung mit der kommunalen Planung vereinbar ist. Es wird in der geplanten Form auch als sinnvolle Ergänzung in geeigneter Lage eingeschätzt.

Die dennoch weiterhin vorgetragenen Bedenken können, da sie die Schlussfolgerungen des Gutachtens nur pauschal in Frage stellen, nicht nachvollzogen werden.

Laut Gutachten sind insgesamt die ermittelten Wirkungen sowohl in der Nahversorgung als auch in bezug auf das Stadtzentrum als verträglich einzustufen. Selbst bei einer Aufspaltung auf die Warenhauptgruppen ergeben sich in der Einzelbetrachtung keine Anhaltspunkte für eine unzumutbare Wirkung auf den Bestand. Der im periodischen Bedarf angesiedelte Angebotsschwerpunkt führt zu einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von 5,8 % (vgl. S. 71 des Gutachtens) im Marktgebiet. Naturgemäß sind die Wirkungen in den angrenzenden Stadtteilen Neckarstadt Ost/Wohlgelegen (Zone 1) und Käfertal (Zone 2) zwar über dem Durchschnittswert anzusiedeln, der verträgliche Grenzwert wird jedoch nicht überschritten. Bei dem aperiodischen Bedarf sind die zu erwartenden Umverteilungswirkungen mit ca. 0,2 % (vgl. S. 74 des Gutachtens) aufgrund einer extrem schwachen und einer sich auch ohne Wettbewerbseinflüsse weiter abschwächenden Angebotssituation im Marktgebiet kaum registrierbar. Um der im Trend erkennbaren rückläufigen Nahversorgung im Untersuchungsraum entgegenzuwirken, bietet sich die Realisierung des Planvorhabens an, auch wenn der Standort nicht explizit im Zentrenkonzept der Stadt Mannheim aufgeführt ist. Das fachmarktorientierte Angebotsniveau und die Dimensionierung von 10.000 qm begrenzen die Überschneidungen mit der Innenstadt auf eine verstärkte Kaufkraftbindung. Marktanalytisch lassen sich aus der Bindungssteigerung keine Belastungen für die Innenstadt (< 1% des Innenstadtvolumens - vgl. S. 70 u. 75 des Gutachtens) herleiten, zumal die Anbieter eine deutlich überdurchschnittliche Flächenleistung (vgl. S. 30 des Gutachtens) realisieren. Die Shopfläche gehört natürlich zur Verkaufsfläche, war aber nicht Bewertungsgegenstand, da weder die Anbieteranzahl, Einzelgrößen, Sortimente noch die Mieter zum Beurteilungszeitpunkt feststanden und feststehen. Die übliche Vermarktung berücksichtigt neben Handelsbetrieben auch Dienstleister und Gastronomie, deren Umsätze den Handel nicht belasten.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

#### 6.15 Einzelhandelsverband Rhein-Neckar e. V. 06.09.2002 (siehe Anlage 5.7)

##### Anregung:

Aus Sicht des Einzelhandelsverbandes bestehen große Bedenken gegen das geplante Vorhaben, da es dem Zentrenkonzept, welches eine derartige Einzelhandelsansiedlung in Mannheim nicht vorsieht, verstößt, da es gewachsene Einzelhandelsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung gefährdet und da auch Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt zu befürchten sind.

Stellungnahme:

Um die durchaus nachvollziehbaren Bedenken prüfen zu lassen, wurde eigens ein Fachgutachten erstellt. Es wird auf TÖB Nr. 6.14 und die dortigen Ausführungen verwiesen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

6.16 FB 63.2.1 / Untere Wasserbehörde

Stellungnahme nicht eingegangen.

6.17 Regierungspräsidium Karlsruhe 05.09.2002 (siehe Anlage 5.8)

Es bestehen seitens der höheren Raumordnungsbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

6.18 FB 63.2.2 / Untere Denkmalschutzbehörde (Nur aus UEP 03.07.2002)

Keine Bedenken

6.19 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Baudenkmalpflege

Stellungnahme nicht eingegangen.

6.20 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bodendenkmalpflege  
18.07.02 (siehe Anlage 5.9)

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, erhebt gegen die Planung in der vorgelegten Form keine Einwände.

Anregung:

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Stellungnahme:

Ist bereits als Hinweis im Vorentwurf aufgenommen gewesen.

6.21 FB 63.2.2 / Untere Bodenschutzbehörde (aus UEP 03.07.2002 sowie weitere Abstimmungen am 14.08.2002 (mündlich) und 03.09.2002) (siehe Anlage 5.10)

Anregung:

Im Geltungsbereich befinden sich 3 altlastenverdächtige Flächen der Kategorien B und E. Bei E besteht Erkundungsbedarf bevor dort planungsrechtlich Nutzungen festgelegt werden.

Für den Bereich des La Roche Geländes bestehen keine Bedenken, da das beauftragte Altlastengutachten (GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH) bestätigt, dass keine Bodengrenzwerte überschritten werden.

Für die beiden anderen Flächen im Bereich der benachbarten Gewerbeflächen wurde gesondert eine entsprechende Begutachtung beauftragt (Pedos GmbH und Industrie Consult). An 4 von 18 Probestellen (2 unmittelbar nebeneinander) wurden Verunreinigungen festgestellt, die den zulässigen Prüfwert des Bundesbodenschutzgesetzes überschritten. Diese Stellen sind in einem Bebauungsplan zu kennzeichnen. Ein aktueller Handlungsbedarf ergibt sich nicht, da die Flächen momentan zumindest teilversiegelt sind. Bei einer Nutzungsänderung bzw. Entsiegelung der Bereiche sowie im Zusammenhang mit erdgebundenen Arbeiten in diesen Bereichen ist die Verunreinigung genauer abzugrenzen und das Aushubmaterial in Abstimmung mit FB 63 auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Stellungnahme:

Die vorgefundenen Stellen mit geringmächtigen Verunreinigungen wurden im B-Plan gekennzeichnet (siehe ANLAGE 2, H 1.0).

Für den Fall einer Entsiegelung und/oder Nutzungsänderung sind die fachbehördlichen Vorgaben, die ergänzend zu den bereits vorhandenen Hinweisen (siehe ANLAGE 2, H 1.0) in den B-Plan übernommen werden, zu beachten.

6.22 Kabel Deutschland GmbH 05.08.02 (siehe Anlage 5.11)

Grundsätzlich gegen den Bebauungsplan keine Einwände.

Anregung:

6.22.1

Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Es wird davon ausgegangen, dass Kabel aus dem bestehenden Haus entfernt werden müssen. Es wird gebeten, sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der KBW in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

6.23 Straßenbauamt Heidelberg

Stellungnahme nicht eingegangen.

6.24 Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Karlsruhe, BBN 24 19.07.02 (siehe Anlage 5.12)

Gegen die Planung haben sie keine Einwände.

Anregung:

6.24.1

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolge dessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mind. 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG Technikniederlassung Karlsruhe in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

## **7. Offenlage**

Die Offenlage wurde in Form einer öffentlichen Planauslegung vom 16.12.2002 bis 20.01.2003 durchgeführt.

### Ergebnis:

Im Rahmen der Offenlage ist 1 Stellungnahme als Anschreiben eingegangen (s. Anlage 6.1), die die Verkehrssituation in der Käfertaler Straße zum Thema hatte.

### **7.1 Verkehrssituation in der Käfertaler Straße**

#### Anregung:

Die Anwohner in der Käfertaler Straße gegenüber der Eichbaum Brauerei beobachten seit Jahren eine Zunahme der Verkehrsbelastung in der Käfertaler Straße (weitere Erschließung des Gewerbegebietes Wohlgelegen, Produktionssteigerung bei der Eichbaum-Brauerei, Schleichwegfahrer). 1989 betrug die Belastung 9 000 Fahrzeuge, während sie heute laut Vortrag in der AUT-Sitzung am 09.04.2002 bei 15 000 liegt und nun um einen so erheblichen Teil aus dem Mehraufkommen von 3 800 Fahrzeugen pro Tag und Richtung steigen soll, dass sogar der Umbau der Kreuzung Käfertaler/Bibiena/Röntgenstraße erforderlich erscheint (MM 17.04.2002).

#### Stellungnahme

In der Käfertaler Straße ab der Dudenstraße in Richtung Innenstadt wurden basierend auf den Erhebungen von 1998 rund 4.900 Kfz/24h ermittelt. In Gegenrichtung sind es 2.700 Kfz/24h (B-Plan Begründung Kapitel 5.3; Tabelle). Laut Verkehrsgutachten wird durch das Einkaufszentrum die Zahl der Kfz/24h aus Richtung Innenstadt um rund 953 Kfz/24h und in Richtung Innenstadt um rund 1.335 Kfz/24h zunehmen. An keiner der umliegenden Straßen wird der Verkehr um 3.800 Kfz/24h zunehmen noch nicht einmal in beide Richtungen zusammen. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

Ein Umbau der Kreuzung Käfertaler/Bibiena/Röntgenstraße ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind unabhängig vom vorliegenden B-Plan in und an der Käfertalerstraße seitens der Stadt Verbesserungen bzw. Renovierungen geplant, die aus Anlass der vorliegenden Planung möglicherweise einer Verwirklichung (Finanzierung) näher kommen.

### Anregung

Durch das Einkaufszentrum wird der Verkehr vermutlich nicht nur tagsüber zunehmen, sondern auch in den Abendstunden bis 20-21.00 Uhr. Da auch der Bau einer Diskothek vorgesehen ist, ist auch mit einer erheblichen Lärmbelastung - besonders im Sommer bei geöffneten Fenstern – in den Nachtstunden zu rechnen – Erfahrungen mit dröhnenden Autoradioanlagen sind ja allgemein bekannt. Mit diesem zusätzlichen Verkehrslärm sind die Anwohner nicht einverstanden und bringen mit dem vorliegenden Anschreiben ihren Protest zur Kenntnis.

Die Anwohner sehen ihr schon vor Jahren erhobenes Vorbringen von Bezirksbeirat und Verwaltung ignoriert und sehen sich angesichts gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm im Stich gelassen. Selbst wenn man die Käfertaler Straße damals als „eine Straße im Gewerbegebiet“ einstufte, sollte die Verwaltung doch berücksichtigen, dass die Anwohner in dem dicht bebauten Bereich zwischen Bibienstraße und Eisenloherstraße ihre Nachtruhe benötigen.

### Stellungnahme

Die prognostizierte Verkehrszunahme verursacht laut Lärmgutachten nur eine geringe zusätzliche Verkehrslärmbelastung (max. 0,7 dB(A)), die zulässig ist und nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führt. Das Fehlverhalten einzelner Verkehrsteilnehmer lässt sich (baurechtlich) nicht ausschließen. Dennoch kann die Annahme, dass es zu Fehlverhalten kommen kann, nicht Grundlage der Planungsentscheidung sein. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

### Anregung

Angesichts der einseitigen Bevorzugung der Bewohner der Carl-Benz-Straße – sogar Herr Bürgermeister Quast will sich aktuell für Tempo 30 einsetzen (MM 06.11.02) – fühlen sich die Anwohner als Bürger 2. Klasse behandelt. Wenn in diesem Artikel noch erwähnt wird, dass ohne Beteiligung der Bürger die Maßnahme so nicht zu Stande gekommen wäre, so muss doch grundsätzlich die Frage erlaubt sein, ob die Kommune Verkehrs- und Straßenpolitik nur nach Anwohner-Interessen macht oder gemäß Gemeindeordnung im Interesse aller Bürger, die schließlich nach unserem Grundgesetz alle gleichberechtigt sind und ein Recht auf körperliche Unversehrtheit haben. Die Anwohner hoffen, dass Sie im Zuge dieses Bauvorhabens Maßnahmen ins Auge fassen, die geeignet sind, weiteren Verkehrslärm in Grenzen zu halten bzw. vorhandenen Lärm zu mindern. Dabei wäre sicher hilfreich, wenn Sie veranlassen würden, dass auch unserem Bereich verschiedentlich Verkehrskontrollen durchgeführt würden.

### Stellungnahme:

Die Käfertaler Straße befindet sich zwischen der Ludolf-Krehl-Straße und der Zielstraße in einem schlechten Zustand. Die Verwaltung plant deshalb auch zur Reduzierung der Fahrgeräusche eine Generalsanierung durchzuführen. Die Ausführung soll in Teilschritten erfolgen. Eine Finanzierung ist vor 2004 nicht möglich. Selbstverständlich stehen Polizei, Ordnungsamt und Fachämter den Anregungen aller Bürger offen gegenüber.

## **8 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 12.12.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese im Folgenden zusammengefasst und kommentiert.

### 8.1 FB 63.2.2 Untere Bodenschutzbehörde

#### Anregung

Die Belange des Fachbereichs insbesondere die Altlastenfrage sind im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.

#### Stellungnahme

Kenntnisnahme

### 8.2 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club ADFC

Der geplante Bau des Einkaufszentrums in Mannheim-Wohlgelegen hat durch die geänderte Zufahrt zum Plangebiet direkte Auswirkungen auf den Rad- und Fußgängerverkehr. Der ADFC folgt insoweit den bereits von den Bezirksbeiräten vorgetragenen Bedenken und hält den Verweis auf eine verbesserte Radverkehrsführung in der Käfertaler Straße für nicht ausreichend.

#### Anregung

#### **Zufahrt von der B38/Friedrich-Ebert-Straße auf die parallele Anliegerstraße:**

Die "neue leistungsgerechte Zufahrt" von der B38/Friedrich-Ebert-Straße auf die parallele Anliegerstraße quert den bevorrechtigten Radweg entlang der B38/Friedrich-Ebert-Straße in spitzem Winkel. Die vorgesehene hohe Abbiegegeschwindigkeit ist für den Radverkehr schlecht verträglich, da kreuzende Radfahrer weniger gut wahrgenommen und sie eher noch weniger als bevorrechtigt angesehen werden.

Neben einer erhöhten Zahl von Unfällen (auch aufgrund einer höheren Zahl an abbiegenden Kraftfahrzeugen) muss zudem mit schwerwiegenderen Unfallfolgen gerechnet werden.

Positiv zu bewerten ist die aufgrund der fahrbahnnahen Führung des Radweges gute Sichtbeziehung des abbiegenden Kraftfahrers auf die Radfahrenden.

Der ADFC hält eine verbesserte Radverkehrsführung in der Käfertaler Straße zwar für erforderlich, sieht jedoch nicht, wie durchgehender Radverkehr entlang der B38/Friedrich-Ebert-Straße dadurch besser geschützt werden könnte.

Es ist daher unerlässlich, dem abbiegenden Kraftfahrzeugverkehr auf den Vorrang des Radverkehrs durch bauliche Maßnahmen hinzuweisen. Als Mindestanforderung fordert der ADFC die deutliche Markierung der Fahrradfurt mit eingefärbtem Belag und weißer Blockmarkierung.

Wirkungsvoller und nach Meinung des ADFC auch vertretbar wäre eine aufgepflasterte Furt mit moderater Abrampung für den Kraftfahrzeugverkehr, die die Abbiegegeschwindigkeit auf ein verträgliches Maß verringert. Der ADFC nimmt an, dass die erforderliche Leistungsfähigkeit für Kraftfahrzeuge durch die gradlinige Führung des Abbiegeverkehrs und den Vorrang gegenüber der Anliegerstraße in ausreichendem Maße gegeben ist.

#### Stellungnahme

Es ist vorgesehen den Radweg entlang der B 38/Friedrich-Ebert-Straße im Bereich der neuen Abbiegespur zu markieren. Zudem ist der Investor bereit, kurz vor der Abbiegespur ein induktionsgesteuertes Warnblinklicht anbringen zu lassen, welches bei Fahrradverkehr die Autofahrer zusätzlich warnt. Diese Vorgaben für die Erschließungsplanung werden als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

#### Anregung

##### **Zufahrt von der Käfertaler Straße auf das Plangebiet:**

Der ADFC geht davon aus, dass wie bei Grundstückszufahrten inzwischen üblich, der Rad- und Gehweg ohne Niveauabsenkung geführt wird. Auf den bevorrechtigten Rad- und Fußgängerverkehr soll auch hier durch geeignete Markierungen hingewiesen werden.

#### Stellungnahme

Die Niveaugleichheit wird sichergestellt. Markierungen sind vorgesehen. Auch dies sind Vorgaben für die Erschließungsplanung, die als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird.

### Anregung

#### **Rad- und Gehweg zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße**

Derzeit besteht zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße ein Rad- und Gehweg, der auch in die Hinweisbeschilderung für Radverkehr aufgenommen wurde. Der ADFC kann dem Bebauungsplan nicht entnehmen, ob dieser Weg durch die Neuordnung eingezogen werden soll.

Der ADFC hält den Weg für erhaltenswert, um eine von Parksuchverkehr auf dem Gelände des Einkaufszentrums unbeeinträchtigte Verbindung zwischen den beiden Straßen anzubieten und somit der Unfallvermeidung Rechnung zu tragen.

### Stellungnahme

Der Geh- und Radweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt somit von der Maßnahme unberührt.

### Anregung

#### **Fahrrad-Stellplätze am Einkaufszentrum**

Der Standort des Einkaufszentrums ist, wie im Bebauungsplan dargelegt, für Radverkehr gut erreichbar. Durch die Errichtung von überdachten Fahrradstellplätzen, die das Anschließen von Lauf- und Rahmen ermöglichen, wird die Nutzung des Rades noch attraktiver.

Der ADFC schlägt daher vor, dem Investor nahe zu legen, eine reichlich bemessene Zahl von Stellplätzen vorzusehen, sofern dies nicht ohnehin vorgeschrieben werden kann.

### Stellungnahme

Es gibt keine gesetzlichen Vorschriften über die Festsetzung von überdachten Fahrradstellplätzen mittels eines Bebauungsplanes. Es liegt aber im Interesse des Einkaufszentrums auch für die mit dem Fahrrad kommenden Kunden attraktiv zu sein. Deshalb wird der Investor im Einkaufszentrum auch entsprechend attraktive und sichere Fahrradstellplätze anlegen.

## **BEBAUUNGSPLANENTWURF NR. 32/38**

### **„GEWERBEGEBIET/SONDERGEBIET ZWISCHEN DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE UND DER KÄFERTALER STRASSE“ IN MANNHEIM-WOHLGELEGEN**

#### **BEGRÜNDUNG**

**STAND: 18. März 2003**

#### INHALT

	Seite
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3. Planungsvorgaben</b>	<b>2</b>
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	2
3.2 Regionalplan	2
3.2.1 Raumordnerisches Verfahren	3
3.3 Flächennutzungsplanung	3
3.4 Kommunale Planungen	4
3.4.1 Zentrenkonzept / Modell Räumliche Ordnung	4
<b>4. Geltungsbereich und Bestandsanalyse</b>	<b>5</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung	5
4.3 Erschließungssituation	7
<b>5. Auswirkungen der Planung / Planungsziele</b>	<b>8</b>
5.1 Auswirkung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) BauNVO	8
5.2 Städtebauliche Einbindung Gestaltung / Architektur	10
5.3 Verkehrsentwicklung	10
5.4 Lärmentwicklung im Sinne des BImSchG	12
5.5 Altlasten	17
5.6 Ver- und Entsorgung	17
<b>6. Umweltbericht / UEP / Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall</b>	<b>18</b>
6.0 Verfahren / Vorgehensweise	18
6.1 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) der Stadt Mannheim	19
6.2 Beschreibung / Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 Anlage 2 UVPG)	19
6.3 Standort / ökologische Empfindlichkeit (Pkt. 2 Anlage 2 UVPG)	19
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	25
6.5 Mögliche Auswirkungen / Klärung der UVP-Pflicht (Pkt. 3 Anlage 2 UVPG)	27
6.6 Kompensationsmaßnahmen; Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	27
<b>7. Umweltbericht Zusammenfassung</b>	<b>33</b>
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>34</b>
<b>9. Kosten / städtebaulicher Vertrag</b>	<b>34</b>
<b>10. Abwägung</b>	<b>35</b>

## 1. Anlass der Planung

Die Firma Roche Diagnostics GmbH betreibt in Mannheim-Wohlgelegen einen Teil ihrer Produktionsstätten, der in das Hauptwerksgelände verlegt werden soll. Trotz intensiver Bemühungen seitens des Unternehmens und der Stadt Mannheim, konnte für die freifallende Immobilie kein Interessent für eine gewerbebetriebliche Folgenutzung gewonnen werden. Erst nach längerer Suche konnte von der Fa. Roche ein Interessent gefunden werden, der bereit ist, die Nachnutzung zu übernehmen, um dort ein Einkaufszentrum als gewerbliche Sondernutzung zu entwickeln. Anlass der Planung ist daher, das Areal einer neuen, geeigneten Nutzung zuzuführen.

Abbildung 1 zeigt die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet.

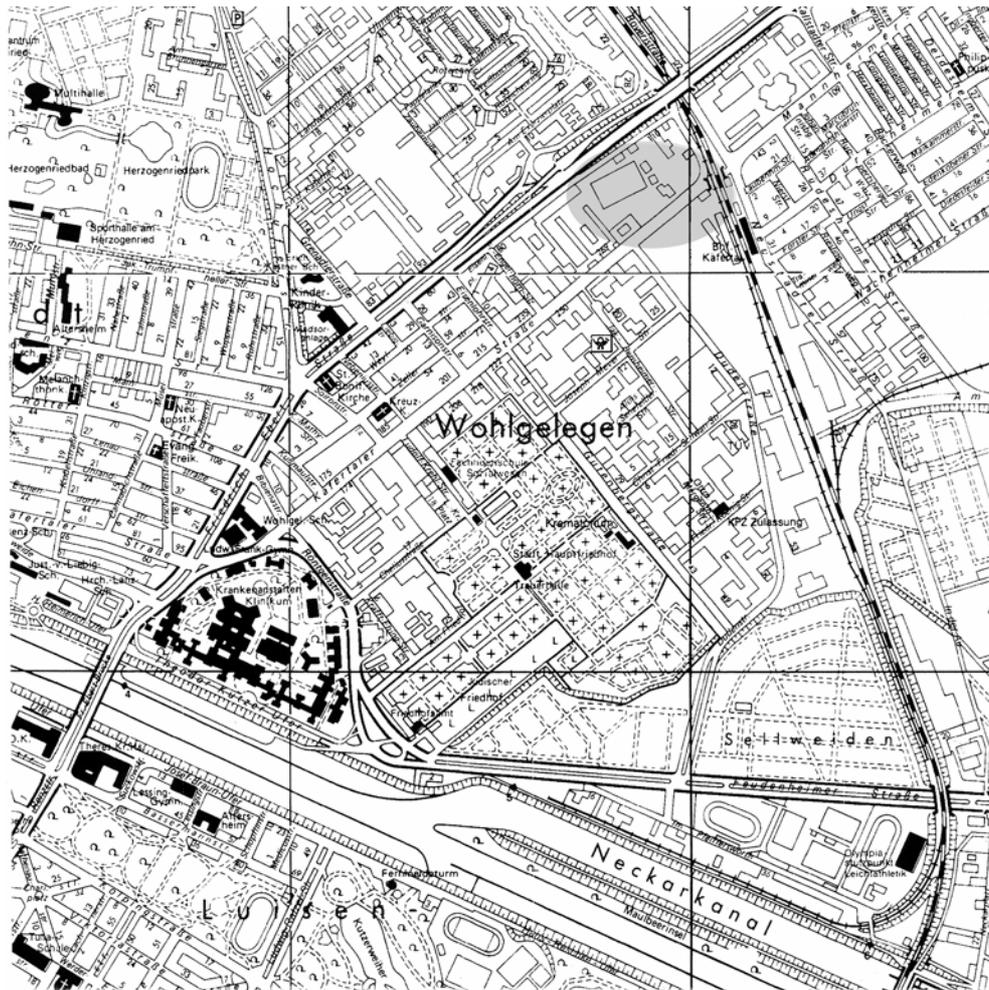


Abbildung 1:

Lage im Raum

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32/38 beabsichtigt die Stadt Mannheim, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben beschriebene Sondernutzung als Nachnutzung des vormaligen Produktionsstandorts zu schaffen.

Um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich langfristig zu sichern, ist es zweckmäßig, die Nachbarschaftssituation mit den angrenzenden Grundstücken planerisch zu berücksichtigen und die bisher nicht beplanten Gewerbeflächen sowie eine derzeit als Parkplatz genutzte städtische Fläche bis zur Zielstraße in den Geltungsbereich einzubeziehen. Zur Sicherstellung störungsfreier Verkehrsabläufe im Zuge der Neuerschließung des Plangebiets werden Teilbereiche der Friedrich-Ebert- sowie der Käfertaler Straße ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Mit dem Bebauungsplan 32/38 werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums in Verbindung mit kommerziellen Freizeiteinrichtungen
- Planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen im angrenzenden Bereich
- Herstellung und Sicherung der Erschließung für das beabsichtigte Einkaufszentrum

### 3. Planungsvorgaben

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, seine wesentlichen Inhalte und das Verfahren bis zur Rechtswirksamkeit werden durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan (GOP) sind ergänzend weitere Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen und daher aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten. Er muss aber dennoch den aktuellen Erfordernissen vor Ort und den Vorgaben der Kommune gerecht werden können.

#### 3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**
- die **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
- das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**.
- das **Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)**
- das **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Ba-Wü)**
- das **Landeswassergesetz (WG Ba-Wü)**
- das **Bodenschutzgesetz Ba-Wü**

#### 3.2 Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier: Regionalplan Unterer Neckar) formuliert. Die Regionalplanung und die darin integrierte Landschaftsrahmenplanung nimmt die übergeordneten und großräumigen Zielsetzungen des Bundes und der Länder für die regionale Entwicklung auf, konkretisiert diese und verbindet sie mit den regionspezifischen Bedürfnissen und Zielen zu einer regionalen Entwicklungskonzeption. Damit fällt der Regionalplanung eine wichtige Mittlerfunktion zwischen der kommunalen und der staatlichen Planungsebene zu.

Die Regionalpläne besitzen behördeninterne Verbindlichkeit, d.h. sie sind bindend für Behörden des Bundes und der Länder und für die Gemeinden. Über rechtsverbindliche Fachpläne und Bauleitpläne erlangen Regionalpläne Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten, da Fachpläne und Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. In der Regel sind sie auch nur dann genehmigungsfähig, da sie gemäß § 3 Raumordnungsgesetz die im Regionalplan formulierten Ziele als verbindliche Vorgaben zu berücksichtigen haben. Die Grundsätze der Regionalplanung werden dagegen als abwägbare Vorgabe für Ermessensentscheidungen formuliert, um die Intention der Raumordnung klarzustellen.

Im Regionalplan Unterer Neckar von 1992 ist das Baugebiet „zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Bestand“ gekennzeichnet, so dass eine bauliche Nutzung dort im Einklang mit dem Regionalplan steht. Hinsichtlich Art und

Umfang der Bebauung solcher Innenentwicklungsflächen enthält der Regionalplan keine weitergehenden Vorgaben. Aus der Umnutzung als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel resultiert jedoch eine Genehmigungspflicht durch das Regierungspräsidium Karlsruhe.

### **3.2.1 Raumordnerisches Verfahren**

Die funktionale Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist jedoch mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen. Das Regierungspräsidium als zuständige höhere Raumordnungsbehörde entscheidet auf Antrag im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen darüber, ob nach den Gegebenheiten zur Klärung des Sachverhalts ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG) in Verbindung mit § 1 Satz 3 Nr. 19 Raumordnungsverordnung (RoV) durchzuführen ist. Im Raumordnungsverfahren ist das einzelne Vorhaben nicht isoliert zu betrachten, sondern im Kontext mit den gegebenen und aktuell entstehenden zentralörtlichen Versorgungsstrukturen zu beurteilen. Dabei sind vorhandene Einzelhandelsgroßbetriebe sowie hinreichend bekannte und konkrete Vorhaben mit im wesentlichen denselben Warensortimenten in die Beurteilung einzubeziehen.

Zwar ist Mannheim gemäß Regionalplan Unterer Neckar von 1992 als Oberzentrum ausgewiesen und Oberzentren „sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung zu entwickeln und haben die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen“, aber großflächige Einzelhandelsbetriebe sind „nur dann zulässig, wenn die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nicht nennenswert beeinträchtigt werden.“

Zur Klärung möglicher Interessenskonflikte hat die Stadt Mannheim in einem Markt- und Wirkungsgutachten die Verträglichkeit im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur im Marktgebiet sowie den innerstädtischen Handel prüfen lassen und die Planung auf die Situation abgestimmt (GESA). Da die Gutachter bei Berücksichtigung bestimmter Vorgaben keine nennenswerten Konflikte sehen (s. Kap. 5.1) und auch die ergänzenden Schall- und Verkehrsgutachten (MASUCH + OLBRICH) darlegen, dass zusätzliche Belastung der verkehrlichen Situation und die Überschreitung schalltechnischer Richtwerte nicht zu erwarten sind, hat die Stadt Mannheim gestützt auf diese Gutachten, beim Regierungspräsidium Karlsruhe beantragt, die Nichterforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens festzustellen. Da kein übergemeindlicher Abstimmungsbedarf besteht, hat das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 05.09.2002 die Nichterforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens festgestellt und auch keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert. Er muss jedoch abschließend zur Genehmigung vorgelegt werden.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

In dem am 18.03.1983 wirksam gewordenen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist der Planungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Auch der Entwurf dieser Fortschreibung sieht für den Geltungsbereich weiterhin die Ausweisung gewerblicher Bauflächen vor. Da aber aufgrund der Großflächigkeit der geplanten Handelsansiedlung die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich ist, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erforderlich, um das La Roche-Gelände als Sonderbaufläche auszuweisen. Der Nachbarschaftsverband führt das Änderungsverfahren aktuell organisatorisch und zeitlich parallel durch. Mit Schreiben vom 20.09.2002 hat der Nachbarschaftsverband dem Vorhaben zugestimmt.

### **3.4 Kommunale Planung**

Da die Firma Roche Diagnostics GmbH ihre Produktionsstätten im Plangebiet in das Hauptwerksgelände verlegt, liegt es im Interesse der Stadt, hier keine Gewerbebrache entstehen zu lassen. Trotz intensiver Bemühungen seitens des Unternehmens und der Stadt Mannheim konnte für die freifallende Immobilie kein Interessent für eine gewerbebetriebliche Folgenutzung gewonnen werden. Um dennoch eine sinnvolle Nachnutzung sicherstellen zu können, ist die Stadt Mannheim bereit, dort auch ein Einkaufszentrum als gewerbliche Sondernutzung zuzulassen, wenn es mit ihren Zielvorstellungen vereinbar ist.

#### **3.4.1 Zentrenkonzept / Modell Räumlicher Ordnung**

Die Stadt Mannheim hat zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Februar 2000 das „Zentrenkonzept Mannheim“ beschlossen. Wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele dieses Konzeptes sind die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Zentralität der Innenstadt, die Sicherung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Stadtteilzentren sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung innerhalb der Wohnquartiere.

Für die Umsetzung des Zentrenkonzeptes wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden. Anhand einer Sortimentsgliederung bzw. Sortimentsliste wird städtebaulich begründet festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in integrierten Lagen, das heißt in der Innenstadt, in den Stadtteilzentren oder innerhalb von Wohngebieten neu angesiedelt werden sollen. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich der Stadt sind im wesentlichen auf zentrenverträgliche Sortimente zu beschränken.

Das „Modell Räumliche Ordnung“ gibt dabei den räumlichen Entwicklungsrahmen des Zentrenkonzeptes vor. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe werden in ihrem Bestand abgesichert. Sofern sie zentrenrelevante Sortimente führen, ist zur betrieblichen Entwicklung eine maßvolle Erweiterung möglich, während im nicht-zentrenrelevanten Bereich auf die volle Ausnutzung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung erweitert werden kann. Gewerbegebiete dienen laut Zentrenkonzept dem Handwerk und den produktions- und unternehmerorientierten Dienstleistungsbetrieben. Bei räumlicher Anbindung an Wohngebiete können sich auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. In Industrie- und Hafengebieten ist dagegen generell kein Einzelhandel zulässig.

Im Zentrenkonzept ist ein Einkaufszentrum an dem jetzt geplanten Standort nicht vorgesehen. Somit sind besondere Anforderungen an die Darlegung der Verträglichkeit der Einzelhandelsansiedlung in bezug auf den Stadtteil Neckarstadt zu fordern. Dabei sollen auch sich abzeichnende Einzelhandelsansiedlungen im Kern der Neckarstadt Berücksichtigung finden.

Die Verträglichkeit des Standorts für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und das vorgesehene Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten wurde durch ein Markt- und Standortgutachten im Auftrag der Stadt Mannheim geprüft. Die Gutachter sehen bei Berücksichtigung entsprechender Vorgaben keine nennenswerten Konflikte, so dass die Planung mit der kommunalen Planung vereinbar ist (s. Kap. 5.1).

#### **4. Geltungsbereich und Bestandsanalyse**

Lage und Abgrenzung des künftigen Baugebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sowie die angestrebte Nutzung bestimmen den Untersuchungsrahmen zur Beurteilung des Vorhabens. Die Erfassung und Beurteilung erfolgen vorhabensbezogen und projektorientiert.

##### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 32/38 liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich. Durch das hiermit angestrebte Verfahren wird erstmalig ein Bebauungsplan für das Areal aufgestellt.

Der Geltungsbereich liegt im Stadtbezirk Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen innerhalb des an der nördlichen Stadtteilgrenze liegenden Gewerbegebiets. Er wird im Nordwesten durch die Friedrich-Ebert-Straße und ihre parallel verlaufende Anliegerstraße, im Nordosten durch die Zielstraße, im Südosten durch die Käfertaler Straße und im Südwesten durch einen Fußweg, der von der Käfertaler Straße zur Friedrich-Ebert-Straße verläuft, begrenzt.

Das beabsichtigte Einkaufszentrum macht aufgrund eines erwarteten erhöhten Zielverkehrs die Verbesserung der Erschließungssituation durch verkehrsleitende und einige bauliche Maßnahmen notwendig. Daher wird

- ein Teilstück der Käfertaler Straße in Höhe der Zufahrt zum Grundstück sowie
- der südliche Teil der Friedrich-Ebert-Straße (Radweg, Verkehrsgrün, Parkplätze, Parallelstraße) bis zur Friedrich-Engelhorn-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Der in Abbildung 2 dargestellte Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 6,3 ha (Straßenraum + 5,3 ha Bruttobaufläche) und umfasst folgende Flurstücke:

- Nr. 617/1, 617/2, 617/4, 618/4, 619/3, 620/1, 621/1, 622, 622/6, 622/7 jeweils vollständig;
- Nr. 459/7, 459/27, 499 jeweils teilweise.

##### **4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mannheim Wohlgelegen (s. Abb. 1). Es wird durch ein überwiegend gewerblich genutztes Umfeld sowie durch die angrenzenden Verkehrsachsen geprägt (s. Abb. 2). Es liegt zwischen der bestehenden gewerblichen Bebauung im Westen, der B 38/Friedrich-Ebert-Straße im Norden, der östlichen Riedbahn im Osten und dem Parkplatz des Dudenverlags im Süden. Begrenzt wird es im Westen durch den Fußweg zwischen Käfertaler Straße und Friedrich-Ebert-Straße, im Norden durch die Friedrich-Ebert-Straße und ihre parallel verlaufende Anliegerstraße, im Osten durch die Zielstraße und im Süden durch die Käfertaler Straße.

Ein allgemeines Wohngebiet liegt südöstlich jenseits der Riedbahn im Osten (Ecke Mannheimer Straße / Neustadter Straße). Jenseits der B 38 am Exerzierplatz liegt im Norden ein Mischgebiet und erst dahinter folgt ein reines Wohngebiet. Im Nordosten, Westen und Süden liegen dagegen Gewerbegebiete.



Abbildung 2: Geltungsbereich im Überblick

Hauptbestandteil des Plangebiets ist das Areal der Fa. Roche Diagnostics, deren Produktionsstandort verlagert werden soll. Das Gelände wird dominiert durch die Werkhalle (s. Abb. 2). Neben diversen Nebengebäuden und Anlagen befindet sich auf dem Areal auch die Villa des ehemaligen Eigentümers (Villa Busch), die als Veranstaltungszentrum genutzt wurde, sowie das Schulungsgebäude, welches erhalten bleibt.

Durch Gebäude, Stellplätze und Verkehrsflächen ist das Grundstück zu ca. 70 % versiegelt. Unversiegelt sind lediglich kleinere Grünanlagen sowie der markante Privatpark um die Villa des ehemaligen Eigentümers.

Ergänzend zum (Produktions-)Gelände der Firma La Roche umfasst der Geltungsbereich auch die nordöstlich gelegenen bestehenden Gewerbeflächen u.a. mit Tankstelle, Bürogebäuden und Parkplätzen. Diese gewerblichen Flächen sind nahezu vollständig versiegelt. Lediglich der Garten um das einzige im Geltungsbereich befindliche Wohngebäude nordöstlich des La Roche-Geländes ist nur wenig versiegelt.

### **4.3 Erschließungssituation**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit maßgeblich über die Friedrich-Ebert-Straße (mit Radweg). Da die Friedrich-Ebert-Straße als B 38 über die östliche Riedbahn führt, befindet sie sich im Bereich des Plangebiets bereits in Hochlage. Die Zufahrt zum La Roche-Gelände bzw. zum Plangebiet erfolgt aus Richtung Innenstadt daher indirekt über die ab der Eisenlohrstraße parallel zur B 38/Friedrich-Ebert-Straße verlaufende untergeordnete (Anlieger-) Straße.

Derzeit muss, um das La Roche-Gelände aus Richtung Innenstadt (Fahrtrichtung Norden/Weinheim) zu erreichen, am Eisenlohr Platz von der B 38 auf die Parallelfahrbahn abgelenkt werden. Durch eine geplante neue Abfahrt soll diese Situation verbessert werden.

Die Ausfahrt auf die B 38 in Richtung Weinheim erfolgt von der Ostrampe an der ampelgesteuerten Einmündung in die B 38. An dieser 180°-Einmündung und an der Ampelschaltung sind Verbesserungen vorgesehen.

Um das La Roche-Gelände bzw. das Plangebiet von der B 38 aus Richtung Weinheim (Fahrtrichtung Süden/Innenstadt) zu erreichen, muss man am Exerzierplatz in Höhe der OEG/Stadtbahn-Unterführung abfahren, dann bis zur Zielstraße zurückfahren und die B 38 unterqueren, um schließlich parallel zur B 38 auf deren Südseite (Ostrampe) das La Roche-Gelände zu erreichen. Die Ausfahrt in Richtung Innenstadt erfolgt auf gleichem Wege in umgekehrter Reihenfolge.

Von Süden ist das Plangebiet über die Dudenstraße und die Käfertaler Straße zu erreichen.

Die Zielstraße, an der die östlichen Gewerbegrundstücke liegen, und die Friedrich-Engelhorn-Straße verbinden die Nord- und Süderschließung des Plangebietes.

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Stadtbahnlinien und die OEG-Verbindung gegeben. Beide verkehren in der B 38/Friedrich-Ebert-Straße und halten in Höhe des Plangebietes an der Haltestelle Exerzierplatz. Von Nord nach Süd verläuft die Buslinie F mit einer Haltestelle im nördlichen Bereich der Dudenstraße und einer in der Zielstraße.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Regenrückhaltung, Strom, Fernwärme, Telekommunikation) ist u.a. aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits sichergestellt.

Die Anforderungen von Feuerwehr und Katastrophenschutz hinsichtlich Anfahrt, Durchfahrt und Löschwasserversorgung sind sichergestellt. Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen für Gebäude, die nicht abgerissen oder verändert werden, bleiben erhalten.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Um im Rahmen der Planung bzw. der Festsetzungsmöglichkeiten funktionale, ökologische und städtebauliche Konflikte zu vermeiden, wurden die relevanten Konfliktpunkte im Vorfeld untersucht und soweit erforderlich seitens der Gutachter Empfehlungen formuliert.

### **5.1 Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelbetrieben (§ 11 (3) BauNVO)**

Die Großflächigkeit der beabsichtigten Einzelhandelsansiedlung einerseits und der im Zentrenkonzept noch nicht untersuchte - da damals nicht verfügbare - Standort andererseits, erfordert die Betrachtung der zu erwartenden Auswirkungen und deren besondere Abwägung. Hierzu hat die Stadt eine gutachterliche Beurteilung der Situation in Auftrag gegeben (2).

Die Stadt Mannheim ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Oberzentrum dargestellt und daher als Standort für großflächige Einzelhandelbetriebe grundsätzlich geeignet. Das geplante Vorhaben entspricht auch den im Regionalplan „Unterer Neckar“ genannten Grundsätzen und Zielen (vgl. Kap. 4.1):

- Erhalt der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte
- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Keine Beeinträchtigung der innerörtlichen Versorgung
- Lage innerhalb der Siedlungskerne

Die Stadt Mannheim hat als oberzentraler Versorgungsmittelpunkt der Region Rhein-Neckar eine ausgeprägte Marktbedeutung. Mit etwa 1,4 Mrd. DM fließt ein wesentlicher Teil des örtlichen Marktvolumens (rd. 4,0 Mrd. DM) aus dem Umland den etwa 2.300 Einzelhandelbetrieben in der Stadt zu. Zentraler Angebotsschwerpunkt ist die City (ca. 730 Betriebe; 1,6 Mrd. DM Jahresumsatz), die um großflächige Versorgungszentren am Stadtrand und um Nahversorgungseinheiten ergänzt wird. Obwohl mit einem eigenen „Zentrenkonzept“ die kontinuierliche Entwicklung aller Standortbereiche ermöglicht werden sollte, zeigt die sektorale Betrachtung der Nordstadt eine gegensätzliche Entwicklung. Sowohl die Innenstadt als auch die Außenstandorte haben ihre Marktposition ausgebaut und werden sie auch zukünftig durch weitere Zuwächse absichern und ausbauen. Die stärker werdende Polarisierung zwischen der Innenstadt und der nördlichen Außenstadt führt dazu, dass sich die Stadtteilversorgung weiter abschwächt.

Marktgängige Flächenstrukturen sind in den kleinteilig strukturierten Stadtteilen meist nicht vorhanden und können nur schwer mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden. Eine weitere Ausdünnung der strukturschwachen Betriebe führt selbst im angestammten, nahversorgungstypischen periodischen Warenssegment zu weiterem Bedeutungsverlust. Die Bindungsquote ist in dem untersuchten nördlichen Stadtgebiet mit rd. 43 % (periodisch ca. 60 %, aperiodisch 26 %) heute schon äußerst schwach ausgeprägt. Das auf dem ehemaligen Roche-Gelände an der B 38 geplante Einkaufszentrum mit einer auf rd. 10.000m<sup>2</sup> begrenzten Gesamt-Verkaufsfläche könnte mit seinem SB-Warenhaus (ca. 5.500 qm) als Hauptanbieter die Kaufkraftbindung wieder deutlich verbessern.

Erfassungsschwerpunkte der Untersuchung sind die unmittelbar angrenzenden Stadtteile Neckarstadt Ost/Wohlgelegen und Käfertal. Daran angrenzende Stadtteile werden nur noch schwach erfasst, sporadische Kaufkraftzuflüsse ergeben sich aus der PKW-Frequenz der B 38 und dem Pendleraufkommen im benachbarten Gewerbegebiet.

Hinsichtlich Ihrer Auswirkungen wurden im Gutachten folgende Betriebstypen / Fachmärkte geprüft:

Übersicht 1: Nutzungskonzept Handel		
Vertriebsbereich	Verkaufsfläche	
	qm	%
SB-Warenhaus	5.500	54
Lebensmittel-Diskont	900	9
Drogeriefachmarkt	650	6
Fachmarkt Heimtierbedarf	750	7
Textilmarkt	700	7
Schuhmarkt	700	7
Baby-/Kinderfachmarkt	900	9
Großflächiger Einzelhandel	10.100	92
Shopfläche	850	8
Einzelhandelsverkaufsfläche	10.950	100
Nutzungsalternativen:		
Bürofachmarkt	1.500	
Bike & Outdoor	1.500	
Bettenfachmarkt	750	

Das Einkaufszentrum benötigt bei dem projektierten Branchenmix einen Zielumsatz von knapp 79 Mio. DM im Jahr. (Hauptumsatzträger ist das SB-Warenhaus mit rd. 52,0 Mio. DM.) Das Umsatzvolumen setzt sich aus einer Reduzierung der Kaufkraftabflüsse um rd. 52,1 Mio. DM (66 %), Erhöhung der sporadische Zuflüsse ins Marktgebiet um ca. 2,2 Mio. DM (2,8 %) und aus einer marktgebietsinternen Umverteilung von rd. 24,1 Mio. DM (30,5 %) zusammen.

Die Neubindung von rd. 52 Mio. DM bewirkt im Marktgebiet lediglich eine Bindungssteigerung um 4 %, so dass auch zukünftig noch deutlich über 50 % des Nachfragepotenzials zu Einkaufsalternativen abfließen. Betroffen sind hauptsächlich artgleiche Anbieter am nördlichen Stadtrand, das RNZ und die Innenstadt. Die Überschneidungen mit der Innenstadt bleiben mit einer deutlich unter 1 % liegenden Verteilungsquote marginal.

Die Umverteilungen innerhalb des Marktgebiets sind mit durchschnittlich etwa 4,0 % anzunehmen. Damit wird eine Größenordnung erreicht, die als verträglich einzustufen ist. Innerhalb der beiden Warenhauptgruppen sind durch die Sortimentszusammensetzung unterschiedliche Gewichtungen auszumachen. Im periodischen Segment ist die Umverteilungswirkung mit durchschnittlich 5,8 % (s. S. 71 des Gutachtens) deutlich stärker als im aperiodischen Segment. Hier sind die Wirkungen durch eine sehr schwache Eigenbindung mit 0,2 % (s. S 74 des Gutachtens) kaum registrierbar. Die Chancen der wohnortnahen Versorgungsverbesserung wiegen die mit der Objektentwicklung verbundenen Nachteile deutlich auf.

Eine merkliche Beeinträchtigung der vorhandenen Nahversorgungssituation ist bei Einhaltung des von den Gutachtern vorgesehenen Verkaufsflächenrahmens nicht festzustellen. Notwendigerweise dürfen daher in den im Plangebiet neben dem Sondergebiet festgesetzten Gewerbeflächen

keine zentrenrelevanten Sortimente mehr angeboten werden. Strukturveränderungen werden weitgehend unabhängig von der Angebotsentwicklung im Marktgebiet eintreten und sind hauptsächlich auf die bestehenden strukturellen Probleme (u.a. zum(r) Objekt-, Standort-, Ertragsituation, Nachfolgeproblematik) zurückzuführen.

Das fachmarktorientierte Angebotsniveau und die Dimensionierung von 10.000 qm begrenzen die Überschneidungen mit der Innenstadt auf eine verstärkte Kaufkraftbindung. Marktanalytisch lassen sich aus der Bindungssteigerung keine Belastungen für die Innenstadt (< 1% des Innenstadtvolumens - vgl. S. 70 u. 75 des Gutachtens) herleiten, zumal die Anbieter eine deutlich überdurchschnittliche Flächenleistung (vgl. S. 30 des Gutachtens) realisieren. Die Shopfläche gehört natürlich zur Verkaufsfläche, war aber nicht Bewertungsgegenstand, da weder die Anbieteranzahl, Einzelgrößen, Sortimente noch die Mieter zum Beurteilungszeitpunkt feststanden. Die übliche Vermarktung berücksichtigt neben Handelsbetrieben auch Dienstleister und Gastronomie, deren Umsätze den Handel nicht belasten (siehe Anlage 6).

## 5.2 Städtebauliche Einbindung Gestaltung / Architektur

Da es sich bei dem Standort an der B 38 durchaus um einen städtebaulich prägnanten Standort handelt, werden zur Gestaltung der Fassaden bzw. zur Ausarbeitung einer städtebaulich ansprechenden Lösung zusätzlich mehrere Planungsbüros beauftragt.

## 5.3 Verkehrsentwicklung

Das Verkehrsgutachten [1] kommt zu dem Ergebnis, dass mit der „Realisierung des Einkaufszentrums keine Abwicklungsempässe im angrenzenden Straßennetz“ verbunden sind. Die durch Signalanlagen geregelten Knotenpunkte „können die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen reibungslos abwickeln“. Um die Gegebenheiten der künftigen Situation anzupassen, sind lediglich die folgenden (verkehrsleitenden) Maßnahmen, deren Finanzierung durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger sichergestellt ist, vorzusehen:

- Bei der Einmündung der Zielstraße-Ostrampe in die B 38 in Fahrtrichtung Norden (Weinheim) ist eine geringfügige Anpassung der Freigabezeiten und eine Aufweitung erforderlich.
  - Vorgesehen ist, die Freigabezeit der Einbieger in die B 38 in Richtung Norden (Weinheim) zu verlängern, um Rückstaus zu vermeiden. Gleichzeitig müssen die Geradeausströme der B 38 in Richtung Norden entsprechend länger (8 sec) angehalten werden. Dies ist für den Verkehrsfluss auf der B 38 vertretbar.
  - Die Schaltung für die Fußgänger ist künftig in diesen Ablauf einzupassen.
  - Der Kurvenradius der dortigen 180°- Einmündung ist durch einen leichten Verschwenk der Fahrspuren um ca.1m zu Lasten des dort heute 3 m breiten Gehweges auf der Südseite aufzuweiten.
- Es ist eine neue Abfahrt für den Verkehr auf der B 38 aus Richtung Innenstadt erforderlich. Sie wird unmittelbar nach dem Autohaus Ernst und der neuen Grundstücksausfahrt der geplanten Erweiterungsfläche angelegt. Die Abfahrt mündet in die parallelverlaufende Anliegerstraße. Dies ist möglich, da hier die Einfahrt von Osten (Zielstraße/Ostrampe) schon jetzt verboten ist. Der geringe (Anlieger-)Verkehr aus Westen ist in der parallelverlaufenden Anliegerstraße künftig wartepflichtig gegenüber den Abfahrern von der B 38. Der Radweg erhält eine Markierung und eine Warnblinkleuchte, die induktionsgesteuert zusätzlich den Abbiegeverkehr auf Radfahrer aufmerksam macht.
- In der Zielstraße-Ostrampe wird im Bereich der Einfahrt zum Fachmarktzentrum eine Linksabbiegehilfe angelegt. Hierzu ist eine Aufweitung der Straße auf 4,75 m + 3,25 m erforderlich. Da der Gehweg eine Mindestbreite von 2 m behalten muss, ist für diese Aufweitung ein schmaler Streifen vom Grundstück des Fachmarktzentrums erforderlich.
- Auch in der Käfertaler Straße ist für die neue Grundstückseinfahrt eine Linksabbiegehilfe vorgesehen. Die Käfertaler Straße ist jedoch breit genug, so dass Markierungen ausreichen.

Alle anderen Straßen und Verkehrsknotenpunkte können ohne Um- oder Ausbaumaßnahmen das prognostizierte Verkehrsaufkommen bewältigen.

<b>Prognosen des Verkehrsgutachters</b>					
<b>Straße</b>	<b>Status Quo PE / 16h</b>	<b>Erhebungs- datum</b>	<b>Status Quo Kfz / 24h gerundet</b>	<b>Zunahme Kfz / Tag</b>	<b>Zunahme %</b>
B 38 von Weinheim	25.869	11.+12.10.94	27.800	381	1%
B 38 nach Weinheim	25.736	11.+12.10.94	27.700	381	1%
B 38 in die Innenstadt	20.056	5.+6.11.96	22.700	1.144	5%
B 38 aus der Innenstadt	20.807	5.+6.11.96	22.400	1.525	7%
Zielstraße östlich des Plangebiets nach Nor- den	6.205	28.+29.11.00	6.700	267	4%
Zielstraße östlich des Plangebiets nach Süden	10.548	28.+29.11.00	11.400	1.030	8%
Ostrampe (südl. B 38) zur B 38 / Weinheim	2.793	28.+29.11.00	3.100	763	25%
Ostrampe (südl. B 38) zur Zielstraße	949	28.+29.11.00	1.100	1.525	139%
Westrampe (nördl. B 38) zur B 38 / Innenstadt	1.240	28.+29.11.00	1.400	1.220	87%
Westrampe (nördl. B 38) zur Zielstraße	7.137	28.+29.11.00	7.700	458	6%
Zielstraße nördl. B 38 Nach Norden	7.436	28.+29.11.00	8.000	572	7%
Zielstraße nördl. B 38 Von Norden	7.726	28.+29.11.00	8.400	572	7%
Käfertaler Straße westlich Dudenstraße Richtung Innenstadt	4.510	23.+24.06.98	4.900	1.335	27%
Käfertaler Straße westlich Dudenstraße Richtung Zielstraße	2.490	23.+24.06.98	2.700	953	35%
Dudenstraße Richtung Käfertaler Str.	5.010	23.+24.06.98	5.400	305	6%
Dudenstraße Richtung Wohlgelegen	6.842	23.+24.06.98	7.400	305	4%

#### **5.4 Lärmentwicklung im Sinne des BImSchG**

Das Plangebiet ist im FNP als Gewerbliche Baufläche dargestellt und wird derzeit auch gewerblich genutzt. Auch in der Nachbarschaft liegen Flächen, die gewerblich bzw. als Industriegebiete genutzt werden und auch als solche im FNP dargestellt sind.

Das Plangebiet ist somit durch Gewerbe- und Industrielärm aber auch durch Schienenverkehrslärm (östl. Riedbahn, Straßenbahn) und Straßenverkehrslärm (B 38, Rampen zur B 38, Zielstraße und Käfertaler Straße) vorbelastet.

Von diesen Lärmquellen werden aber auch die zum Plangebiet benachbarten Wohngebiete (z.T. „Reines Wohngebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ östlich der Riedbahn) sowie die Gemeinbedarfsfläche/Schule im Nordwesten beschallt.

Es ist daher zu erwarten, dass sich durch die Ausweisung des Sondergebietes Fachmarktzentrum (SO) und des Gewerbegebietes (GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>) die Lärmbelastung im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes – in Folge der Errichtung neuer Betriebe und möglicher großer Parkplatzflächen – verändert und erhöht.

Die Lärmsituation wurde daher in einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Masuch + Olbrich, Oststeinbek b. Hamburg) geprüft. Die Untersuchung zeigt, welche Maßnahmen notwendig sind, um den notwendigen Lärmschutz für die benachbarten und die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen gewährleisten zu können.

Um die künftige Entwicklung auch im Hinblick auf die Lärmimmissionen an der im Ostquadrant der Kreuzung Käfertaler Straße/Mannheimer Straße jenseits der Bahnlinie gelegenen Wohnbebauung des O.T. Käfertal Süd planen zu können, wurde der bisherige Parkplatz auf dem städtischen Grundstück nicht mehr als Stellplatzfläche sondern ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch geeignete Festsetzungen wird der notwendige Lärmschutz gewährleistet.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend kurz erläutert:

##### Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens wurde erforderlich, da mit der Realisierung des Plangebietes eine lärmemittierende Nutzung ermöglicht werden soll. Gleichzeitig haben neben den vorhandenen Nachbarnutzungen auch ein Teil der innerhalb des Plangebietes geplanten Nutzungen selbst (Büronutzung) eine gewisse Schutzwürdigkeit gegenüber den von außerhalb einwirkenden Geräuschen.

Die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes sind die Wohnbebauung „Exerzierplatz“ nordwestlich der B 38 (rechtsverbindlich als „Reines“ Wohngebiet und Schule) und das östlich der Riedbahn gelegene, als „Allgemeines“ einzustufende Wohngebiet.

Lärmquellen, die schon jetzt die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen und das Plangebiet selbst belasten, sind:

- die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete
- das im Nordwesten gelegene Industriegebiet,
- der Straßenverkehr, der direkt angrenzenden Käfertaler Straße und der Zielstraße sowie der
- B 38 (Friedrich-Ebert-Straße) mit An- und Abfahrtsrampen und
- der Schienenverkehr auf der Riedbahnstrecke sowie der Stadtbahnverkehr im Bereich der
- B 38.

In der Nacht sind das Plangebiet und die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vom Schienenverkehr (östl. Riedbahn) stärker betroffen.

Aufgrund dieser Vorbelastungen schutzwürdiger Nutzungen ist es Planungsvorgabe, dass in der Nacht von dem Plangebiet künftig nur geringe Geräuschemissionen ausgehen dürfen.

Zur Beurteilung des Status Quo und erforderlicher Maßnahmen/Festsetzungen wurden folgende Lärmarten untersucht:

- Gewerbelärm
- Straßenverkehrslärm und
- Schienenverkehrslärm

### **Gewerbelärm**

Die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Gewerbelärm bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Für die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ergeben sich aus der DIN die folgenden Orientierungswerte:

- Reine Wohngebiete 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts
- Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts
- Schulen 55 dB(A) tags

Die gutachterliche Erfassung/Beurteilung der beschriebenen Vorbelastung erfolgte auf zwei Arten:

- Die rechnerische Ermittlung der Vorbelastung indem die angrenzenden gewerblichen Nutzungen anhand der DIN 18005 mit einem „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ (IFSP) von 60 dB(A) tags und nachts für Gewerbegebiete und die Industriegebiete mit einem IFSP von 65 dB(A) tags und nachts berücksichtigt wurden.
- Die messtechnische Ermittlung der Vorbelastung indem die Hintergrundgeräusche an zwei Messpunkten (MPA, MPB) nahe den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Bereich Roteichenring und Bereich Neustadter Straße) gemessen wurden.

Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung an fast allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 schon jetzt sowohl am Tage (um bis zu 4,2 dB(A)) als auch in der Nacht (um bis zu 19,2 dB(A)) überschritten werden.

Die messtechnische Ermittlung hat jedoch ergeben, dass die Vorbelastung hauptsächlich vom Verkehrslärm (Straße, Schiene) verursacht wird, während der Gewerbelärm nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Für die geplanten gewerblichen Nutzungen sowohl im Sondergebiet als auch im Gewerbegebiet wurde geprüft, inwieweit die zusätzlichen Lärmemissionen aus dem Plangebiet immissionschutzrechtlich verträglich gehalten werden können. Das heißt, wie sind die Lärmemissionen im Plangebiet bzw. in seinen Teilflächen zu begrenzen, damit es an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu keiner oder maximal zu einer Lärmpegelerhöhung um 1 dB(A) kommt. Dies ist der Fall, wenn zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung folgende immissionswirksame flächenbezogene ( $L_w$ ) Schalleistungspegel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden:

- Bereich 1 (Sondernutzung FMZ): IFSP  $L_w$  (dB) Tag 60 / Nacht 50
- Bereich 2 (bestehendes Gewerbe): IFSP  $L_w$  (dB) Tag 60 / Nacht 48
- Bereich 3 (heute Bürohaus u. Parkplatz): IFSP  $L_w$  (dB) Tag 60 / Nacht 40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen.

### **Verkehrslärm (Straße und Schiene)**

Sowohl das Plangebiet selbst als auch die umliegenden Nutzungen sind durch Straßen- und Schienenverkehrslärm stark vorbelastet (B 38, östl. und westl. Auffahrtsrampe, Käfertaler Straße, Zielstraße, östliche Riedbahn, Straßenbahn).

Die Belastungen aus Schienenverkehr werden sich aufgrund der Planung nicht verändern, da durch diese Planung keine Zunahme der Belastung des Schienenverkehrs zu erwarten ist.

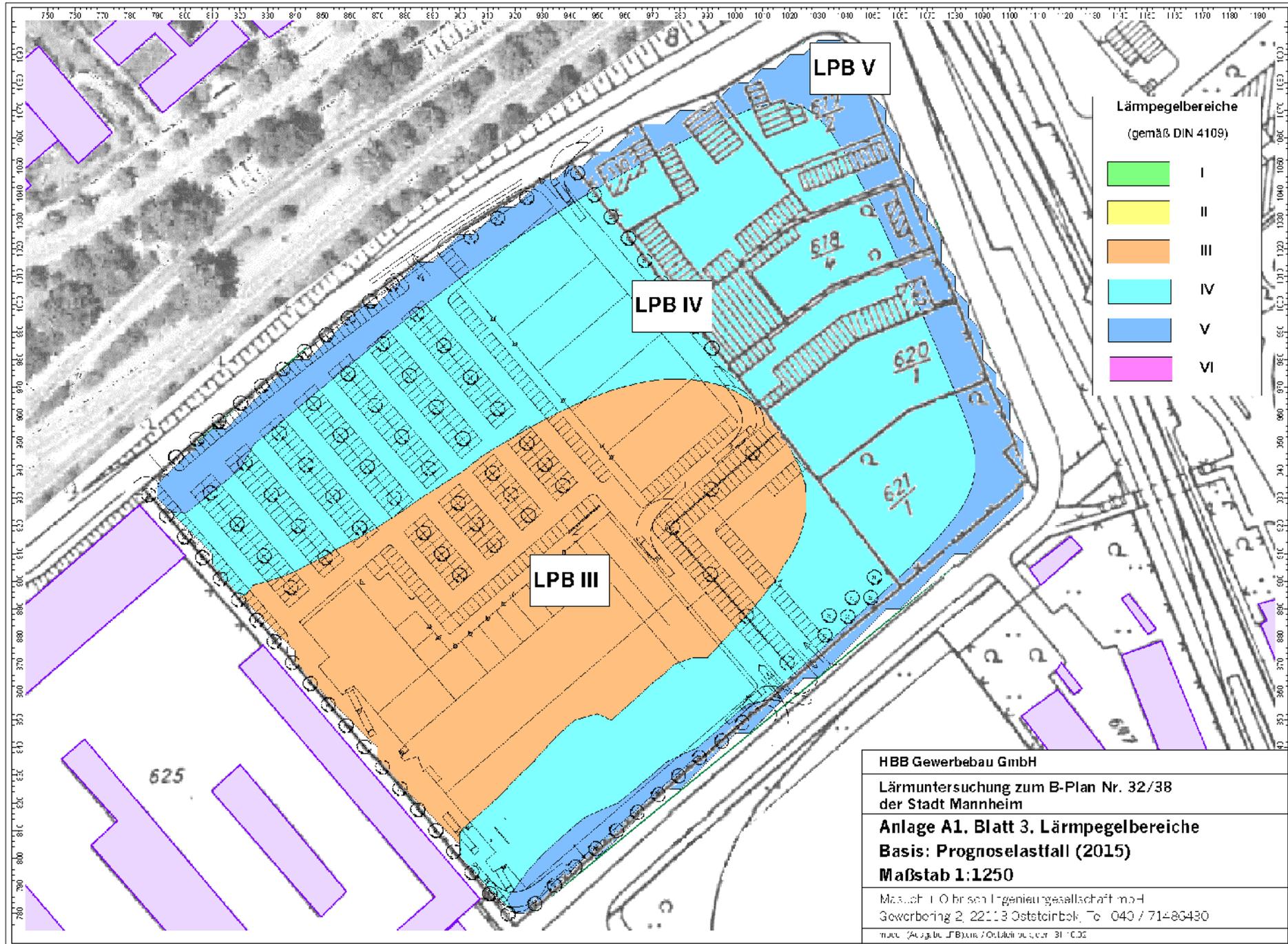
Der aus der Planung resultierende Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen verursacht an den Immissionsorten Pegelerhöhungen von maximal 0,7 dB(A). Die Auswirkungen der Zusatzbelastung aus der Planung sind hinsichtlich des Verkehrslärms demnach als gering einzuschätzen.

#### Schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet

Zum Schutz von sensibler Nutzung (Wohnnutzung und Büronutzung) vor Lärm innerhalb des geplanten Sonder-/Gewerbegebietes sind im Rahmen der Lärmvorsorge passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß der Darstellung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet durch den Gutachter sind die Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz im Hochbau einzuhalten, die in den Festsetzungen zum Lärmschutz beschrieben sind.

# Zu beachtende Lärmpegelbereiche im Plangebiet



Bebauungsplan Nr. 32/38 // Entwurf 18. März 2003  
 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käferfalter Straße“

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen:

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )

#### Lärmschutz (Verkehrslärm)

Im Plangebiet sind an den den Hauptlärmquellen ( B 38, Zielstraße, Käfertaler Straße östliche Riedbahn u.a.) zugewandten Gebäudeseiten, bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, und Gewerbelärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ( BImSchG ), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel ( gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall ) nicht überschritten werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel $L_a$  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außen- bauteile <sup>1)</sup> $R_{w, res}$	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
[dB(A)]			
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

#### Lärmschutz (Gewerbelärm)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32/38 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in der Tabelle A aufgeführten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO.

Tabelle A: maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene ( $L_w$ ) Schalleistungspegel.

Fläche	$L_w$ [dB]	
	Tags	Nachts
( B-Plan 32/38)		
Bereich 1: Sondernutzung (FMZ)	60	50
Bereich 2: GE-1 (bestehendes Gewerbe)	60	48
Bereich 3: GE-2 (heute Bürohaus und Parkplatz)	60	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Überschreitungen der zulässigen Immissionsanteile sind vertretbar, sofern in der Summe der auf den betroffenen Immissionsort einwirkenden Anlagengeräusche die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

## **5.5 Altlasten**

Im Geltungsbereich liegen 3 Flurstücke entsprechend der damaligen Einteilung rechtwinklig zur heutigen Einteilung, die als Altlastenverdachtsfläche gelten. Aufgrund der dortigen Vornutzungen wurde im Zuge der historischen Erhebung 1995 festgestellt, dass zumindest in einem Fall Erkundungsbedarf besteht (Objekt-Nr. 05373).

Für den Bereich des La Roche Geländes wurden die Bedenken bereits im Vorfeld ausgeräumt, da das beauftragte Altlastengutachten bestätigt, dass keine Bodengrenzwerte überschritten werden.

Für die beiden anderen Flächen im Bereich der benachbarten Gewerbeflächen wurde im Zuge des Verfahrens gesondert eine entsprechende Begutachtung beauftragt (Pedos GmbH und Industrie Consult). Nur an 4 von 18 Probestellen (2 unmittelbar nebeneinander) wurden Verunreinigungen festgestellt, die den zulässigen Prüfwert des Bundesbodenschutzgesetzes überschritten. Solche Stellen sind zu kennzeichnen und wurden im B-Plan bereits entsprechend dargestellt.

Ein aktueller Handlungsbedarf ergibt sich nicht, da die Flächen momentan zumindest teilversiegelt sind. Bei einer Nutzungsänderung bzw. Entsiegelung der Bereiche sowie im Zusammenhang mit erdgebundenen Arbeiten in diesen Bereichen ist die Verunreinigung genau abzugrenzen und das Aushubmaterial in Abstimmung mit FB 63 auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Versorgung ist auch für die zusätzliche Bebauung durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmevorzugsgebiet. Das Plangebiet kann leitungsgebunden mit Fernwärme versorgt werden. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität kann in Abstimmung mit der MVV Energie AG durch Anschluss an die unmittelbar benachbart liegenden Leitungen gesichert werden. Die Gas-Verteilung in der Käfertaler Straße soll allerdings kurz- bis mittelfristig stillgelegt werden.

Mind. 3 Monate vor Baubeginn sollte mit der Deutschen Telekom AG Technikniederlassung Karlsruhe Kontakt aufgenommen werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Da alle Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 01.01.1999 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen wurden, ist gemäß § 45b Abs. 3 WG Ba-Wü eine Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation wasserrechtlich zulässig.

## **6. Umweltbericht / UEP / Allgemeine Prüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall**

Obwohl ein „Umweltbericht“ gemäß § 2a BauGB nur erforderlich ist, wenn die „allgemeine Vorprüfung“ eine UVP-Pflicht ergibt, erscheint es sinnvoll, auch die allgemeine Vorprüfung grundsätzlich in einem Kapitel „Umweltbericht“ einzubetten, um allen Verfahrensbeteiligten die notwendigen Informationen zusammenzustellen und dem Träger der Bauleitplanung eine Entscheidung gemäß BauGB zu ermöglichen. Zudem können hier die Ergebnisse der stadtteiligen „Umwelterheblichkeitsprüfung“ (UEP) dargestellt werden. Der Umweltbericht lehnt sich an die Grobstrukturierung eines Umweltberichtes nach Anlage 2 UVPG an.

### **6.0 Verfahren / Vorgehensweise**

§ 3 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) benennt unter Verweis auf Anlage 1 die Vorhaben, auf welche das UVPG anzuwenden ist. Seit dem 27.07.2001 schreibt das UVPG vor, dass auch bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG (bauplanungsrechtliche Vorhaben) ab einer bestimmten überbaubaren Fläche (gemäß GRZ) eine Umweltverträglichkeitsprüfung verbindlich vorzusehen ist. Bei weniger überbaubarer Fläche schreibt das UVPG ab einem bestimmten Schwellenwert zumindest eine „allgemeine Vorprüfung im Einzelfall“ vor, die anhand der Kriterien in Anlage 2 des UVPG „überschlägig“ zu prüfen hat, ob aufgrund möglicher „erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ dennoch eine UVP durchzuführen ist.

Anlage 1 Punkt 18.8 UVPG schreibt eine „allgemeine Vorprüfung im Einzelfall“ auch dann vor, wenn ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach 18.1-18.7 zwar nicht im bisherigen Außenbereich sondern in einem „sonstigen Gebiet“ liegt, aber dennoch ein Bebauungsplan aufgestellt wird, und der Wert für die Vorprüfung erreicht wird.

Weitergehende Vorgaben zur Erforderlichkeit und darüber, wie die durch das UVPG geforderte Vorprüfung zu strukturieren ist und insbesondere wann von „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ auszugehen ist, enthält das Gesetz nicht. Vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen jedoch bei der Beurteilung berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 32/38 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ in Mannheim-Wohlgelegen dürfen gemäß GRZ des Bebauungsplanes von den rund 5,4 ha Baugrundstücken maximal rund 4,8 ha im Sinne der Baunutzungsverordnung überbaut bzw. für Stellplätze und Zufahrten beansprucht werden. Formal ist somit der Schwellenwert/Prüfwert nach Anlage 1 Nr. 18.7 (Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen) erreicht. Im vorliegenden Fall wird aber der Bestand überplant. D.h., 3,6 ha sind bereits überbaut bzw. für Stellplätze und Zufahrten beansprucht, so dass faktisch nur rund 1,2 ha tatsächlich neu überbaut werden dürfen. Vorbehaltlich noch ausstehender rechtlicher Regelungen ist eine „Vorprüfung der UVP-Pflicht“ nicht erforderlich. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6 wird jedoch der Prüfwert für großflächige Einzelhandelsbetriebe überschritten, da mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig sind. Trotz Innenbereich und Umnutzung vorhandener Bauflächen ist also eine Vorprüfung der UVP-Pflicht erforderlich.

Unabhängig von den Regelungen des UVPG wurde zur Feststellung möglicher Auswirkungen von wesentlicher Umweltrelevanz die stadtteilige Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt.

## **6.1 Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) der Stadt Mannheim**

Für das Plangebiet wurde die in Mannheim übliche UEP durchgeführt, um die aus Sicht der relevanten Fachbereiche voraussichtlich zu erwartenden Konflikte zu benennen.

Das Ergebnis der UEP war, dass für die Prüftatbestände Boden, Lärm, Klima und Natur/Landschaft/Erholung eine wesentliche Umweltrelevanz erwartet wurde. Für andere Prüftatbestände haben sich dagegen keine Anzeichen wesentlicher Umweltrelevanz ergeben. Die in der UEP geäußerten Anregungen zu den Prüfbeständen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt und abgehandelt.

## **6.2 Beschreibung / Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 Anlage 2 UVPG)**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mannheim Wohlgelegen (s. Abb. 1). Es liegt zwischen der bestehenden gewerblichen Bebauung im Westen, der B 38 im Norden, der östlichen Riedbahn im Osten und dem Parkplatz des Dudenverlags im Süden. Begrenzt wird es im Westen durch den Fußweg zwischen Käfertaler Straße und Karl-Friedrich-Straße, im Norden durch die Karl-Friedrich-Straße, im Osten durch die Zielstraße und im Süden durch die Käfertaler Straße.

Das Baugebiet Nr. 32/38 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ ist bei einer Gesamtgröße von rund 6,3 ha als Gewerbegebiet (1,8 ha) und als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (3,5 ha) einschließlich erforderlicher Straßenumbauten am Bestand (1 ha) geplant.

Da es sich um die Überplanung bzw. Nutzung von Bestandsflächen handelt und zusätzlich zu den vorhandenen Straßen bereits 3,6 ha der Baugrundstücke überbaut bzw. für Stellplätze und Zufahrten beansprucht werden, reduziert sich die tatsächliche Inanspruchnahme von Grund und Boden auf rund 1,2 ha. Diese Flächen liegen als bislang unbebaute Grundstücksflächen der bereits bebauten Grundstücke wie überhaupt das Gesamtareal voll erschlossen im Stadtgebiet und nicht in der freien Landschaft. Gemäß BauGB und BauNVO ist schon jetzt eine an die Umgebung angepasste, fast vollständige Bebauung möglich. Die vorliegende Planung als Auslöser der Vorprüfung der UVP-Pflicht ist nur erforderlich, um künftig statt der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung auf einer Teilfläche eine Nutzung für großflächige Einzelhandelbetriebe zu ermöglichen. Aber auch diese Umnutzung ist nur möglich, indem vorhandene gewerbliche Produktionsstätten samt ihrer Parkflächen umgenutzt werden. Somit ist zwar davon auszugehen, dass das Vorhaben gegenüber dem Status Quo Veränderungen bewirkt, dass aber aufgrund der Vornutzung die tatsächlich zu erwartenden neuen Beeinträchtigungen weniger erheblich sein werden.

## **6.3 Standort / ökologische Empfindlichkeit (Pkt. 2 Anlage 2 UVPG)**

Die Lage und Abgrenzung eines künftigen Baugebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sowie die angestrebte Nutzung bestimmen üblicherweise den Untersuchungsrahmen zur Beurteilung des Vorhabens. Die Erfassung und Beurteilung erfolgen vorhabensbezogen und projektorientiert. Mögliche Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen der geplanten Nutzung lassen sich aus der Bestandsdarstellung des Plangebietes und einer Charakterisierung der Umgebung ableiten (s. Abb. 2). Bei einer Innenentwicklungsfläche bleiben die ökologischen Auswirkungen stark auf den Standort selbst begrenzt. Auch das UVPG sieht für diesen Fall die standortbezogene Vorprüfung vor (§ 3c i.V.m. Anlage 1. Nr. 18.9 UVPG).

Die standortbezogene ökologische Empfindlichkeit auch eines Innenentwicklungsgebietes lässt sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der je nach Größe vorhandenen Naturraumparameter Klima, Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien) einschätzen.

Besonders zu berücksichtigen wären die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG, Naturparke, § 24a-Biotope, Überschwemmungsgebiete, WSGs, Denkmalschutz). Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zwar liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, aber es handelt sich nicht um eine Siedlungserweiterung. Die in einem Verdichtungsraum bedeutsamen Freiräume werden bei der vorliegenden Innenentwicklung/Umnutzung nachhaltig geschont.

### **Naturraum**

Naturräumlich liegt das Plangebiet zwar in der Rheinebene, faktisch aber im innerstädtischen Siedlungsbereich von Mannheim.

### **Topographie**

Topographisch liegt das Plangebiet in einer Ebene und nicht exponiert.

### **Landschaftsbild**

Landschaftsästhetisch im Sinne des Naturschutzrechts ist das Plangebiet nicht relevant. Auch für die (naturnahe) Wohnumfelderholung oder gar Naherholung ist es ohne Bedeutung. Da auch in der Umgebung kein Landschaftserleben im Rahmen der Wohnumfelderholung oder Naherholung stattfindet, scheidet auch eine indirekte Beeinträchtigung aus. Die zu berücksichtigende städtebauliche Einbindung ist kein im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beachtender Belang. Gleichwohl ist darauf zu achten, dass durch eine entsprechende Gestaltung und Eingrünung eine Einbindung in die Umgebung und eine Durchgrünung gelingt.

### **Kultur- und Sachgüter**

Da keine Sach- und Kulturgüter im Sinne des UVPG oder denkmalschützerische Belange betroffen sind, ist das Plangebiet im Sinne des UVPG auch in diesen Punkten konfliktfrei. Unabhängig davon sind bei Grabungen die entsprechenden Stellen zu informieren, da nicht auszuschließen ist, dass hierbei wertvolle Funde sichergestellt werden müssen.

### **Klima**

Klimatisch ist der Ballungsraum Rhein-Neckar und die Stadt Mannheim ein vorbelasteter Raum. Alle Vorhaben, die zu einer Verschärfung der Belastungssituation und / oder Behinderung des Luftaustauschs führen können, müssen kritisch geprüft werden. Gleichwohl entspricht es auch ökologischen Grundsätzen, Beeinträchtigungen zunächst zu bündeln, bevor bislang kaum oder gar nicht beeinträchtigte Gebiete überplant werden.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass das Plangebiet selbst keine Bedeutung als Durchlüftungskorridor bzw. Luftaustauschbahn hat. Da der Versiegelungsgrad aller Baugrundstücke bereits bei rund 70% liegt, wird sich die geplante Erhöhung auf rund 89% (80% sind schon jetzt zulässig) nur wenig auf das Stadtklima als Ganzes auswirken. Als Innenentwicklungsfläche bzw. bestehende Gewerbefläche liegt das Plangebiet, wie nicht anders zu erwarten, im Bereich einer innerstädtischen Wärmeinsel. Eine Beeinflussung des „Grünzugs Nordost“ (im Süden) und des „Grünzugs Nord“ (im Norden) scheidet aus.

Gleichwohl ist bekannt, dass sich die Positivwirkung eines benachbarten Grünzuges dort am ehesten ausgleichend auf die Temperaturextreme benachbarter Wärmeinseln auswirkt, wo die Baukörper selbst nicht zu sehr abriegelnd wirken. Auch Grünstrukturen in der Bebauung verhindern das Entstehen eines ausgeprägten Wärmeinsel-Kliffs mit markantem Temperaturunterschied zwischen Grünzug und Bebauung. Insofern ist der Park um die Villa Busch im Süden des Plangebietes klimatisch bedeutsam, da er ausgleichend auf die Temperaturverhältnisse wirkt.

Um den Verlust dieser temperatenausgleichenden Wirkung des Parks klimatisch-funktional ersetzen zu können, dürfte die Wärmeinselintensität der Fläche insgesamt nicht zunehmen, sondern müsste durch geeignete Maßnahmen entsprechend reduziert werden. Dies wäre durch eine adä-

quate Be-, Durch- und Eingrünung möglich. Unverzichtbar sind daher Stellplatzbegrünung, Grundstückseingrünung und Fassadenbegrünung, so dass durch Verschattung und Verdunstung die Erwärmung gemindert wird. Unstrittig ist, dass eine Dachbegrünung die positive Wirkung dieser Maßnahmen nochmals verstärkt. Aufgrund der erforderlichen Änderung der Baustatik müssen im Rahmen der Abwägung aber die sehr hohen Mehrkosten bedacht und im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes abgewogen werden

Zu berücksichtigen ist, dass der jetzige Produktionsbetrieb stillgelegt wird und an seiner Stelle keine immissionsschutzrechtlich relevanten emittierenden Betriebe geplant sind. Die durch das Einkaufszentrums zu erwartenden Verkehrsemissionen werden überwiegend von den ohnehin am Standort vorbeifahrende Pendlern und Anwohnern der angrenzenden Wohngebiete verursacht. Zusätzlicher neuer Verkehr in einem immissionsschutzrechtlich relevanten Umfang wird nicht erzeugt und durch entsprechende Auflagen auch verhindert. Auch die Zunahme der Lärmimmissionen entlang der prognostizierten Zufahrtswege bleibt laut Gutachten (Masuch + Olbrich) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

### **Wasserhaushalt**

Quellen, Oberflächengewässer oder grundwasserführende Schichten werden durch das Vorhaben nicht tangiert (Grundwasser tiefer als 8 m vgl. GEOlogik Gutachten). Die Grundwasserregeneration im Plangebiet ist durch den mit rund 70% schon jetzt sehr hohen Versiegelungsgrad stark gemindert. Zudem besteht der Untergrund größtenteils aus diversen Verfüllungen, die zwar als unbedenklich eingestuft wurden (vgl. GEOlogik Gutachten), aber nicht mit natürlichen Böden und deren Funktionen u.a. bei der Regenwasserversickerung vergleichbar sind. Ökologisch zu begrüßen ist es, dass aus den 2 Tiefbrunnen künftig kein Grundwasser mehr zur Kühlung der Produktion benötigt wird.

Da alle Grundstücke im Plangebiet bereits vor dem 01.01.1999 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen wurden, ist gemäß § 45b Abs. 3 WG Ba-Wü eine Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation wasserrechtlich zulässig.

Zur Eingriffsminderung ist geplant, im Gegensatz zum Status Quo alle neuen Stellplätze versickerungsfähig herzustellen. Die Versickerungsleistung wird sich daher trotz Erweiterung der Nutzung gegenüber dem Status Quo nur unwesentlich verändern.

### **Böden / Altlasten / Kampfmittel**

Offene Böden sind Voraussetzung für (Nutz-)Pflanzen und somit für Biotopflächen und die Landwirtschaft. Wichtige Bodenfunktionen sind darüber hinaus die Grundwasserregeneration über offene Böden und die Reinigung des einsickernden Wassers. Nicht zuletzt ist der Boden auch Lebensraum für Bodenbewohner.

Wie bereits ausgeführt, besteht auch der noch nicht versiegelte Untergrund im Plangebiet größtenteils aus diversen Verfüllungen mit „humosem Sand, Schluff und Kies die vereinzelt mit Schlackenanteilen versetzt sind“ (vgl. GEOlogik Gutachten). Es handelt sich zwar um unbelastete, aber nicht mehr um die ursprünglichen natürlichen Böden. Dennoch blieben in den unversiegelten Bereichen (rund 1,2 ha) die wesentlichsten Bodenfunktionen erhalten, die durch eine Überbauung oder Versiegelung verloren gehen würden. Der Verlust freier Bodenfläche muss gegenüber anderen Belangen abgewogen werden, da er allenfalls durch Rückbau bzw. Entsiegelung in gleichem Umfang vollständig ausgleichbar ist.

Im Geltungsbereich befinden sich 3 altlastenverdächtige Flächen der Kategorien B und E. Bei E besteht Erkundungsbedarf bevor dort planungsrechtlich Nutzungen festgelegt werden.

Für den Bereich des La Roche Geländes bestehen keine Bedenken, da das beauftragte Altlastengutachten bestätigt, dass keine Bodengrenzwerte überschritten werden. Für die beiden anderen Flächen im Bereich der benachbarten Gewerbeflächen wurde gesondert eine entsprechende Be-

gutachtung beauftragt (Pedos GmbH und Industrie Consult). An 4 von 18 Probestellen (2 unmittelbar nebeneinander) wurden Verunreinigungen festgestellt, die den zulässigen Prüfwert des Bundesbodenschutzgesetzes überschritten. Diese Stellen sind in einem B-Plan entsprechend zu kennzeichnen. Ein aktueller Handlungsbedarf ergibt sich nicht, da die Flächen momentan zumindest teilversiegelt sind. Bei einer Nutzungsänderung bzw. Entsiegelung der Bereiche sowie im Zusammenhang mit erdgebundenen Arbeiten in diesen Bereichen ist die Verunreinigung genauer abzugrenzen und das Aushubmaterial in Abstimmung mit FB 63 auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen

Aus der Kampfmittelbelastungskarte geht hervor, dass der Bereich bombardiert wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand und vorbehaltlich der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg muss vor jeder Baumaßnahme eine entsprechende Sondierung vorgenommen werden. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Solange noch nicht zweifelsfrei eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann, kann die Baufreigabe jeweils nur mit Zustimmung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg erteilt werden. Dies gilt auch für die externe Ausgleichsfläche.“

### **Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen**

Aufgrund der bis in die jüngste Zeit stattgefundenen Veränderung sind im Plangebiet und seiner Umgebung keine naturnahen bzw. ursprünglichen Biototypen vorhanden.

### **Innerhalb des Geltungsbereichs sind in Anlehnung an die Typenliste der Stadt Mannheim folgende Biototypen anzutreffen (s. Abb. 3):**

<b>Kürzel</b>	<b>Biototyp</b>
CA	Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Gebäude)
CA <sup>+</sup>	Versiegelte Flächen mit Baumbestand (im Bereich der Stellplätze und an der B 38 oft Platanen)
CD	Unversiegelte Flächen durch starke Nutzung dauernd vegetationsarm gehalten (Stellplätze)
JA und LH	Zierrasen / Frische Scherrasen im Wechsel mit Bodendeckern z.T. Zierstrauchpflanzungen (Private Grünanlagen)
JA <sup>+</sup> und LH <sup>+</sup>	Zierrasen / Frische Scherrasen im Wechsel mit Bodendeckern z.T. Zierstrauchpflanzungen und mit Baumbestand (oft jedoch standortfremde, nicht heimische Nadelgehölze)
FA	Park- und Friedhof bzw. Privatpark der Villa Busch
LK	Strauchpflanzungen überwiegend aus heimischen Arten
LM	Gebüsch/Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (spontan) Sukzessionsgehölz entlang der Bahnanlagen
LMverkehr	Gebüsch/Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Arten als Straßenbegleitgrün
Baumreihen	Baumreihen als Straßenbegleitgrün Sehr häufig Platanen

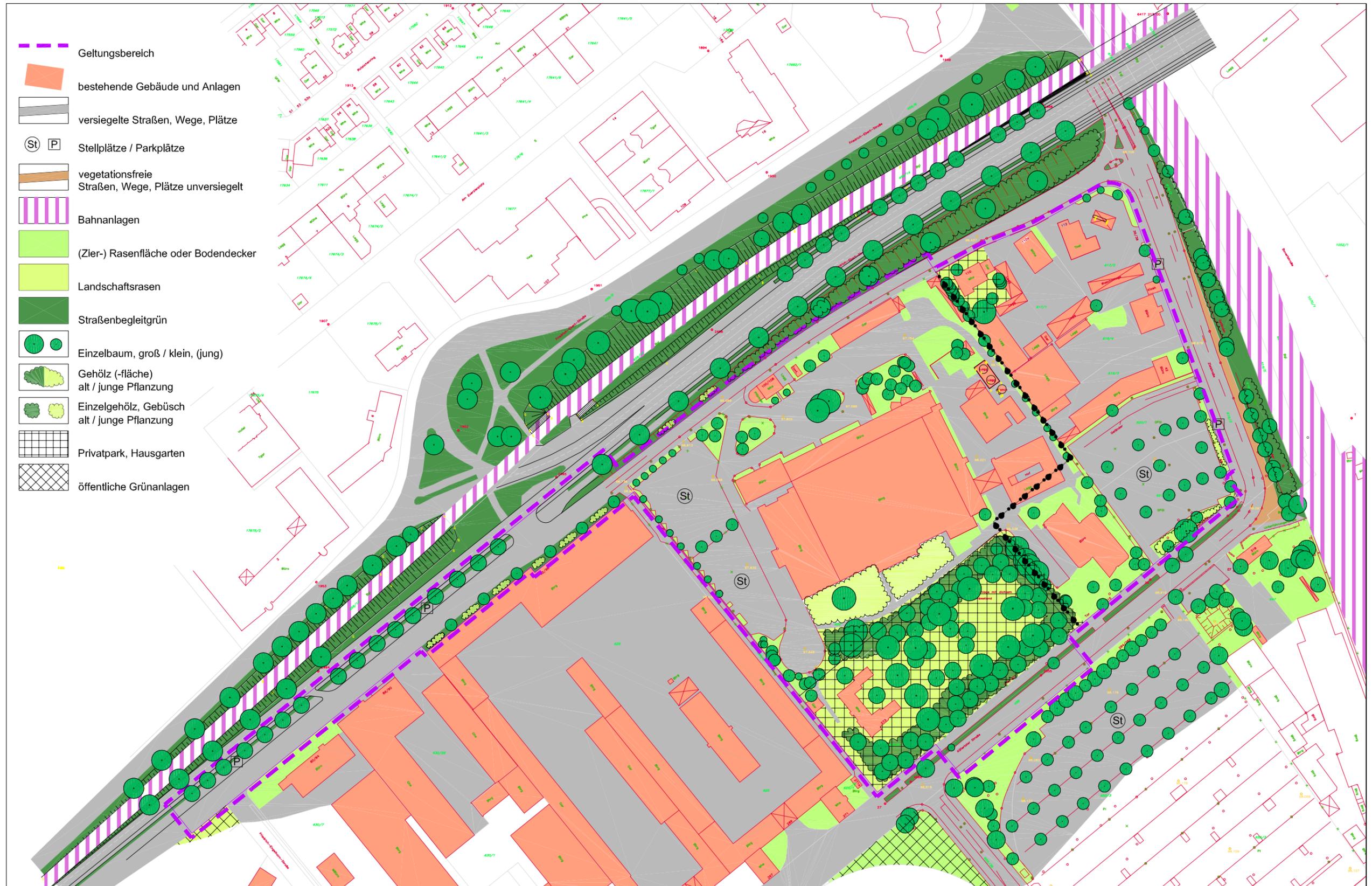


Abbildung 3

## **Ökologische Empfindlichkeit**

### **Bedeutung für Pflanzen, Tiere und den Menschen**

Hinsichtlich einer möglichen (tier-)ökologischen Bedeutung im bzw. für den Naturraum ist festzustellen, dass das Plangebiet durch die Bebauung ringsum von der freien Landschaft weitgehend abgetrennt wird. Durch diese Barrieren sind großräumige Wechselbeziehungen nicht zu erwarten. Die ökologisch-funktionale Bedeutung für den Naturraum ist entsprechend gering. Auch zu den wenigen in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Biotopflächen, die überwiegend stark beeinträchtigtes und isoliertes Verkehrsgrün darstellen, bestehen aufgrund der Straßenbarrieren keine nennenswerten Wechselbeziehungen.

Im Plangebiet selbst sind neben dem Straßenraum hinsichtlich der ökologischen Bedeutung 2 Bereiche zu unterscheiden:

- A. Die gewerblich genutzten Flächen
- B. Der Privatpark der Villa Busch

#### **A.**

Die bestehenden Gewerbeflächen sind schon jetzt nahezu vollständig bebaut bzw. für Stellplätze, Zufahrten und Rangierflächen versiegelt (s. Abb. 2 und 3). Einzige Ausnahmen bilden der (Zier-)Garten eines Wohnhauses im Gewerbegebiet und die verbliebenen Grünanlagen. Für beide gilt, dass sie von Ziergehölzen bzw. intensiv gepflegtem Rasen und Bodendecken dominiert werden. Zusätzlich zur isolierten Lage ist die ökologische Wertigkeit bzw. (tier-)ökologische Bedeutung dieser Reliktflächen auch aufgrund der standortfremden und durch die intensive Pflege bestimmte Artzusammensetzung sehr gering.

#### **B.**

Der Privatpark der Villa Busch entstand um 1950. Damals wurden zur Abgrenzung des Grundstücks überwiegend Nadelbäume (Kiefer, Fichte, Lärche), aber auch einzelne Laubbäume (Birke, Hainbuche, Pappel) gepflanzt. Entlang der Käfertaler-Straße wurde eine Pappelreihe angelegt, die bereits überaltert ist und aus Gründen der Verkehrssicherheit dezimiert werden musste. Inmitten des Grundstücks wurden auf dem damaligen Rasen zur Gestaltung sowohl Obsthochstämme als auch Nadelbäume angepflanzt. Da alle Bäume ausgewachsen durften, ist heute die Verschattung so groß, dass sowohl die Obsthochstämme als auch der Rasen nur mit Mühe erhalten werden können (Moos, Efeu als Bodendecker). Dennoch hat La Roche das Innere des Grundstücks vor der Verwilderung bewahrt und offen gehalten, um den Mitarbeitern sowie den Gästen des Schulungszentrums eine Freifläche zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig wurde das Gelände genutzt, um in der Sommerzeit das aus der Kühlung stammende Wasser (wiederum aus eigenen Tiefbrunnen) flächig versickern zu lassen. Zwischen Park und Produktionshalle wurde 1991 auf den dortigen Brachflächen zusätzlich eine Gehölzfläche angelegt.

Auch das Parkgelände der Villa Busch ist aufgrund seiner Lage und Abzäunung praktisch völlig isoliert. Nur von wenigen bzw. allgemein verbreiteten Tierarten kann es als (Teil-)Lebensraum genutzt werden. Sensible oder seltene Arten werden sich nicht einfinden, da zum einen die Belastungen/Störungen von außen zu groß sind und zum anderen die Grundfläche selbst zu klein und nicht ausreichend naturnah bzw. vielgestaltig ist. Keinesfalls ist es ein überlebenswichtiger (Teil-)Lebensraum, dessen Verlust bestimmte Populationen gefährden könnte. Gleichwohl hat die Fläche mit rund 10 000 m<sup>2</sup> im städtischen Raum für die dort angepasste Tierwelt eine Bedeutung als Rückzugsgebiet und Trittsteinbiotop.

#### 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, auf die sich auch § 3c (1) UVPG bezieht, sind im Naturschutzrecht (§ 19 BNatSchG) und im Baurecht (§ 1a BauGB) geregelt. Vermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind zu unterlassen.

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens, die geplante Siedlungsentwicklung auf ihre grundsätzliche Vermeidbarkeit (Vorhabensalternative) hin zu überprüfen, da bzw. sofern diese Aufgabe in der übergeordneten Planung und Abstimmung erfolgt ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich zudem um die Umnutzung einer Innenentwicklungsfläche.

Im Bebauungsplanverfahren werden die im Zuge der Vorhabens- und Flächenkonkretisierung erkennbare Umweltauswirkungen konkreter dargestellt und hinsichtlich ihrer Schwere diskutiert, so dass in Abstimmung mit dem Träger der Bauleitplanung und den Fachbehörden vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden werden können. Gemäß § 21 BNatSchG hat aber der Träger der Bauleitplanung über die zu vermeidenden Beeinträchtigungen letztendlich abwägend zu entscheiden.

Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen bei:

#### Flächenrecycling

Die Umnutzung bereits bebauter Bereiche bedeutet den Rückgriff auf bereits bebaute/versiegelte Flächen, so dass von vornherein im weitaus geringeren Umfang Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Gesamtfläche	Straßenraum mit Verkehrsgrün	Baugrundstücke	Bereits bebaute oder versiegelte Fläche 67,4%	Max. zulässig bebaubare bzw. versiegelte Fläche	Noch zu bebauende oder zu versiegelnde Fläche	Unbebaute Fläche der bebaubaren Grundstücke
63 661 m <sup>2</sup>	9 720 m <sup>2</sup>	53 941 m <sup>2</sup>	35 566 m <sup>2</sup>	48 430 m <sup>2</sup>	12 864 m <sup>2</sup>	5 511 m <sup>2</sup>

#### Minderung der Auswirkungen von Bauwerkshöhen

Die Gebäudehöhe neuer Gebäude wird auf max. 18,50 m, bezogen auf die angrenzenden Gehwege, begrenzt werden. Die Festsetzungen sollen die Auffälligkeit der Bauwerke mindern bzw. sie in die Umgebung einpassen.

#### Minderung der Auswirkungen von Bauwerken und Anlagen

Auch durch die Festsetzung von Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben für das gesamte Bebauungsplangebiet oder für Teilflächen davon sowie für bauliche Anlagen oder Teile davon können Beeinträchtigungen gemindert werden. Durch die folgenden Minderungsmaßnahmen sollen die Folgen der Versiegelung für die Regenwasserversickerung bzw. den Regenwasserabfluss reduziert, Bauwerke und Verkehrsflächen begrünt und die Folgen für das Lokalklima vermindert werden:

#### Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 9 (1), 11 (1), 38 (1) Nr. 14 und 74 (1) Nr.1 LBO)

Geschlossene Fassadenflächen (ohne Öffnungen, Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m<sup>2</sup> bleiben unberücksichtigt) sollen durchschnittlich je 5,00 lfdm Wandfläche mit Kletterpflanzen begrünt werden. Es sei denn, die gemäß dieser Vorgabe zu begründende Wand grenzt unmittelbar an eine Pflanzfläche, in der vor dem zu begründenden Wandabschnitt oder bis maximal 2,50 m seitlich versetzt ein großkroniger Laubbaum steht oder zu pflanzen ist. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,50m<sup>2</sup> herzustellen.

#### Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze sowie Stellplatzbegrünung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 9 (1), 11 (1), 38 (1) Nr. 12, 15 und 74 (1) Nr.1 LBO)

Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sollen alle befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen hergestellt werden. Die Versickerung des Oberflächenwassers und damit eine der wichtigsten Bodenfunktionen (die Grundwasserneubildung) soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Für je 7 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste der Festsetzungen (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) mit einer zum Stellplatz durch ein Hochbord abgegrenzten Pflanzfläche zu pflanzen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung sicherzustellen.

Wenn nutzungsbedingt begründbar, kann wahlweise als Ersatz für jeden der 90 erforderlichen aber auf den Stellplatzflächen nicht pflanzbaren Bäume auch an anderer Stelle auf dem Grundstück ein entsprechender Baum gepflanzt werden.

#### **Minderung der Auswirkungen auf verbleibende Vegetationsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 9 (1), 12 (5) und 74 (1) Nr.1 LBO)

Generell sind bei der Baustelleneinrichtung die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18920 und RAS) zum Schutz von Bäumen und Gehölzen einzuhalten.

Primär sind alle standortheimischen Gehölze sowie standortheimische gesunde Einzelbäume, die einen Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) von mehr als 60 cm aufweisen zu erhalten (s. Auszug Baumschutzsatzung). Sie sind artgerecht zu pflegen und bei natürlichem Abgang analog zu ersetzen. Ist ein Erhalt innerhalb der Baufenster oder nutzungsbedingt nicht möglich, sind sie durch Nachpflanzung standortheimischer Bäume gemäß Pflanzliste der Festsetzungen (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) auf dem Grundstück zu ersetzen.

Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 26. November 1996:

#### **§ 2 Schutzgegenstand**

(1) Im Stadtkreis Mannheim werden alle Bäume des Gemarkungsgebietes außerhalb des Waldes im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz vom 31.08.1995 unter Schutz gestellt, sofern die Bäume einen Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden, aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen 100 cm über dem Erdboden, erreichen muss.

**Minderung der Auswirkungen auf den Boden**

(gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit § 4 Bodenschutzgesetz)

Der anfallende Erdaushub ist geordnet abzutragen, zu lagern und weiter zu verwenden. Er darf weder versiegelt werden noch darf Oberboden (Mutterboden) mit dem kulturfähigen Unterboden abgedeckt bzw. vermengt werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten.

**Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Als Innenentwicklungsfläche ist das Plangebiet bereits voll erschlossen. Da aber im Vergleich zum Bestand eine effizientere bauliche Nutzung vorgesehen ist und hierfür auch bislang noch offene Flächen benötigt werden, sollen alle neuen Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen hergestellt werden.

**6.5 Mögliche Auswirkungen / Klärung der UVP-Pflicht (Pkt. 3 Anlage 2 UVPG)**

Wenn eine „allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall“ gemäß § 3c UVPG erforderlich ist, entscheidet der Träger der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien darüber, ob trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine UVP durchzuführen ist.

Aufgrund der vergleichsweise geringen ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes einerseits und der bereits vorhandenen (baulichen) Nutzung andererseits sind keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Auch wenn der Begriff der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c (1) UVPG im Gesetz selbst nicht näher erläutert ist, wird vorausgesetzt, dass sie ein Vorhaben im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge als unzulässig erscheinen lassen. Im vorliegenden Fall bleiben zwar unvermeidbare Beeinträchtigungen, aber eine UVP zur Beurteilung, ob das Vorhaben aufgrund dieser verbleibenden Beeinträchtigungen gemäß § 12 UVPG im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge unzulässig sein könnte, ist aufgrund der Gegebenheiten nicht erforderlich. Eine UVP zur Prüfung der Zulässigkeit im Sinne des § 12 UVPG ist unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Vermeidungsintention der geplanten Umnutzung einer (künftigen) Gewerbebrache aufgrund der geringen ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes einerseits und der Qualität bzw. Dimension des Vorhabens andererseits nicht begründbar.

**6.6 Kompensationsmaßnahmen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Grundlage für die abschließende Beurteilung des Eingriffs und seiner Kompensation sind Art und Maß der trotz Minderungsmaßnahmen verbleibenden Nutzung (insbesondere der Eingriffsflächen).

Ebenso wie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, auf die sich § 3c (1) UVPG bezieht, sind auch die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz), auf die sich eine mögliche Beurteilung gemäß § 12 UVPG bezieht, im Naturschutzrecht und im Baurecht geregelt (Eingriffsregelung). Wenn nach den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung noch unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben und dennoch andere Belange nach Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung gegenüber dem Naturschutz Vorrang haben, müssen geeig-

nete Maßnahmen für die ökologisch-funktionale Kompensation dieses Eingriffs durchgeführt werden (Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen).

Grundlage für die Beurteilung des verbleibenden Eingriffs und seiner Kompensation sind Art und Maß der trotz Minderungsmaßnahmen verbleibenden neu zulässigen (baulichen) Nutzung. Eine auf Messungen beruhende Quantifizierung der Eingriffsschwere ist nicht möglich. Für die Beurteilung des Eingriffs hinsichtlich der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. des UVPG gibt es nach den bestehenden Gesetzen keine verbindliche Regelung. Ausgehend von den jeweils betroffenen Flächendimensionen und Flächenqualitäten erfolgt eine argumentative Differenzierung der Eingriffsschwere.

Die Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche stand die Praktikabilität bzw. die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgt, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden.

Zusätzlich zu den Minderungsmaßnahmen werden die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Mindestbegrünung / allgemeine Pflanzbindung**

Gemäß § 9 (1) LBO müssen die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Auf diesen im vorliegenden Fall wenigen und kleinen Flächen entlang der Grundstücksgrenze kann ein Ausgleich für die verlorenen Grünanlagenflächen erreicht werden, da hinsichtlich deren ökologischer Qualität der Vor-Eingriffszustand nach 25 Jahren wieder erreicht ist. Hierzu sind die verbleibenden schmalen, nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke mit standortheimischen Gehölzen und im Abstand von ca. 10 m mit großkronigen standortheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Auf den Baugrundstücken sind Hochstammlaubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste der Festsetzungen (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 – 4 x verpflanzt, nach den Qualitätsbestimmungen der FFL in eine Vegetationsschicht nach DIN 18 915 oder in einer Pflanzgrube gemäß DIN 18 916 zu pflanzen. Durch geeignete Optimierungsmaßnahmen auf den Pflanzstandorten und entsprechende Anwachshilfen ist der dauerhafte Bestand der Begrünung sicherzustellen.

Soweit dort bereits standortheimische Gehölze und Bäume vorhanden sind und erhalten bleiben, werden sie bei den Pflanzgeboten angerechnet.

### **Externe Maßnahmen(flächen)**

Da die angestrebte Nutzung einerseits und die Lage im Stadtgebiet andererseits im Plangebiet selbst keine ausreichenden Ausgleichsflächen ermöglicht und eine Dachbegrünung vorhabensbezogen unverhältnismäßig teuer wäre, muss die Möglichkeit genutzt werden, gemäß § 200a BauGB (§ 11 (4) NaSchG Ba-Wü) extern geeignete (aufwertbare) Flächen heranzuziehen.

Ökologisch macht es keinen Sinn die verloren gegangenen Zierrasen- und Bodendeckerflächen mit ihren Ziergehölzen durch gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen. Angestrebt werden naturraumtypische Biotoptypen. Ökologisch macht es auch keinen Sinn, zu versuchen andernorts eine identische Parkanlage wie die um die Villa Busch anzulegen.

Als angemessener Ersatz soll eine naturnahe und vielgestaltige Gehölzpflanzung mit hohem Baumanteil sowie begleitendem temporären Feuchtbereich angelegt werden. Die Dimensionierung der Ersatzmaßnahme resultiert aus der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Der notwendige

Maßnahmenumfang reduziert sich immer in dem Maße, wie die ökologisch-funktionale Wertsteigerung pro Flächeneinheit auf den Kompensationsmaßnahmenflächen den Biotopwertverlust auf den Eingriffsflächen übersteigt.

### **Eingriffs-Ausgleichsbilanz**

Auch wenn bereits festgestellt wurde, dass im vorliegenden Fall eine Nicht-Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge im Sinne des § 12 UVPG nicht begründbar ist, da erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG aufgrund der geringen ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes einerseits und der Art des Vorhabens andererseits nicht zu erwarten sind, ist im Hinblick auf die abzuarbeitende Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorzunehmen.

Für die Beurteilung / Bilanzierung des bei einer geplanten Bebauung zu erwartenden Eingriffs und ebenso zur Beurteilung der Effizienz der zu seiner Kompensation vorgeschlagenen Maßnahmen wird auf die Konventionsvorschläge der LANA (Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung) zurückgegriffen. Eine rechtsverbindliche Handlungsanweisung gibt es in Baden-Württemberg bislang nicht.

Gemäß den Vorschlägen der LANA reicht es bei Flächen von „allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes“ wie im vorliegenden Fall aus, eine schutzgutübergreifende Beurteilung anhand der Biotop- und Nutzungstypen vorzunehmen. Dies um so eher, als die Bedeutung des Plangebietes für alle Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild) vergleichsweise gering ist.

Die Inwertsetzung der Biotope erfolgt argumentativ differenzierend nach heutigem Stand der Wissenschaft und immer nur durch Vergleich der Biotoptypen untereinander. Die unterschiedliche Wertigkeit verschiedener Biotoptypen ist dabei unbestritten (u.a. NatSchG Ba-Wü, Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland). Zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Wertigkeiten wurde in Mannheim ebenso wie in der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung ein Punktesystem eingeführt, in der die unterschiedlichen Wertigkeiten der Biotoptypen in Relation zueinander gesetzt wurden. Hauptkriterien einer Beurteilung von Biotoptypen sind:

1. die typische (tier-)ökologische Wertigkeit
  - aufgrund Seltenheit und Verbreitung
  - aufgrund Empfindlichkeit und Regenerierfähigkeit bzw. Wiederherstellbarkeit
  - aufgrund tierökologischer und pflanzensoziologischer Bedeutung
2. die aktuelle funktionale Bedeutung im bzw. für den Planungsraum (durch Zu- und Abschläge für den aktuellen Zustand)

## Die Dimension

Gemäß Konventionsvorschlag der LANA werden basierend auf dem Bebauungsplan die vorhersehbaren neuen Eingriffsflächen als Basis der Dimensionsbeurteilung ermittelt:

<b>Flächenbilanz*</b>	
<b>Funktion</b>	<b>*Fläche</b>
<b>Bruttofläche des Baugebietes</b>	<b>63 661 m<sup>2</sup></b>
<b>Bereits versiegelte Straße mit Verkehrsgrün</b> (Übernahme in gleicher Lage)	9 720 m <sup>2</sup>
<b>Unveränderte Integration</b>	<b>9 720 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettofläche / Baugrundstücke</b>	<b>53 941 m<sup>2</sup></b>
<b><u>Eingriffsfläche Bebauung gemäß GRZ</u></b> Max. zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO für - Bauliche Anlagen - Nebenanlagen - Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	1. GE GRZ 0,8: 15 000 m <sup>2</sup> 2. SO GRZ 0,95: 33 430 m <sup>2</sup> 48 430 m <sup>2</sup>
<b><u>Abzüglich bereits bebauter versiegelter Flächen</u></b>	1. GE: 14 290 m <sup>2</sup> 2. SO: 21 273 m <sup>2</sup> Bereits bebaut/versiegelt 35 568 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibende Eingriffsfläche</b>	<b>48 430 m<sup>2</sup></b> <b>- 35 568 m<sup>2</sup></b> <b>12 862 m<sup>2</sup></b>
<b><u>interne Kompensation (§ 9 (1) LBO)</u></b> Mindestbegrünung / Pflanzbindung auf den verbleibenden nicht bebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke.	53 941 m <sup>2</sup> -48 430 m <sup>2</sup> 5 511 m <sup>2</sup>
<b>Summe interne Kompensationsflächen</b>	<b>5 511 m<sup>2</sup></b>
<b>* Flächen vorbehaltlich der endgültigen Planung und Vermessung</b>	

<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Biotopwertigkeiten</b>				
Aufgeführt sind nur noch die Flächen, die durch die Planung auch verändert werden				
Biotop-/Nutzungstypen Wert / m <sup>2</sup>	Bestand		Planung	
	Größe*	Wertigkeit	Größe*	Wertigkeit
Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Gebäude) Typ CA; Wertigkeit 0 Pkt/m <sup>2</sup> Keine Aufwertung durch Platanen	35 568 m <sup>2</sup>	0	39 955 m <sup>2</sup>	0
Versickerungsfähige Stellplätze mit standortheimischen Baumbestand Typ CE <sup>+</sup> ; Wertigkeit 7 Pkt/m <sup>2</sup>			8 475 m <sup>2</sup>	59 325
Zierrasen / Frische Scherrasen im Wechsel mit Bodendeckern z.T. Zierstrachpflanzungen Typ JA; Wertigkeit 14 Pkt/m <sup>2</sup> Abwertung da nur kleine isolierte Flecken. Keine Aufwertung durch Bäume, da i.d.R. standortfremde oder nicht heimische Nadelgehölze Wertigkeit 10 Pkt/m <sup>2</sup>	5 732 m <sup>2</sup>	57 320		
Park- und Friedhof hier: Privatpark der Villa Busch Typ FA; Wertigkeit 38 Pkt/m <sup>2</sup> Abwertung da völlig isoliert und von intensiver (gewerblicher) Nutzung umgeben sowie hoher Anteil an Fichten und Hybridpappeln Wertigkeit 30 Pkt/m <sup>2</sup>	9 372 m <sup>2</sup>	281 160		
Neue Strauchpflanzungen überwiegend aus heimischen Arten Typ LKneu; Wertigkeit 19 Pkt/m <sup>2</sup> Abwertung da jeweils kleine isolierte Flecken Wertigkeit 15 Pkt/m <sup>2</sup>	2 269 m <sup>2</sup>	34 035	801 m <sup>2</sup>	12 015
Neupflanzung von Baumreihen aus standortheimischen Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen auf den nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke Typ .....; Wertigkeit 25 Pkt/m <sup>2</sup>			4 710 m <sup>2</sup>	117 750
<b>Zwischenbilanz</b>	<b>53 941 m<sup>2</sup></b>	<b>372 515</b>	<b>53 941 m<sup>2</sup></b>	<b>189 090</b>
<b>Defizit im Plangebiet</b>	<b>- 183 425</b>			
<b>Externe Ausgleichsfläche</b>	<b>Teilfläche des FISTk 20692/16</b>			
Fettweide Typ HE; Wertigkeit 19 Pkt/m <sup>2</sup>	9 900 m <sup>2</sup>	188 000		
Temporäre Gewässer Typ OQ; Wertigkeit 47 Pkt/m <sup>2</sup>			800 m <sup>2</sup>	37 600
Röhricht Typ OD; Wertigkeit 53 Pkt/m <sup>2</sup>			1 500 m <sup>2</sup>	79 500
Hochstaudenflur Typ HK; Wertigkeit 39 Pkt/m <sup>2</sup>			4 000 m <sup>2</sup>	156 000
Gebüsche/Feldgehölze aus überwiegend einheimischen Arten (Neupflanzung breiter als 7m) Typ LMneu; Wertigkeit 26 Pkt/m <sup>2</sup>			3 600 m <sup>2</sup>	93 600
<b>Externe Kompensationsfläche</b>	<b>9 900 m<sup>2</sup></b>	<b>188 000</b>	<b>9 900 m<sup>2</sup></b>	<b>366 700</b>
	<b>+ 178 700</b>			
<b>Gesamtbilanz: - 183 425 + 178 700 = - 4 725 (nahezu ausgeglichen)</b>				
<b>* Flächen vorbehaltlich der endgültigen Planung und Vermessung</b>				

Die Bilanz nach Biotopwertigkeiten zeigt, dass durch die gewählten externen Biotopneuanlagen dort eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit zu Gunsten der Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erreichen ist, die den ökologischen Wertausgleich ermöglicht.

Der zu erwartende Eingriff ist bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung und versickerungsfähige Beläge) durch die externen Maßnahmen weitgehend kompensierbar:

### **Landschaftsbild**

Es gibt keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, ist eine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo nicht gegeben.

### **Wasserhaushalt**

Das Vorhaben greift kaum in den Wasserhaushalt ein, da durch die versickerungsfähigen Stellplätze die Zunahme der versiegelten Fläche gegenüber dem Status Quo vergleichsweise gering ist. Zudem kann durch die Umnutzung die bisherige Wasserentnahme aus eigenen Tiefbrunnen durch Wegfall der Kühlung der Produktion reduziert werden.

### **Tiere/Pflanzen**

Hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften (Biotope) ist es günstig, dass der Eingriff im innerstädtischen Bereich weitgehend isoliert vom umgebenden Naturraum erfolgt. Hier wird anhand der Biotopwerttabelle aufgezeigt, dass die zu schaffenden neuen externen Biotopflächen teilweise eine höhere Wertigkeit besitzen als die verloren gegangenen. Sie bieten einer größeren Zahl von Tieren und Pflanzen einen Lebensraum als die isolierten innerstädtischen Flächen und sie können auch über Wechselwirkungen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beitragen. Die mit der Inanspruchnahme im innerstädtischen Bereich einhergehende Minderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts kann durch geeignete höherwertige Biotoptypen im Außenbereich, die als Kompensationsmaßnahmen angelegt werden, ausgeglichen bzw. ersetzt (kompensiert) werden.

### **Klima/Luft**

Die für Klima/Luft zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind gering, da keine klimaaktiven Flächen von Bedeutung für die Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das gesamte Stadtklima beansprucht werden und keine problematischen Emissionen erzeugt werden. Es bleibt aber der Verlust einer derzeit innerhalb der Wärmeinsel gelegenen Grünfläche, die die dortige Wärmeinselintensität vermindert. Auch wenn die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen diesen Verlust weitgehend ausgleichen und die vorgesehene Dachbegrünung an anderer Stelle dem (Stadt-)Klima insgesamt zu Gute kommt, ist ein vollständiger Ausgleich nicht möglich.

### **Boden**

Zumindest Teilfunktionen können kompensiert werden, da es sich aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht mehr um gewachsene Böden handelt. Die Funktion des Bodens im Wasserkreislauf wird durch die versickerungsfähigen Stellplätze gegenüber dem Status Quo nur geringfügig beeinträchtigt. Da die vorgesehenen höherwertigen Biotope auf ehemaligen Ackerstandorten auch dem Schutzgut Boden zu Gute kommen (Bodenruhe), können sie schutzgutübergreifend auch zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Bodens beitragen.

Altlastenverdachtsflächen wurden im Zuge der Planung untersucht. Teilweise waren sie unbegründet, teilweise konnten Belastungen konkretisiert werden. Durch die Planung werden Vorgaben zur künftigen Beseitigung der Beeinträchtigungen festgesetzt. Gleiches gilt auch für mögliche Kampfmittel.

Dennoch ist der verbleibende Verlust freier und verfügbarer Bodenfläche letztendlich nicht ausgleichbar, da i.d.R. entsprechende Flächen für eine Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen. Auch dies ist im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen gemäß § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen.

## **7. Umweltbericht Zusammenfassung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32/38 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Die Ausweisung im Bestand zwischen bestehender gewerblicher Nutzung ist - aus ökologischer Sicht - als bauliche Nutzung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet.

Da die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke immer auch mit Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden ist, und dies gemäß §§ 1 und 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG sowie ab 2 ha auch gemäß §§ 3 und 17 UVP in der Abwägung durch die Kommune zu berücksichtigen ist, wurde ein Grünordnungsplan/Umweltbericht als Abwägungsgrundlage erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Träger der Bauleitplanung haben in der Abwägung gegenüber anderen Belangen zu berücksichtigen, dass zu erwartende Eingriffe durch geeignete Maßnahmen vermieden und vermindert oder aber ausgeglichen werden sollen.

Geeignete Maßnahmen lassen sich sowohl durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB umsetzen als auch durch die gemäß § 9 Abs. 4 ergänzend festsetzbaren Regelungen der Landesbauordnung. Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg können durch „örtliche Bauvorschriften“ (gemäß § 74) weitere Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden (u.a. in Verbindung mit §§ 9 (1), 11 (1), 38 (1)). Kompensationsmaßnahmen können gemäß § 200a BauGB auch außerhalb des Plangebietes liegen. Die Umsetzung kann durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Da aufgrund der vergleichsweise geringen ökologischen Empfindlichkeit des innerstädtischen Gebietes einerseits und der bereits vorhandenen Nutzungen auf den Baugrundstücken andererseits keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne des UVP zu erwarten sind, die das Vorhaben im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge als unzulässig erscheinen lassen, besteht keine Pflicht eine UVP durchzuführen. Dies umso weniger, als bei Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen die zusätzlichen Nutzungsflächen unter 2 ha bleiben. Von den 63 661 m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs sind bereits 46 139 m<sup>2</sup> (72%) bebaut, versiegelt oder dem Straßenraum zuzuordnen. Noch nicht bebaut oder versiegelt sind lediglich 18 864 m<sup>2</sup>. Da nach GRZ auch künftig 5 511 m<sup>2</sup> unbebaut bleiben, können allenfalls 12 862 m<sup>2</sup> neu beansprucht werden.

Die Prüfung der Flächen im Rahmen der Eingriffsregelung ergab, dass die im Plangebiet neu beanspruchten Flächen keine „Funktionen von besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes“ mit speziellen und/oder bedeutsamen Wechselwirkungen haben. Es besteht somit auch keine Notwendigkeit, wieder spezielle Biotope (Lebensräume) als Ersatz anlegen zu müssen.

Die Neuanlage naturraumtypischer Biotoptypen ist geeignet und ausreichend zur Kompensation, vor allem da auch die Minderungsmaßnahmen zumindest in Teilbereichen bereits als Ausgleich für bestimmte Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen (Wärmeinseltensität, Versickerungsleistung, Ortsbild). Schutzgutübergreifend wird hierdurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in allen Belangen gesteigert (als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, zur Bodenregeneration, für den Wasserhaushalt, für das Lokalklima und für das Landschaftsbild), um die Beeinträchtigungen zu kompensieren. Auch der Verlust einiger Bodenfunktionen und die damit einhergehende Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts lassen sich zumindest teilweise adäquat kompensieren, da durch versickerungsfähige Beläge die Versickerungsleistung im Plangebiet selbst nur geringfügig vermindert wird und durch die geplanten Biotope auf

ehemaligen Ackerflächen eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich einer Verbesserung der Bodenfunktionen erreicht werden kann.

Gleichwohl kann der Verlust an frei verfügbarem Boden nicht ausgeglichen werden, da entsprechende Flächen für eine Entsiegelung fehlen. Das heißt, hierüber ist im Zuge des Verfahrens abwägend zu entscheiden. Dies gilt auch für die lokale Klimafunktion des Parks der Villa Busch. Auch wenn externe Ausgleichsflächen das Gesamtklima positiv beeinflussen, wirken sie nicht auf gleiche Weise und am alten Standort des Parks.

Zusätzliche Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen aus dem Plangebiet werden durch entsprechende Vorgaben bzw. Auflagen vermieden. Schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes müssen Auflagen hinsichtlich des passiven Lärmschutzes beachten.

## 8. Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz*</b>	
<b>Funktion</b>	<b>*Fläche</b>
<b>Geltungsbereich / Bruttofläche des Baugebietes</b>	<b>63 661 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenraum</b> B 38 + Parallelstraße; Käfertaler Straße	9 720 m <sup>2</sup>
<b>Nettofläche / Baugrundstücke</b>	<b>53 941 m<sup>2</sup></b>
<b>Teilflächen</b>	1. GE <sub>1</sub> : 18 756 m <sup>2</sup> 2. SO: 35 185 m <sup>2</sup> 53 941 m <sup>2</sup>
<b>Bebauung gemäß GRZ</b> Max. zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO für - Bauliche Anlagen - Nebenanlagen - Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	1. GE <sub>1</sub> GRZ 0,8: 15 000 m <sup>2</sup> 2. SO GRZ 0,95: 33 430 m <sup>2</sup> 48 430 m <sup>2</sup>
<b>interne Kompensation (§ 9 (1) LBO)</b> Mindestbegrünung / Pflanzbindung auf den verbleibenden nicht bebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke.	53 941 m <sup>2</sup> -48 430 m <sup>2</sup> 5 511 m <sup>2</sup>
<b>Externe Kompensationsflächen</b>	<b>9 900 m<sup>2</sup></b>
<b>* Flächen vorbehaltlich der endgültigen Planung und Vermessung</b>	

## 9. Kosten / städtebaulicher Vertrag

Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Mannheim trägt der Investor die Planungskosten und die Kosten für die Herstellung und Pflege der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der städtebauliche Vertrag regelt auch die aus Sicht der Stadt Mannheim erforderlichen Standards bei der Herstellung der Maßnahmen. Der städtebauliche Vertrag ist mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat zu genehmigen.

## **10. Abwägung**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind öffentliche und private Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch den Träger der Bauleitplanung gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Gleichwohl sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, wobei mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **10.1 Verfahren / abwägungsrelevante Belange**

Der als Entscheidungsgrundlage dienende Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht wurde nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung der eingegangenen Anregungen als Entwurf im Rahmen der Offenlage den Bürgern und Trägern erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Folgende Belange haben sich als abwägungsrelevant herausgestellt:

#### **10.1.1 Belange des Einzelhandels**

Die Planung soll die Intention des Zentrenkonzepts als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung hinsichtlich des Einzelhandels berücksichtigen. Dies ist gegeben, wenn wie vorgesehen, die vom Fachgutachter geforderten Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Betriebstypen und Verkaufsflächen im Plangebiet umgesetzt werden. Gegenüber dem ursprünglichen Konzept wurden daher die Gesamt-Verkaufsflächen von 13.000 m<sup>2</sup> auf 10.000 m<sup>2</sup> reduziert und der Bereich Unterhaltungselektronik herausgenommen. Auch werden im benachbarten Gewerbegebiet weitere Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente explizit ausgeschlossen. Unter diesen Voraussetzungen sehen auch der Nachbarschaftsverband und das Regierungspräsidium keinen Konflikt. Keine weiteren Anregungen im Rahmen der Offenlage.

#### **10.1.2 Belange des Naturschutzes insbesondere Garten der Villa Busch, Klima und Boden**

Durch die Umnutzung der bestehenden Gewerbefläche wird der Vorgabe des BauGB, schonend mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung getragen. Auch das Ziel der Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung, Innenentwicklung vor Siedlungserweiterung umzusetzen, wird beachtet. Gleichwohl ist aber abzuwägen, dass am Standort dennoch Flächen neu beansprucht bzw. versiegelt werden und dabei der vom ehemaligen Firmeninhaber um seine Villa angelegte Garten verloren geht. Bei der Abwägung aller Belange ist zu Gunsten der Um- bzw. Nachfolgenutzung entschieden worden, da Flächenrecycling ökonomisch, städtebaulich und ökologisch sinnvoll ist. Auch wenn nicht verkannt wird, dass der Garten für das Kleinklima und als Rückzugsbiotop eine Rolle spielt und daher sein Verlust durch geeignete Maßnahmen auf dem Areal und weitere Maßnahmen außerhalb zu kompensieren ist, ist die Bedeutung doch nicht so groß, als dass es gerechtfertigt wäre, die Planung bzw. die angestrebte Umnutzung aufzugeben, um den Garten zu erhalten. Im Sinne der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zur Sicherung der Wirtschaftskraft wird die Umnutzung befürwortet.

Auch wenn abzuwägen ist, dass der Verlust an freier Bodenfläche nicht durch Entsiegelung an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass die ortsgebundene Klimafunktion des Parks der Villa Busch nicht andernorts ausgeglichen werden kann, so werden darüber hinaus doch ausreichend gebietsinterne Maßnahmen und eine externe Maßnahme festgesetzt, um die situationsbedingt bei dieser Umnutzung vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern und letztendlich adäquat auszugleichen. Um die Wärmeinselintensität gering zu halten, sind die Festsetzungen zur Be-, Ein- und Durchgrünung des Areals sowie zur Fassadenbegrünung von besonderer Be-

deutung. Gleichzeitig sind diese Maßnahmen auch geeignete die künftige Nutzung in die Umgebung einzubinden. Mit dieser auch gestalterischen Aufgabe werden zudem weitere Planer betraut werden. Keine weiteren Anregungen im Zuge der Offenlage.

### **10.1.3 Belange des Bodenschutzes / Altlasten / Kampfmittel**

Im Zuge der Planung wurden bekannte Altlastenverdachtsflächen sondiert. Überwiegend konnte Entwarnung gegeben werden, so dass die Planung umsetzbar ist. Nur 4 Stellen wurden als belastet identifiziert. Da sie zumindest teilversiegelt sind, besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Sie werden im B-Plan gekennzeichnet. Für den Fall, dass an diesen Stellen Veränderungen vorgenommen werden sollten, sind im B-Plan klare behördliche Vorgaben formuliert. Da eine Gefährdung durch Kampfmittel noch nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, kann eine Baufreigabe nur mit Zustimmung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgen. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche. Keine weiteren Anregungen im Rahmen der Offenlage.

### **10.1.4 Belange des Verkehrs**

Wenn, wie vorgesehen, die vom Fachgutachter geforderten Maßnahmen umgesetzt werden, sind keine Behinderungen oder gar Verschlechterungen im Verkehrsfluss zu erwarten. Die Maßnahmen selbst gehen nicht zu Lasten Dritter, sondern verbessern auch grundsätzlich die Verkehrssituation. Keine weiteren Anregungen im Rahmen der Offenlage.

### **10.1.5 Belange der Nachbarnutzungen / Lärm**

Das historisch gewachsene Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist als Ausgangslage bei der Abwägung möglicher Lärmbelastungen gegenüber der geplanten Umnutzung und Überplanung der Innenentwicklungsfläche zu berücksichtigen. Keine weiteren Anregungen im Rahmen der Offenlage.

Zur Konfliktvermeidung eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Möglichkeit, das Plangebiet selbst nochmals hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades durch Einschränkungen der jeweils zulässigen Nutzung zu differenzieren. Die Einschränkung der Lärmemissionen im Plangebiet bzw. in seinen Teilflächen werden so festgesetzt, dass es an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen zu keiner oder maximal zu einer Lärmpegelerhöhung um 1 dB(A) kommt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen.

## **Quellen**

- [1] MASUCH + OLBRISCH: Neubau SB-Warenhaus/Fachmärkte Friedrich-Ebert-Straße/Käfertaler Straße, Mannheim - Verkehrstechnische Stellungnahme, 5.4.2002
- [2] GESA: Gutachterliche Stellungnahme. Käfertaler Str./B 38 (Roche-Gelände) 68167 Mannheim
- [3] MASUCH + OLBRISCH: Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 32/38 der Stadt Mannheim, 04.11.2002
- [4] GEOlogik GmbH: Gutachten über orientierende Schadstoffuntersuchungen, 29.11.2001
- [5] GEOlogik GmbH: Gutachten zur orientierenden Bauschadstoffenerhebung, 20.11.2001
- [6] REGIOPLAN INGENIEURE GmbH: Bebauungsplan mit Umweltbericht Nr. 32/38 der Stadt Mannheim, 27.09.2002

---

## ANLAGE 2

- 
- A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1999, (BGBl. I S. 2141, BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 18.06.2002 (BGBl. S. 1914) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).**
- B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung Baden Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.05.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2000**
- C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**
- 

**A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

**A.1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

A.1.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes der Stadt werden aus städtebaulichen Gründen nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe zugelassen und in einem Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetriebe (§ 11 BauNVO) auf dem ehemaligen La Roche Gelände zusammengelegt. Im restlichen Plangebiet werden entsprechend der Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Der Rest des Plangebietes mit den bestehenden Gewerbeflächen bis zur Zielstraße und dem La Roche Schulungsgebäudes wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ausgewiesen.

Zum Schutz benachbarter Nutzungen wird der Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich des zulässigen Störungsgrades durch Einschränkungen der jeweils zulässigen Nutzung differenziert. Durch die Festsetzung eines „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels“ (IFSP) wird der jeweilige Störungsgrad minimiert.

**A.1.1.1 Eingeschränktes Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)**

Unter Berücksichtigung des Zentrenkonzeptes der Stadt werden nach gutachterlicher Prüfung folgende Festsetzungen getroffen, um Konflikte zu vermeiden:

Im eingeschränkten Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> zulässig. Im Rahmen dieser Gesamt-Obergrenze können Einzelhandelsbetriebe folgender Betriebstypen frei kombiniert werden. Es sind jedoch für die einzelnen Betriebstypen folgende Obergrenzen der Verkaufsfläche einzuhalten.

SB-Warenhaus	max. 5.500 m <sup>2</sup>
Bürofachmarkt	max. 1.500 m <sup>2</sup>
Zweiradfachmarkt	max. 1.500 m <sup>2</sup>
Lebensmittel-Diskounter	max. 900 m <sup>2</sup>
Baby-/Kinderfachmarkt	max. 900 m <sup>2</sup>

Fachmarkt Heimtierbedarf	max.	750 m <sup>2</sup>
Bettenfachmarkt	max.	750 m <sup>2</sup>
Textilfachmarkt	max.	700 m <sup>2</sup>
Schuhfachmarkt	max.	700 m <sup>2</sup>
Drogeriefachmarkt	max.	650 m <sup>2</sup>

Angegliedert an die Fachmärkte oder das SB-Warenhaus sind zusätzliche Shopflächen mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 850 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelbetriebe soll unter 380 m<sup>2</sup> liegen.

Die Shopflächen sollen insbesondere auch dem ortsansässigen Einzelhandel angeboten werden.

Die Verkehrsflächen (Ladenstraße / Mall und Vorkassenbereich) werden bei der Berechnung der Verkaufsfläche nicht angerechnet.

Im eingeschränkten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind darüber hinaus für eine sinnvolle Nutzung zulässig:

- Nicht störende gewerbliche Nutzungen, die keinen Einzelhandel zum Gegenstand haben, z.B. Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Büronutzungen
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, z.B. ein Fitness- und Wellnesscenter
- Vergnügungsstätten, z.B. eine Diskothek.

Im eingeschränkten Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (Lw<sup>“</sup>) Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Beurteilungszeitraum Tag (06:00-22:00) IFSP Lw<sup>“</sup> 60 dB(A)

Beurteilungszeitraum Nacht (22:00-06:00) IFSP Lw<sup>“</sup> 50 dB(A)

#### A.1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zur Konfliktvermeidung und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sind entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig:

Bekleidung aller Art / Blumen / Bücher, Zeitschriften / Foto, Video, Telefon / Geschenkartikel / Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat, Haushaltswaren / Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren / Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel / Kunst, Antiquitäten / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Musikinstrumente, Musikalien / Näh- und Strickmaschinen, Zubehör / Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungswerkes) / Optik und Akustik / Papier, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf / Pharmazeutika / Schuhe, Lederwaren / Spielwaren / Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder / Tonträger / Uhren, Schmuck, Silberwaren / Unterhaltungs-Elektronik / Zooartikel, lebende Tiere.

Zur Wahrung der Bestandssituation sind im eingeschränkten Gewerbegebiet auch keine Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO) zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen (Lw<sup>“</sup>) Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

---

	$GE_{E1}$	$GE_{E2}$
Beurteilungszeitraum Tag (06:00-22:00):	IFSP Lw <sup>“</sup> 60 dB(A)	IFSP Lw <sup>“</sup> 60 dB(A)
Beurteilungszeitraum Nacht (22:00-06:00):	IFSP Lw <sup>“</sup> 48 dB(A)	IFSP Lw <sup>“</sup> 40 dB(A)

#### A.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1,2,4; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, einzuhalten.

##### A.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die GRZ 0,8.

Im eingeschränkten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel darf die zulässige Grundflächenzahl ausschließlich für nutzungsbedingt erforderliche Stellplätze gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von insgesamt 0,95 und nur sofern die Stellplätze versickerungsfähig hergestellt werden.

##### A.1.2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich wird eine maximale Traufhöhe von 18,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird bei Flachdächern zwischen Oberkante Gehweg und oberem Abschluss der Außenwand und bei flachgeneigten Dächern zwischen Oberkante Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

#### **A.2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

##### A.2.1 Offene Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet.

Es muss ein Grenzabstand von 2,50 m eingehalten werden.

##### A.2.2 Abweichende Bauweise im eingeschränkten Sondergebiet.

Im eingeschränkten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel wird die abweichende Bauweise wie folgt definiert:

Offene Bauweise zu den Nachbargrenzen. Es muss ein Grenzabstand von 2,50 m eingehalten werden. Zulässig ist jedoch eine Gebäudelänge von über 50 m.

#### **A.3.0 Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

##### A.3.1 Planzeichnerische Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb der Baufenster.

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen werden, ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Hoch- und Tiefgaragen oder ebenerdiger Stellplatzflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO),

A.3.1.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wärme, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Wasser dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.3.1.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und / oder innerhalb der hierfür

vorgesehenen Flächen zulässig.

#### **A.4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24b BauGB)**

Die Sichtfelder der Planzeichnung sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind Bäume mit einer Stammhöhe von über 3,0 m.

#### **A.5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Gemäß Planzeichnung

#### **A.6.0 Grünflächen**

Gemäß Planzeichnung

#### **A.7.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB**

##### A.7.1 Folgende Maßnahmen sind zur Minderung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Baugrundstücke durchzuführen:

##### Grundstücks-, Gebäude- und Stellplatzeingrünung

Entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gilt:

- Standortheimische Gehölze sowie standortheimische gesunde Einzelbäume, die einen Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) von mehr als 60 cm aufweisen und die nicht in einem Baufenster stehen, zu erhalten, sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nach Planzeichnung zu erhaltende Bäume, sind auf dem Grundstück zu ersetzen, wenn sie nutzungsbedingt begründbar zu einem späteren Zeitpunkt dennoch entfernt werden müssen.
- Für je 7 neue Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) mit einer zum Stellplatz durch ein Hochbord abgegrenzten Pflanzfläche zu pflanzen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung sicherzustellen.
- Wenn nutzungsbedingt begründbar, kann wahlweise als Ersatz für jeden der 90 erforderlichen, aber auf den Stellplatzflächen nicht pflanzbaren Bäume, auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück ein entsprechender Baum gepflanzt werden, sofern sicher gestellt ist, dass zumindest für je 12 neue Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gepflanzt wird.
- Entlang der Baugrundstücksgrenzen sind im Zuge der Umnutzung eines Grundstücks Grünflächen anzulegen und mit mittel- oder großkronigen heimischen Laubbäumen (Baum 1. oder 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) im Abstand von durchschnittlich 10,0 m zu bepflanzen.
- Bei Neubauten sind geschlossene Fassadenflächen (ohne Öffnungen, Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m<sup>2</sup> bleiben unberücksichtigt) durchschnittlich je 5,00 lfdm Wandlänge mit Kletterpflanzen zu begrünen, es sei denn, die gemäß dieser Vorgabe zu begrünende Wand grenzt unmittelbar an eine Pflanzfläche, in der vor dem zu begründenden

Wandabschnitt oder bis maximal 2,50 m seitlich versetzt ein großkroniger Laubbaum steht oder zu pflanzen ist. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,50m<sup>2</sup> herzustellen.

Minderung der Folgen von Versiegelung:

Entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gilt:

- Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt wird,
- Die Unterbauten sind auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate dieser Beläge sollte den Wert von 270 l/s/ha überschreiten.
- Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

Hinweis:

Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

#### A.7.2 Externe Ausgleichsflächen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen

Die Umsetzung der im Grünordnungsplan/Umweltbericht als erforderlich und geeignet ermittelten externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB extern auf dem Flurstück 20692/16 in Feudenheim im Gewann Neurottstücker. Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem folgendes geregelt ist: Die Planungskosten, sowie die Kosten für die Herstellung und Pflege der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen trägt der Investor. Bei der Herstellung der Maßnahmen sind die aus der Sicht der Stadt Mannheim erforderlichen Standards anzuwenden. Das städtische Flurstück wird aus der Nutzung genommen. Unmittelbar nach Beendigung des Pachtverhältnisses sind dort folgende Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

Temporäre Gewässer Typ OQ; Wertigkeit 47 Pkt/m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Röhricht Typ OD; Wertigkeit 53 Pkt/m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>
Hochstaudenflur Typ HK; Wertigkeit 39 Pkt/m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
Gebüsche/Feldgehölze aus überwiegend einheimischen Arten (Neupflanzung breiter als 7m) Typ LMneu; Wertigkeit 26 Pkt/m <sup>2</sup>	3 600 m <sup>2</sup>

#### **A.8.0 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 + §178 BauGB)**

Die zeichnerischen Festsetzungen sind nicht maßhaltig. Sie sind jedoch in ihren qualitativen, quantitativen und raumbezogenen Aussagen zu beachten. Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu schützen.

#### A.8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Spezielle Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan zeichnerisch festgelegt.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind im Zuge der Umnutzung eines Grundstücks Grünflächen anzulegen und mit mittel- oder großkronigen Laubbäumen (Baum 1. oder 2. Ordnung) im Abstand von 10,0 m zu bepflanzen.

#### A.8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Kennzeichnung zu erhaltender Einzelbäume, die auf dem Grundstück zu ersetzen sind, wenn sie nutzungsbedingt begründbar zu einem späteren Zeitpunkt dennoch entfernt werden müssen.

Kennzeichnung zu entfernender Einzelbäume.

### **A.9.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **Lärmschutz (Verkehrslärm)**

Im Plangebiet sind an den, den Hauptlärmquellen ( B 38, Zielstraße, Käfertaler Straße östliche Riedbahn u.a.) zugewandten Gebäudeseiten (s. Abb. Lärmpegelbereiche), bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, aufgrund der Immissionen aus Verkehrs-, und Gewerbelärm, im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ( BImSchG ), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und / oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Hinweis zur schriftlichen Festsetzung:

Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Nr. 5, Tabellen 8 und 9 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatz Einrichtungen“ Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall) nicht überschritten werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außen- bauteile <sup>1)</sup> $R_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
		[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

#### **Lärmschutz (Gewerbelärm)**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nr. 32/38 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in der Tabelle A aufgeführten maximal zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 der BauNVO.

Tabelle A: maximal zulässige flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel.

Fläche ( B-Plan 32/38)	LW" [dB]	
	Tags	Nachts
Bereich 1: Sondernutzung (FMZ)	60	50
Bereich 2: GE-1 (bestehendes Gewerbe)	60	48
Bereich 3: GE-2 (heute Bürohaus und Parkplatz)	60	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Überschreitungen der zulässigen Immissionsanteile sind vertretbar, sofern in der Summe der auf den betroffenen Immissionsort einwirkenden Anlagengeräusche die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

**B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. LANDESBYBAUORDNUNG FÜR BADEN\_WÜRTTEMBERG (§ 74 LBO v. 08.05.1995 (BGBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2000)**

**Der Geltungsbereich dieser Satzung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "32/38" identisch.**

**B.1.0 Dachformen und Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Traufhöhe auf 18,5 m festgelegt. Die Traufhöhe wird bei Flachdächern zwischen Oberkante Gehweg und oberem Abschluss der Außenwand und bei flachgeneigten Dächern zwischen Oberkante Gehweg und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern können durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter, Sheddachformen die festgesetzten Höhen überschritten werden.

Die Höhe der Gebäude kann bis zu 4,00 m für Aufbauten wie Fahrstühle etc. ausnahmsweise überschritten werden.

**B.2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Zulässig ist Außenwerbung auf der Fassade, die mit dem entsprechenden Fachamt abgestimmt werden muss. Zulässig sind freistehende Werbeanlagen mit einer maximale Höhe von 22 m bezogen auf Oberkante Gehweg.

**B.3.0 Einfriedungen und Müllsammelbehälter ( § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m als bepflanzter Maschendraht-, Metall- oder Holzzaun zulässig.

Müllsammelbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Müssen Müllsammelbehälter außerhalb der Gebäude angeordnet werden, so sind sie einzugrünen.

**B.4.0 Befestigte Flächen und Stellplätze ( § 37 i.V.m. §74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Die gemäß LBO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen ist sicherzustellen.

Zusätzliche, nutzungsbedingt erforderliche Stellplätze sind im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig.

- Alle neuen Stellplätze und befestigte Flächen sollen mit versickerungsfähigen Oberflächen hergestellt werden. Fahrgassen und Bereiche der LKW-/LZ- Nutzung sind ausgenommen. Die Versickerung des Oberflächenwassers und damit einer der wichtigen Bodenfunktion (die Grundwasserneubildung) soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.
- Für je 7 neue Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste (vorbehaltlich der Ausführungsplanung) mit einer zum Stellplatz durch ein Hochbord abgegrenzten Pflanzfläche zu pflanzen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen, um den dauerhaften Bestand der Begrünung sicherzustellen.
- Wenn nutzungsbedingt begründbar, kann wahlweise als Ersatz für jeden der 90 erforderlichen aber auf den Stellplatzflächen nicht pflanzbaren Bäume auch an anderer

Stelle auf dem Grundstück ein entsprechender Baum gepflanzt werden, sofern sicher gestellt ist, dass zumindest für je 12 neue Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung gepflanzt wird.

#### **B.5.0 Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung ( §§9 Abs. 1, 11 Abs. 1, 38 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Bei Neubauten sind geschlossene Fassadenflächen (ohne Öffnungen, Öffnungen kleiner/gleich 0,75 m<sup>2</sup> bleiben unberücksichtigt) durchschnittlich je 5,0 lfm Wandfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Es sei denn, die gemäß dieser Vorgabe zu begrünende Wand grenzt unmittelbar an eine Pflanzfläche, in der vor dem zu begrünenden Wandabschnitt oder bis zu maximal 2,50 m seitlich versetzt ein großkroniger Laubbaum steht oder zu pflanzen ist.

Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,50 m<sup>2</sup> herzustellen.

#### **B.6.0 Verbrennungsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)**

Bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und in nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Verbrennungsmotoranlagen gelten folgende Beschränkungen: Kohle, Öl und Abfälle dürfen nicht verbrannt werden.

Vom Verbrennungsverbot für flüssige Brennstoffe ausgenommen ist lediglich Heizöl EL in Öl-Brennwertgeräten. Bei den festen Brennstoffen ist ausnahmsweise Holz in Form von Pellets in hierzu geeigneten Pelletsheizungen zulässig.

Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

---

## Hinweise

### H.1 Bodenschutzbestimmungen / Altlasten / Kampfmittel

Bei allen Baumassnahmen ist – soweit vorhanden - humoser Ober- und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung im Geltungsbereich zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager der Erdaushubmassen sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

An den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen wurden im Zuge der Verdachtsflächen Sondierung Verunreinigungen festgestellt, die den zulässigen Prüfwert des Bundesbodengesetzes überschritten. Ein aktueller Handlungsbedarf ergibt sich nicht, da die Flächen momentan zumindest teilversiegelt sind. Bei einer Nutzungsänderung bzw. Entsiegelung der Bereiche sowie im Zusammenhang mit erdgebundenen Arbeiten in diesen Bereichen ist die Verunreinigung genau abzugrenzen und das Aushubmaterial in Abstimmung mit FB 63 auszukoffern und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtssamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Altlasten nahelegen, ist das Amt für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim zu verständigen.

Solange noch nicht zweifelsfrei eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann, kann die Baufreigabe jeweils nur mit Zustimmung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg erteilt werden. Dies gilt auch für die externe Ausgleichsfläche.

### H.2 Denkmalschutz

Wenn es zu Bodenaufschlüssen kommt, sind die Denkmalschutzbehörden oder die Reiß-Engelhorn-Museen zu informieren.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstrasse 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. (§ 20 DSchG)

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Referat Bau- und Kunst-Denkmalpflege, Durmersheimer Strasse 55, 76185 Karlsruhe, vorzunehmen.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### H.3 Verkehrslenkende Maßnahmen

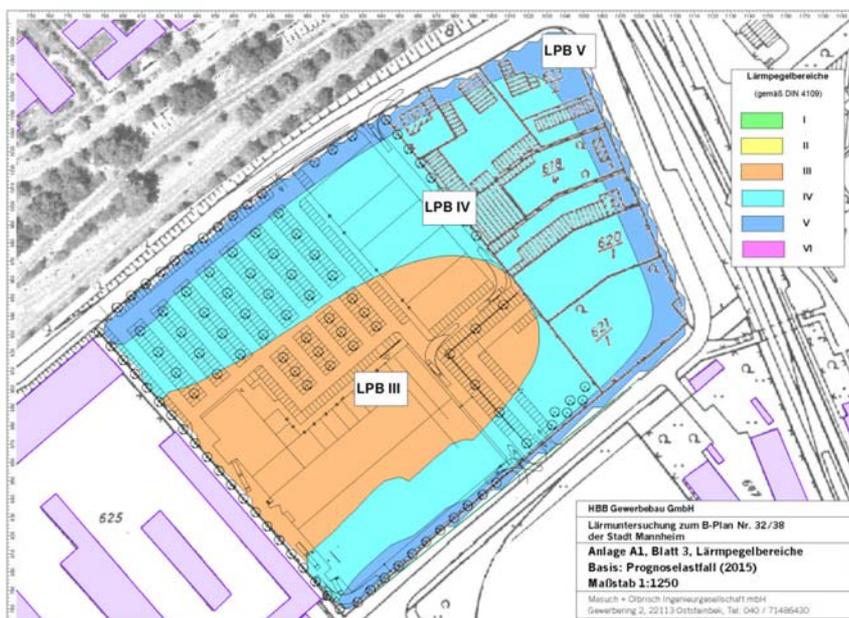
Um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu verbessern werden im Bereich der Verkehrsflächen folgende Maßnahmen (planzeichnerisch) festgesetzt:

- Bei der Einmündung der Zielstraße-Ostrampe in die B 38 in Fahrtrichtung Norden (Weinheim) ist eine geringfügige Anpassung der Freigabezeiten und eine Aufweitung erforderlich.
  - Vorgesehen ist, die Freigabezeit der Einbieger in die B 38 in Richtung Norden (Weinheim) zu verlängern, um Rückstaus zu vermeiden. Gleichzeitig müssen die Geradeausströme der B 38 in Richtung Norden entsprechend länger (8 sec) angehalten werden. Dies ist für den Verkehrsfluss auf der B 38 vertretbar.
  - Die Schaltung für die Fußgänger ist künftig in diesen Ablauf einzupassen.
  - Der Kurvenradius der dortigen 180°-Einmündung ist durch einen leichten Verschwenk der Fahrspuren um ca.1 m zu Lasten des dort 3 m breiten Gehweges auf der Südseite aufzuweiten.
- Es ist eine neue Abfahrt für den Verkehr auf der B 38 aus Richtung Innenstadt erforderlich. Sie wird unmittelbar nach dem Autohaus Ernst und der neuen Grundstücksausfahrt der geplanten Erweiterungsfläche angelegt. Die Abfahrt mündet in die parallelverlaufende Anliegerstraße. Dies ist möglich, da hier die Einfahrt von Osten (Zielstraße/Ostrampe) schon jetzt verboten ist. Der geringe (Anlieger-)Verkehr aus Westen ist in der parallelverlaufenden Anliegerstraße künftig wartepflichtig gegenüber den Abfahrern von der B 38. Der Radweg erhält eine Markierung und eine Warnblinkleuchte, die induktionsgesteuert zusätzlich den Abbiegeverkehr auf Radfahrer aufmerksam macht.
- In der Zielstraße-Ostrampe wird im Bereich der Einfahrt zum Fachmarktzentrum eine Linksabbiegehilfe angelegt. Hierzu ist eine Aufweitung der Straße auf 4,75 m + 3,25 m erforderlich. Da der Gehweg eine Mindestbreite von 2 m behalten muss, ist für diese Aufweitung ein schmaler Streifen vom Grundstück des Fachmarktzentrums erforderlich.
- Auch in der Käfertaler Straße ist für die neue Grundstückseinfahrt eine Linksabbiegehilfe vorgesehen. Die Käfertaler Straße ist jedoch breit genug, so dass Markierungen ausreichen.

Alle anderen Straßen und Verkehrsknotenpunkte können ohne Um- oder Ausbaumaßnahmen das prognostizierte Verkehrsaufkommen bewältigen.

#### H.4 Nachweis Lärmschutz

Zu beachtende Lärmpegelbereiche im Plangebiet:



## H.5 Auswahlliste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

Die folgende Pflanzliste besitzt für alle grünordnerischen Festsetzungen Gültigkeit. Sie ist als Pflanzenpool zu verstehen, der im wesentlichen Pflanzen der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation Mitteleuropas sowie historische Kulturpflanzen (z.B. Walnussbaum) beinhaltet. Die endgültige (Sorten-) Auswahl hat entsprechend den standortspezifischen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung (Pflanzplan) zu erfolgen.

Als Bäume 1. Ordnung sind Hochstammlaubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (2. Ordnung 16-18 cm), 3 - 4 x verpflanzt und als Sträucher sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten 3 x verpflanzt, mit Ballen, Strauch oder Heister 125-150 cm jeweils nach den der FFL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18 915 oder in einer Pflanzgrube gemäß DIN 18 916 zu pflanzen.

### Pflanzenliste:

A ce	Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2
A pl	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1
B pe	Betula pendula	Hänge-Birke	B 1
C av	Corylus avellana	Hasel	G S
C be	Carpinus betulus	Hainbuche	B 2
C mo	Crataegus monogyna	Weißdorn	G S
C sa	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	G S
E eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G S
F si	Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1
F ex	Fraxinus excelsior	Esche	B 1
J re	Juglans regia	Walnuß	B 2
L vu	Ligustrum vulgare	Liguster	G S
L xy	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	N S
M do	Malus domestica	Haus-Apfel	B 3
M si	Malus silvestris	Holz-Apfel	B 3
P av	Prunus avium ("Plena")	Vogel-Kirsche (Süßkirsche)	B 3 (SR)
P co	Pyrus communis	Hausbirne	B 2
P py	Pyrus pyraeaster	Wildbirne	B 2
P sp	Prunus spinosa	Schlehe	N S
P tr	Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2
Q pe	Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1 (SR)
Q ro	Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1 (SR)
R ac	Rosa canina	Hunds-Rose	N S
R al	Ribes alpinum	Johannisbeere	K S
R ar	Rosa arvensis	Acker-Rose	K S
R ca	Rhamnus catharica	Kreuzdorn	G S
R ca	Rubus caesius	Kratzbeere	K S
R co	Rosa corifolia	Leder-Rose	K S
R fr	Rhamnus frangula	Faulbaum	G S
R id	Rubus idaeus	Himbeere	K S
R ni	Ribes nigrum	Johannisbeere	K S
R uv	Ribes uva-crispa	Stachelbeere	K S
S au	Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3
S ca	Salix caprea	Sal-Weide	G S
S ni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	G S
T co	Tilia cordata	Winter-Linde	B 1
T pl	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1 (SR)
U ca	Ulmus caprinifolia	Feld-Ulme	B 1 (SR)
U gl	Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1
V la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	G S

B1 - B3 = Baum 1. - 3. Ordnung  
 G S = Großstrauch  
 N S = Normalstrauch  
 K S = Kleinstrauch  
 (SR) = straßenraumgeeignet

## **H.6 Sonstiges**

Bestehende Feuerwehrezufahrten für Gebäude, die nicht abgerissen oder verändert werden, sind zu erhalten.

Bei tiefgründigen Baumassnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes notwendig. Aktuelle Daten können beim Amt 69 - Hr. Lies - eingeholt werden. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist Amt 63.33 unverzüglich zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim ABU zu beantragen.

Die Profilgestaltung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Auf die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß der Satzung der Stadt Mannheim, in Kraft getreten zum 1.01.1998, wird hingewiesen.

Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, dass die gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

STADT MANNHEIM

Dienststelle  
15Datum  
08.11.2001Sachbearbeiter(in)  
KasselTelefon  
9640Geschäftszeichen  
15.2

## Besprechungsniederschrift

## 1 Besprechungsgegenstand

Vorhaben der Firma Roche Diagnostics GmbH in der Käfertaler Straße

## 2 Datum, Uhrzeit, Ort der Besprechung

Dienstag, 6. November 2001 im Friedrich-Walter-Saal des Collini Centers

## 3 Teilnehmer (Sitzungsleiter ist unterstrichen)

s. Anwesenheitsliste

## Verteiler

Dezernat IV

Über Dezernat IV an FB 61

Über OB an Amt 80

## 5 Ergebnis

Der Vorsitzende erläutert einleitend, dass die Entwicklung der Firma nach der Übernahme durch den Roche Konzern überraschend positiv verlaufen sei. Es gebe hier eine starke Bindung und Vertrauen in den Standort. Jedoch bestehe zwischen den verschiedenen Standorten auch ein Wettbewerb. Es sei nun beabsichtigt zur Standortsicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze im Werk auf dem Waldhof erheblich zu investieren und im Zuge dessen auch das Grundstück im Wohlgelegen zu veräußern. Ziel der Verwaltung sei es gewesen an dieser Stelle vorhandenes Gewerbe weiter zu entwickeln, leider ohne Erfolg. Die Verträglichkeit einer solchen Ansiedlung werde nun gutachterlich geprüft, man müsse hier das Ergebnis abwarten. Gegenstand der Prüfung sei eine Fläche von 13.000m<sup>2</sup> wovon ca. 5500 bis 6.000m<sup>2</sup> auf einen SB-Markt entfallen.

Frau Henz-Best dankt für die offene Information, laut Presse schien die Sache im Grunde schon gelaufen. Dass die Firma Roche investiere sei grundsätzlich erfreulich, es sei jedoch nicht Aufgabe der Stadt hierfür den Bebauungsplan zu ändern. Ein Aufschrei des Entsetzens sei hier durch die Neckarstadt gegangen und die Betroffenen seien entschlossen alle Rechtsmittel zu ergreifen. Auch werde das Vorhaben erhebliche Verkehrsprobleme verursachen.

Schröder erklärt, dass man über ein Jahr versucht habe das Grundstück weiter zu vermitteln, jedoch ohne Erfolg.

Frau Gottselig erkundigt sich nach der Zahl der betroffenen Arbeitsplätze und ob eine Betriebsvereinbarung getroffen worden sei. Grundsätzlich entspreche das Vorhaben keineswegs dem Zentrenkonzept, ein Sortiment aus Elektronik, Textil und Schuhen beispielsweise wäre für den Stadtteil allerdings nicht so schädlich.

Wöhr bemängelt, dass hier nicht nur Arbeitsplätze geschaffen, sondern in der Neckarstadt auch zahlreiche Arbeitsplätze vernichtet würden. Zudem würde sich das Problem des fußläufigen Einkaufens für ältere Leute weiter verstärken.

Hoffmann möchte wissen welche Möglichkeiten die Stadt zur Regelung eine künftigen Nutzung habe.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Steuerung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens bei Verwaltung und Gemeinderat liege.

Dech sieht ebenfalls das Verkehrsproblem und befürchtet das hier ein Modellfall entstehen könnte auf den sich möglicherweise andere Investoren berufen würden.

Frau Gottselig möchte wissen ob es sich hier um befristete oder feste Arbeitsplätze handle. Weiterhin erkundigt sie sich ob man auch versucht habe das Grundstück an benachbarte Firmen wie Daimler, ABB oder beispielsweise auch Eichbaum zu vermitteln.

Frau Kravat möchte wissen, was passieren würde, wenn das Grundstück nicht zu verkaufen wäre.

Der Vorsitzende betont die Bedeutung des Themas Sortiment.

Schröder stellt klar, dass man alles versucht habe um das Grundstück weiter zu vermitteln, so habe beispielsweise die Firma Eichbaum eine Nutzung geprüft aber letztendlich verworfen.

Frau Henz-Best möchte wissen wer das Gutachten im Auftrag gebeten habe.

Bechtel erklärt, die Stadt habe den Gutachter ausgesucht und der Investor werde, wie üblich, das Gutachten bezahlen.

Der Vorsitzende erläutert, dass es ein Trend sei, dass sich Firmen von überflüssigen Grundstücken trennen, wie man am Beispiel der „Vegla“ sehen könne.

Dech bemängelt den mangelhaften Kontakt mit dem örtlichen Einzelhandelsverband.

Dr. Miodek erklärt dass man, sobald der Gutachter die Datenerhebung durchgeführt habe, selbstverständlich auf den Gewerbeverein zu kommen werde.

Frau Henz-Best weist nochmals auf die Verkehrsproblematik hin.

Der Vorsitzende bestätigt, dass dies ein großes Problem sein könne. Zum weiteren Verfahren stellt er fest, dass man, sobald das Gutachten vorliege, den Bezirksbeirat in einer weiteren nichtöffentlichen Sondersitzung informieren werde. Dieser bekomme natürlich auch die entsprechenden Unterlagen zugesandt.



\_\_\_\_\_  
der Vorsitzende



\_\_\_\_\_  
für die Niederschrift

BBR- Anfrage-Nr. 137/2002

Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 32/38 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ in Mannheim Wohlgelegen.

Am 09.04.2002 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Ziel und Zweck der Planung ist zum einen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sondernutzung Fachmarktzentrum zu schaffen. Zum anderen sollen die angrenzenden Grundstücke und die nicht beplanten Gewerbeflächen bis zur Zielstraße einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden.

Zur Zeit wird die durch das Umweltverträglichkeitsgesetz vorgesehene „Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall“ durchgeführt. Hierzu werden die Träger der Umweltbelange um ihre Fachstellungnahmen gebeten.

Weiterhin laufen die Vorbereitungen für einen Antrag auf Feststellung der Nichterforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da die Ansiedlung des beabsichtigten Fachmarktzentrams wegen der Großflächigkeit der Handelsansiedlung die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich macht, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchgeführt.

Bis zum Billigungsbeschluss, der am 08.10.2002 angestrebt ist, werden noch folgende Verfahrensschritte bearbeitet:

- Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und des Entwurfes zum Grünordnungsplan
- Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Beteiligung des Bezirksbeirates

Dienststelle  
33.343

Datum  
11. Januar 2002

Sachbearbeiter(in)  
Herr Stehle

Telefon  
293 - 8214

Geschäftszeichen  
33.343

## Besprechungsniederschrift

### 1 Besprechungsgegenstand

Interne Bezirksbeiratssitzung am 20. Dezember 2001: Entwicklung des Werkgrundstücks der Fa. Roche Diagnostics GmbH im Werk Wohlgelegen als Einzelhandelsstandort

### 2 Datum, Uhrzeit, Ort der Besprechung

20.12.2001, 20.00 Uhr, Kulturhaus Käfertal, Clubraum 1

### 3 Teilnehmer (Sitzungsleiter ist unterstrichen)

I. Herrmann, G. Herrmann, Becker, Köhler, Dr. Müller, Ohlau, Probst, Reinert, B. Pfützler (Stadtrat), Pfeifer (80), Dr. Miodek (80), Schröder (80), Skarke (61), Keller (61), Weidner (Gewerbeverein Käfertal), Fassoth (Gewerbeverein Neckarstadt), Uehlein (Roche), Seifert (Einzelhandelsverband); Ortner (HBB), Stehle (33.343)

### 4 Verteiler

Städtische Dienststellen und Herr Kassel 15.2

### 5 Ergebnis

Herr Schröder vom FB 80 führt in das Thema ein.

Die Fa. Roche Diagnostics GmbH benötigt Kapazitätserweiterungen und will dies zum einen durch die Werksverlegung vom Wohlgelegen auf den Waldhof erreichen und zum anderen durch den Neubau eines Logistikzentrum auf dem Waldhof. Durch die Verlagerung des Werk Wohlgelegen gehen keine Arbeitsplätze verloren, alle Beschäftigten werden im Werk Waldhof untergebracht, einige sind bereits umgesetzt. Durch den Bau des Logistikzentrum entstehen weitere 200 neue Arbeitsplätze. Der Standort Mannheim der Fa. Roche befindet sich innerhalb des Konzerns Roche in weltweiter Konkurrenz zu anderen Standorten. Durch diese neuerliche Investition konnte sich das Werk Mannheim gegenüber dem geplanten Standort in den USA durchsetzen. Die positive Stellungnahme des Betriebsrates, Herrn Kaczmarek, zu diesen Plänen kann dem BBR überlassen werden.

Bei dem Werksgelände Wohlgelegen handelt es sich um ein Areal in der Größe von 35.000 qm. Die Stadt Mannheim und die Fa. Roche haben versucht dort eine Biotechnologiezentrum oder eine Gewerbelösung zu finden. Leider fanden sich dafür jedoch keine Interessenten. Nach längerer Suche fand man die HBB als Interessenten, der an dem Standort ein Einzelhandelszentrum erstellen möchte.

Die Stadt Mannheim hat zwei Gutachten in Auftrag gegeben, welche von der Konzeption der HBB ausgehen. Diese Wirkungsanalyse und das Verkehrsgutachten werden wohl im Februar 2002 vorliegen.

Herr Schröder erteilt daraufhin Herrn Ortner von der HBB das Wort, der das Konzept des 70-80 Millionen DM Projekt anhand der aufgelegten Pläne erläutert. Die Realisierung soll in einem Zeitraum von 3-4 Jahren erfolgen.

In der anschließenden Diskussion stellten alle Anwesenden fest, dass in der heutigen Sitzung wohl keine detaillierte Argumente ausgetauscht werden können, da die Informationen zu neu sind.

Herr Schröder stimmte dem zu und erläuterte, dass mit dem heutigen Termin eine frühzeitige Information stattfinden sollte und die inhaltliche Diskussion erst geführt werden kann, wenn die Gutachten vorliegen.

Folgende Bedenken bzw. Anregungen wurden dann aber doch geäußert:

Sowohl BBR als auch Gewerbeverein haben erhebliche Bedenken und befürchten Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Käfertal. Doch hier muss, wie bereits erwähnt, noch die Abstimmung innerhalb der Gremien erfolgen.

Wurden tatsächlich alle Anstrengungen von Seiten der Stadt unternommen, dem Areal nicht doch einer anderen Nutzung zuzuführen.

Wie sieht es mit der Bonität der HBB aus?

Wie viele Arbeitsplätze bringt im Zweifel das neue EHZ?

Es muss eine genaue Prüfung erfolgen, welche geplanten Angebote bereits in Käfertal vorhanden sind. Eine jetzige pauschale Ablehnung des Konzepts wäre aber auch nicht gut!

Es muss ggf. eine verbindliche Zusage der Fa. Roche für weitere Investitionen und Schaffung neuer Arbeitsplätze eingefordert werden.

Die Investitionsentscheidung der Fa. Roche zum Bau des Logistikzentrums auf dem Waldhof ist doch bereits gefallen, es geht nun lediglich um den Verkaufserlös.

Z. Zt. wird kein Markt für ein weiteres EH-Zentrum gesehen, es wird eher befürchtet, dass neue Konkurrenz die vorhandenen Strukturen zerstört.

In welcher Höhe sind die Mieten geplant?

Wie stellt sich die Stadt Mannheim die Unterstützung der betroffenen Stadtteile vor?

Werden Unternehmen aus der Region mit dem evtl. Bau beauftragt?

Wird den kleinen und mittelständigen Unternehmen zukünftig, auch im Hinblick auf Baugenehmigungen, die gleiche Unterstützung wie den Großinvestoren zugesichert?

Ein Teil der og. Fragen wurde direkt beantwortet.

Herr Uehlein von der Fa. Roche bestätigte, dass die Investitionsentscheidung gefallen sei und der Verkaufserlös Wohlgelegen in die Kalkulation eingerechnet und auch der Zentrale in Basel mitgeteilt wurde. Auf grund dieser Kalkulation und der Mitteilung, dass der Fa. Roche die Unterstützung der Stadtverwaltung zugesichert wurde, hat sich Mannheim gegenüber der weltweiten Konkurrenz durchgesetzt. In dem neuen Logistikzentrum werden ca. 600 Mitarbeiter/innen beschäftigt werden.

Herr Ortner von der HBB erläuterte, dass die HBB eine gesunde solvente Fa. sei, da alle realisierten Baumaßnahmen sich im Besitz der HBB befinden. Er bot die Überlassung eines Geschäftsberichts an. Weiterhin wäre er gerne bereit, dieses Gremium in regelmäßigen Informationsveranstaltungen auf dem Laufenden zu halten.

Folgende geplante Mietpreise gab an:

Fachmarktbereich	18,- - 22,- DM/qm
kl. Einheiten/Gastronomie	25,- - 40,- DM/qm
Nebenkosten	3,- DM/qm

Die Fa. HBB ist schon aus logistischen Gründen daran interessiert, bei der evtl. Realisierung des Projekts Unternehmen aus der Region zu beauftragen.

Alle weiteren Fragestellungen sollten auf der nächsten Sitzung besprochen werden. Vermutlich erfolgt die nächste Einladung in der zweiten Februarhälfte 2002, wenn die entsprechenden Gutachten vorliegen.

Herr Uehlein lud zum Schluss noch zu einer Besichtigung des neuen Logistikzentrums ein. Herr Dr. Miodek und Herr Stehle, werden sich dieser Thematik annehmen. Eine solche Besichtigung wäre am besten am Mittwochnachmittag durchzuführen.

Um 22.00 Uhr schloss Herr Schröder die Sitzung und bedankte sich für die rege Teilnahme.

Nach Sitzungsende verständigte sich der BBR-Käfertal darauf, dass die Durchführung der öffentlichen BBR-Sitzung am 27. Februar 2002 nicht notwendig ist.

F.d.R.

Stehle

33.343

STADT MANNHEIM

Dienststelle  
33.343

Datum

12. März 2002

Sachbearbeiter(in)

Herr Stehle

Telefon

293 - 8214

Geschäftszeichen

33.343

**Besprechungsniederschrift****1** Besprechungsgegenstand

Interne Bezirksbeiratssitzung am 28. Februar 2002

**2** Datum, Uhrzeit, Ort der Besprechung

28.02.2002, 18.00 Uhr, Kulturhaus Käfertal, Clubräume

**3** Teilnehmer (Sitzungsleiter ist unterstrichen)

I. Herrmann, G. Herrmann, Eisenhauer, Köhler, Dr. Müller, Ohlau, Probst, Reinert, Wöhr (BBR Ne.-Ost), Ratzel (BBR Ne.-Ost), Hoffmann (BBR Ne.-Ost), M. Dech (BBR Ne.-West), H.G. Dech (BBR Ne.-West), Ruhler (BBR Ne.-West), Haas, Pfützer, Schlichter, Scholl (Polizei Käfertal), Gahter (ABB), Susdziara (ABB), Pfitzenmeier, Köhl-Zercher (Architekt Heppenheimer Str.), Seifert (EHV), Emmerich (IHK), Wagner (IHK), Kiesel (gesa), Koschny (gesa), Eichholz (M+O Ing.), Schwaner (regioplan Ing.), Schlocker (HBB), Ortner (HBB), Fassoth (GVN), Becker (61), Jähring (Dez. IV), Klumpp (61.1), Keller (61.2), Skarke (61.1), Dr. Miodek (80), Klamm (80), Bechtel (61), Müller (80.1), Stehle (33.343)

**4** Verteller

Städtische Dienststellen und Herr Kassel 15.2

**5** Ergebnis

Herr Bechtel erläutert, dass von 18.00 bis 19.30 Uhr dem BBR-Käfertal zusätzlich zu den Tagesordnungspunkten 1. und 2., noch das Neubauprojekt der Firma ABB, als neuer TOP 1 vorgestellt werden soll. Ab 19.30 Uhr sind ja dann noch die Vertreter des BBR Neckarstadt Ost und West dazugeladen, um den TOP „Umnutzung des Roche-Geländes Mannheim-Wohlgelegen in ein Fachmarktzentrum. Vorstellung der Markt- und Standortuntersuchung und des Verkehrsgutachten“ zu behandeln.

Neubau auf dem ABB-Gelände Kallstadter Straße

Die Firma ABB möchte den alten Wabenbau Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Kallstadter Straße abreißen und einen Neubau mit 27.000 qm Bürofläche für ca. 1000 Mitarbeiter/innen erstellen. ABB möchte damit aus angemieteten Räumen raus und sich auf den Standort Käfertal konzentrieren. Das Projekt, welches mit einem anschaulichen Modell und Plakaten vorgestellt wurde, passt in das Projekt „Mannheim 21“. Der Innenhof des Neubaus mit angelegten Grünanlagen, soll für die Bevölkerung zugänglich sein. Der FB 61 unterstützt dieses Projekt und möchte deshalb bewusst auf ein Bebauungsplanverfahren verzichten, da hier eine enorme Aufwertung des Standortes erfolgt. Tendenziell wird das Vorhaben vom BBR begrüßt. Befürchtungen gibt es jedoch, dass wieder ein

Parkplatzproblem in Käfertal-Süd entsteht, wenn dann rund 750 Beschäftigte mehr am Standort sind. Herr Susdziara von ABB erläutert daraufhin, dass in dem im Jahr 2000 fertiggestellten Parkhaus, Stellflächen für 880 Beschäftigte vorhanden sind und weitere 300 Stellplätze auf dem „Dudenparkplatz“ angemietet sind. Unter dem Neubau selbst entsteht eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen und während der Bauphase sollen weitere 100 Stellplätze auf dem „Dudenparkplatz“ angemietet werden. Mit den vorhandenen Stellflächen übertrifft ABB weit die geforderten gesetzlichen Mindestanforderungen. Weiterhin kann das neue Parkhaus in der Mannheimer Straße um ein Geschoss aufgestockt werden. Die Parkplatzzahlen werden von der ABB natürlich im Bauantrag exakt definiert werden.

Es wurde festgestellt, dass durch das neue Parkhaus, sich die Parkplatzsituation in Käfertal-Süd deutlich entspannt hat. Unter der Voraussetzung, dass die Parkplatzsituation stimmig sei, könnte auch der BBR dieser Maßnahme zustimmen. Als Anregung wurde noch bemerkt, dass sich der Neubau evtl. an der Fassade des gerade fertig sanierten Gebäudes auf dem gleichen Gelände orientieren sollte. Die Entscheidung der Fassadengestaltung ist noch nicht entschieden. Weitere Informationen wird es am 19. März 2002 in der Sitzung des AUT geben, dort wird ABB natürlich eine detaillierte Parkplatzanalyse vorlegen.

#### Gewerbegebiet Heppenheimer Straße, Neubau eine Motorrad-Centers – Vorstellung der Planung

Ursprünglich sollten parzellierte Grundstücke bebaut und Gewerbe aus Käfertal angesiedelt werden. Dafür stehen rd. 28.000 qm Fläche zur Verfügung. Zu Beginn der Planung gab es beim Amt 80 eine Bewerberliste mit 9 Bewerbern, diese Liste ist zwischenzeitlich auf 3 aktive Bewerber geschrumpft. Großes Interesse von Käfertaler Betrieben sich dort niederzulassen besteht nicht. Mit der heute vorgestellten Planung seien noch rund 1.000 qm frei für evtl. Kleinbewerbe. Zur Vorstellung der neuen Planung sind Herr Pfitzenmeier und Frau Schuster, sowie Herr Köhl-Zercher anwesend, was Verwunderung bei allen Anwesenden auslöst, da Herr Pfitzenmeier ja in der Fitness- und Wellnessbranche aktiv ist und keinen Motorradhandel betreibt.

Dazu wurde erläutert, dass der Motorradhändler noch nicht vollständig aus der Planung ist, er aber sehr zögerlich ist, da er im Rahmen der EU-Richtlinie zur Gruppenfreistellungsverordnung, gerne noch andere Marken in sein Sortiment aufgenommen hätte und er deshalb von seinen bisherigen Exklusivvertragshändlern (Yamaha/Suzuki) die Kündigung angedroht bekam.

Herr Köhl-Zercher, Architekt des Fahrlachcenters, stellt die Alternativplanung vor. Im Auftrag einer Bauherrengemeinschaft, bei der die Fa. Pfitzenmeier als Mitinvestor auftritt, wurde ein Wellness- und Fitnesscenter mit Büro- und Gastronomieflächen in Planungsauftrag gegeben. Die Fa. Pfitzenmeier ist derzeit mit zwei Standorten in Mannheim vertreten, erfreut sich guter Resonanz und betreut nach eigenen Angaben einen großen Kundenstamm aus Käfertal, so dass großes Interesse an diesem Standort besteht. Die Investorengruppe wäre am Erwerb der gesamten Fläche interessiert. Das zweistöckige Gebäude soll auf Stützen gestellt werden, so dass die Parklösung unter dem Gebäude stattfindet, weiterhin würde man auf dem Freistück von 1.000 qm eine Parkpalette erstellen, um jedem Parkplatzproblem aus dem Wege zu gehen. Gegen die Parkpalette gab es Bedenken, diese Fläche sollte ggf. doch freigehalten werden, für die evtl. Ansiedlung von Käfertaler Kleinbetrieben.

Grundsätzlich steht der BBR solchen Neuerungen positiv gegenüber, zumal es in Käfertal noch einige Frei- bzw. Leerflächen für Kleingewerbe gibt. Amt 80 sollte zur Sicherheit noch mal eine Abfrage bei den Käfertaler Betrieben durchführen, wenn tatsächlich kein Interesse besteht, könnte man sich dann mit einer Lösung durch ein Großprojekt anfreunden.

Auch der FB 61 nimmt am heutigen Tag dieses Projekt erstmals zur Kenntnis. Bei der Weiterverfolgung dieses Projekts muss sich intensiv mit der Frequentierung, dem Verkehrsvolumen und der Verkehrsplanung befasst werden. In diesem Rahmen wäre auch die Instandsetzung der Ladenburger Straße zu überlegen, da auch hier mit einer erhöhten Frequentierung gerechnet werden muss.

#### Umnutzung des Roche-Geländes, Mannheim-Wohlsiedlung, in ein Fachmarktzentrum. Vorstellung der Markt- und Standortuntersuchung und des Verkehrsgutachtens

Herr Ortner stellt noch mal das Konzept der HBB vor. Ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtfläche von 13.000 qm, davon ein SB-Warenhaus mit 5.500 qm, weiteren kleineren Fachmärkten und 700 Stellplätzen (siehe Protokoll der BBR Sitzungen vom 06.11. Neckarstadt Ost und West bzw. 20.12.2001 Käfertal). Veränderungen zum 1. Vorschlag kann er noch keine mitteilen, da die Fa. HBB auch erst die heute vorgestellten Gutachten abwarten muss.

Danach erfolgt, die von der Stadt Mannheim in Auftrag gegebene, Markt- und Projektanalyse durch Herrn Koschny von der Firma gesa. Anhand der vorgestellten Zahlen sieht die Fa. gesa durchaus einen Markt bzw. Bedarf für dieses Zentrum. Auf den Einwand, dass dieser Fachmarkt den Einzelhandel in der Neckarstadt und Käfertal ausbluten lassen könnte, entgegnet er, dass auf grund der vorgestellten Analyse nicht dieser Fachmarkt die Konkurrenz für den Einzelhandel sei, sondern der WAL-Mart, das neue RNZ und zukünftig IKEA! Im Gegenteil, durch die Nähe dieses Zentrums, besteht die Chance der Rückgewinnung von Konsumenten und weg von den og. Konkurrenten. Letztendlich sei jedoch die Tendenz des Einkaufsverhaltens nicht zu beeinflussen. Den Vertretern der HBB teilte Herr Koschny mit, dass die gesa jedoch keine Unterhaltungselektronik und keine Heimtextilien für diese Zentrum empfiehlt, da diese Sparten in eine erhebliche Konkurrenz zu den vorhandenen Anbietern treten müssten. Auf die Frage welche Alternativen die HBB sehe, erläuterte Herr Ortner, dass die HBB dann auf diese Sparten verzichten werde und entsprechend die Bau- bzw. Nutzfläche von 13.000 auf 10.000 qm reduzieren werde. Weiterhin seien die Betreiberanalysen recht stimmig mit dem hier vorgelegten Gutachten. Teilweise hat die HBB diese Tendenzen auch schon bei Vermietergesprächen festgestellt, so dass der Verzicht wohl die richtige Alternative sei. Herr Ortner bot nochmals an, die Belegung des Fachmarktzentums mit den BBR abzustimmen.

Danach stellte Frau Eichholz von M+O Ing. das Verkehrsgutachten vor. Laut diesem Gutachten, bei dem auch die erhöhten Verkehrsaufkommen und die statistischen Zahlen der Verkehrsbehörde berücksichtigt wurden, wäre die Verkehrsabwicklung mit wenigen baulichen Maßnahmen zu bewältigen.

Bisher befindet sich das gesamte Projekt ja noch in einer Vorphase, die Unterlagen zum Verkehrsgutachten sind bei der Stadt Mannheim zur Prüfung.

Im April diesen Jahres sollen erste Bebauungsplangespräche stattfinden und ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Es wurde nochmals von Seiten der Stadtverwaltung erklärt, dass man die BBR frühzeitig über die Entwicklung informieren wollte. Die BBR zeigten sich diesbezüglich auch sehr erfreut. Die nächste Sitzung zum Thema „Roche-Gelände“ soll jedoch auf jeden Fall in Neckarstadt-Ost stattfinden.

Ehemalige Straßenbahnschleife Käfertal, Bauvoranfrage, Investorenstau, Konsenssuche zur Lebensmitteleinzelhandelsnutzung, weiteres Vorgehen

Die MVV besitzt den größten Teil des Geländes. Es haben sich Investoren gemeldet! Eine Diskussion zu diesem Thema soll, wenn möglich noch am Schluss der Sitzung geführt werden.

Im Hinblick auf die fortgeschrittene Zeit wurde aber dann auf die Behandlung dieses TOP verzichtet.

Der BBR Käfertal wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt wieder zu diesem Thema eingeladen.

Stehle

33.343

**Becker, Wolfgang 61**

---

**Von:** Dagenbach, Manfred 62  
**Gesendet:** Montag, 29. Juli 2002 15:59  
**An:** Becker, Wolfgang 61  
**Betreff:** BPlan 32/38 im Verfahren

Hallo, Herr Becker,

heute ist bei mir ein Herr , der einen Widerspruch gegen diesen Plan erhebt. Ich zitiere wörtlich :

Meine Besorgnis ist die Verkehrssituation, da es nur eine Fahrtrichtung Richtung Weinheim gibt. Dann gibt es noch größeren Widerspruch bei mir im Haus wegen der Abholzung der Grünanlagen des Privatparks der Familie Rosch. Bei Wegfallen würde erheblicher Schattenplatz wegfallen und die Aussicht aus dem Fenster wäre nur noch mit Beton geebnet. Ein weiteres wäre noch die Straßenverhältnisse in der Käfertaler Straße, da sind nur noch Schlaglöcher.

Zitat Ende.

Hier noch die Adresse:

Gruß

agenbach

Stadt MANNHEIM  
Baubürgermeister Herrn Quast  
Dezernat IV  
Colinistr. 1

68161 Mannheim

11.08.02

per Fax vorweg

**BV: Einzelhandelsprojekt ehemaliges Roche-Gelände Mannheim-  
Wohlgelegen: Verkehrsplanung Friedrich-Ebert-Str. in Mannheim**

Sehr geehrter Herr Quast,

in vorbezeichneter Angelegenheit sind wir als Anlieger des projektierten Einzelhandelszentrums auf dem ehemaligen Roche-Gelände in Mannheim-Wohlgelegen von der künftig veränderten Straßenführung der Parallelstraße zur Friedrich-Ebert-Straße unmittelbar betroffen, weshalb wir gemeinsam mit Ihnen und der Projektentwicklungsgesellschaft HBB Gewerbebau GmbH eine gemeinsame Lösung erarbeiten möchten, die für alle Beteiligten vorteilhaft ist.

Vorausschicken möchten wir, daß wir das projektierte Einzelhandelszentrum der HBB Gewerbebau GmbH als Aufwertung des Standortes begrüßen und auch nach Möglichkeit unterstützen werden.

Von dem Planungsbüro MASUCH + OLBRICH haben wir eine Skizze der geplanten zukünftigen Verkehrsführung im Zuge der Projektplanung hereingereicht bekommen.

Dieser Verkehrsplanung können wir in dieser Form allerdings nicht zustimmen, da unser Geschäftsbetrieb hierdurch stark beeinträchtigt wird.

#### Begründung:

1. Durch die geplante neue Verkehrsführung soll die Parallelstraße im Bereich unserer Skoda- und Audi- Autohäuser und dem künftigen Gebrauchtwagenzentrum als Einbahnstraße verlaufen. Dadurch wird unsere bisherige Ein- und Ausfahrt nur noch in eine Richtung nutzbar sein. Gegenwärtig kann in beide Fahrrichtungen gefahren werden.

Hierdurch wird die Zu- und Abfahrt zu/ von unserem Autohaus erschwert. Als einer der größten Volkswagen- Audi -Skoda Händler in der Rhein-Neckar-Region mit einer Verkaufszahl von ca. 2500 Neuwagen und über 1000 Gebrauchten pro Jahr, haben wir eine sehr hohe Kunden- und Interessenten-Frequenz, weshalb hierdurch eine starke Beeinträchtigung unseres Geschäftsablaufs zu befürchten ist.

2. Weiterhin erhalten wir täglich mehrmals mittels Autotransportern Neuwagenanlieferungen, die auf der verkehrsberuhigten Friedrich-Ebert-Str. ab- und aufladen; häufig sind das mehrere Fahrzeugzüge gleichzeitig.
3. Zur Zeit sind wir mit der Stadt Mannheim in fortgeschrittenen Verhandlungen zum Erwerb angrenzenden Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße. Auf diesem Gelände soll ein Gebrauchtwagen-Zentrum entstehen. Auch hier muß bereits im Vorfeld eine Abstimmung der Verkehrsführung erfolgen.
4. Der unserem Anwesen gegenüberliegende Grünstreifen soll zukünftig in Erbpacht -analog unserem Nachbarn Firma Perske - erworben werden, um Parkplätze für unsere Mitarbeiter zu schaffen, weshalb auch hier eine Abstimmung erforderlich ist, damit wir die erforderliche Stellplatzanzahl nachweisen zu können.

Wir müssen aus diesen Gründen der vorgelegten Verkehrsplanung widersprechen und schlagen eine kurzfristige Begehung vor. An diesem Ortstermin sollten Vertreter der Stadt Mannheim, der HBB Gewerbebau GmbH und des Büros Masuch + Olbrich teilnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Kopien :

Stadt MANNHEIM  
Fachbereich Städtebau  
Abtl. Verkehrsplanung  
Herrn Rampe  
Colinistraße 1  
68161 Mannheim

Stadt MANNHEIM  
Fachbereich verbindliche Bauleitplanung  
Colinistraße 1  
68161 Mannheim

Stadt MANNHEIM  
Baubürgermeister Herrn Quast  
Dezernat IV  
Colinistr. 1  
68161 Mannheim

HBB Gewerbebau GmbH  
Herrn Ortner  
Bernsteindreherweg 7  
23556 Lübeck

**Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**

Der Vorsitzende



Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim • Postfach 10 00 35 • 68133 Mannheim

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Städtebau  
 Postfach 10 00 35  
 68133 Mannheim

Dienstgebäude  
 Collinistraße

Geschäftsstelle 7. OG  
 Telefon: (0621) 293-7055  
 Telefax: (0621) 293-7236

Planungsgruppe 5. OG  
 Telefon: (0621) 10 68 46  
 Telefax: (0621) 293-7327

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens  
 61.2.3-32/38

Geschäftszeichen/Sachbearbeitung  
 12.250/Herr Bensch

Datum  
 20.09.2002  
 mu16.doc

**Bebauungsplan Nr. 32/38 Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße in Mannheim/Wohlgelegen hier: parallele Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zu diesem Bebauungsplanverfahren eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, haben wir aus der Sicht der Flächennutzungsplanung geprüft.

**Nahversorgung:**

Von der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband und dem BUND wird darauf hingewiesen, dass dieses großflächige Einzelhandelsprojekt negative Wirkungen auf die gewachsenen Geschäftslagen der benachbarten Stadteile haben wird. Die bisherigen Versorgungsstrukturen würden eine derartige Veränderung erfahren, dass die Ziele des Mannheimer Zentrenkonzeptes erheblich gefährdet würden. Die genannten Träger öffentlicher Belange bewerten daher das Risiko dieser neuen Einkaufsstätte für die gewachsenen Lagen der Stadteile im Einzugsbereich dieses Standortes sehr hoch.

Der Regionalverband Unterer Neckar stützt sich auf die vorgelegte Marktanalyse und erwartet keine merkliche Beeinträchtigung der Nahversorgungssituation für die betroffenen Stadteile. Die höhere Raumordnungsbehörde, das Regierungspräsidium Karlsruhe, sieht das Beeinträchtigungsverbot des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg aus dem Jahre 2001 nicht verletzt. Das Beeinträchtigungsverbot zielt darauf ab, dass vor allem die Funktionsfähigkeit der Innenstadt erhalten bleibt und die Nahversorgung in den Stadtteilen weiterhin gegeben ist.

Aus der Sicht des Nachbarschaftsverbandes leistet das Projekt eine Nahversorgung für die Bevölkerung entlang der Mannheimer Siedlungsachse, die von der Innenstadt ausgeht und in Richtung Weinheim weiterführt. Der Standort für das Projekt ist nicht peripher, sondern hat eine integrierte Lage. Die zu dem Projekt in Konkurrenz stehenden Geschäftslagen der Stadteile entlang dieser Siedlungsach-

Nächstgelegene Haltestelle für Stadtbahn:  
 Neckartor, Kurpfalzbrücke, Gewerkschaftshaus, Nationaltheater;  
 für OEG: Collini-Center, Nationaltheater; nächstgelegene öffentliche  
 Parkmöglichkeit - auch für Behinderte: Parkplatz Collini-Center (nur  
 gegen Entgelt) Einf. Collinistr.

Dienstgebäude:  
 Collini-Center, Collinistr. 1, 68161 Mannheim.  
 Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns fern-  
 mündlich montags bis donnerstags von 9.00 - 12.00  
 und 14.00 - 15.00 Uhr, freitags von 9.00 - 12.00 Uhr.

se haben eine Durchsetzungs- und Existenzchance gegenüber diesem Vorhaben. Für die einzelnen Stadtteile bleibt voraussichtlich der Umverteilungsdruck in einem Grenzbereich um die 10% Verlust beim periodischen Bedarf (Lebensmittel usw.), so dass die Gegenreaktionen aus den Stadtteilen mit Maßnahmen des Wettbewerbs durchaus eine Erfolgchance haben.

Die Nahversorgung für diese Siedlungsachse bleibt also gewahrt und die bisherige Kleinteiligkeit des Versorgungsnetzes erhält eine Ergänzung mit einem Einzelhandelsprojekt, das dieses Versorgungsnetz mit einem größeren Einzugsbereich überlagert. Das engmaschige Versorgungsnetz hat aber weiterhin eine Durchsetzungschance.

Das Beeinträchtigungsverbot, das auf den Erhalt der verbrauchernahen Versorgung abzielt, ist aus unserer Sicht für die inneren Versorgungsstrukturen von Mannheim beachtet.

#### **Flächenverbrauch:**

Vom BUND wird darauf hingewiesen, dass ganz besonders auf das Umweltqualitätsziel „Sparsamer Flächenverbrauch“ zu achten ist. Das geplante Einzelhandelsgroßprojekt würde gegen dieses Ziel stehen, da gewerblichen Betrieben dieses Standortangebot entzogen würde. Daraus entstünde die Gefahr, dass für die Expansion bzw. die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben dann auf den noch vorhandenen Freiraum in der Gemarkung zurückgegriffen würde. Der Trend zum Flächenverbrauch würde durch dieses Vorhaben unterstützt und nicht umgekehrt, wie es aus ökologischen Gesichtspunkten zu fordern sei, reduziert.

Aus der Sicht der Flächennutzungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor dem Zugriff auf den Freibereich. Der Umstrukturierungsprozess in Mannheim innerhalb der bestehenden gewerblichen Bauflächen und auch innerhalb der Sondergebiete „Hafen“ ist erheblich, so dass in diesen Bereichen immer wieder neue Standortangebot entstehen. Aufgrund der Dimension des Bestandes innerstädtischer Gewerbelagen zu den peripheren Gewerbelagen Mannheims, kann diese relativ geringfügige Minderung von gewerblicher Baufläche vertreten werden. Für Betriebe die innerstädtische gewerbliche Lagen suchen, bleibt das Angebot ausreichend groß.

#### **Zentrenhierarchie:**

Das Regierungspräsidium und der Regionalverband Unterer Neckar sehen durch dieses geplante Projekt keine Wirkungen auf zentrale Orte oder benachbarten Gemeinden und deren Versorgungsfunktion. Regionale Wirkungen des Projektes werden nicht erwartet.

Aus der Sicht der Flächennutzungsplanung ist herauszustellen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet mit seinem Einzugsbereich sehr gut abgegrenzt werden kann. Das Einzugsgebiet wird sich nicht über die Gemarkungsgrenze von Mannheim erstrecken. Ca. 97% des Umsatzes wird aus den umliegenden Stadtteilen von Mannheim gewonnen werden. Lediglich 3% des Umsatzes wird aus Einkäufen durch Pendler entstehen. Somit ist die Außenwirkung dieses Projektes über die Gemarkungsgrenzen von Mannheim hinaus kaum spürbar. Die im Flächennutzungsplan niedergelegte Siedlungs- und Versorgungsstrukturen außerhalb von Mannheim werden somit nicht beeinflusst.

Weiterhin ist die Attraktivität der Mannheimer Innenstadt beim Einzelhandel, die vor allem auf der Branchenvielfalt und der Konzentration von Verkaufsflächen resultiert, durch das geplante Projekt nicht wesentlich beeinflusst. Die zu erwartende Umverteilung des Umsatzes mit Gütern des langfristigen Bedarfs ist untersucht und bleibt deutlich unter den Schwellenwerten, bei denen eine nicht vertretbare Wirkung auf die Innenstadtfunktion anzunehmen ist.

#### **Ergebnis:**

Aufgrund dieser abwägenden Betrachtung des Nachbarschaftsverbandes, dass die Versorgungsstrukturen außerhalb von Mannheim nicht berührt werden und innerhalb von Mannheim trotz des

neuen Versorgungspols eine Existenzchance haben, können die weiteren Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Oeldorf  
Bürgermeister



BUND • Hauptstraße 42 • 69117 Heidelberg

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland  
Landesverband  
Baden-Württemberg e.V.  
Regionalverband  
Unterer-Neckar

Stadt Mannheim  
FB Städtebau  
Postfach 100035  
68133 Mannheim

Alfons Buchtela  
Regionalgeschäftsführer  
2.8.2002

**Bebauungsplan Nr. 32/38 "Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertalerstraße" in Mannheim-Wohlgelegen**

Ihr Schreiben vom 10.7.2002, Gz.: 61.2.3-32/38

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir danken für die Zusendung der Unterlagen und geben dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu den Grundsätzen der Raumordnung im § 2 des Raumordnungsgesetzes gehört auch der in Absatz 2, Nummer 2, Satz 3: „Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.“ Das bedeutet aber nicht, daß auf diesen Flächen schnellstmöglich weitere Einkaufszentren zusätzlich zu den auf der grünen Wiese bereits vorhandenen und weiterhin geplanten Einkaufszentren angesiedelt werden sollen - und das auch noch entgegen dem Zentrenkonzept. Angesichts des ständigen Gejammers, daß keine Gewerbeflächen mehr vorhanden seien muß man sich schon wundern, wenn sich keine anderen Interessenten für diese Fläche finden lassen. Wenn dann die Fläche an ein Einkaufszentrum verramscht ist und es findet sich doch noch ein anderer Interessent ist

BUND  
Regionalverband  
Unterer Neckar  
Hauptstraße 42  
69117 Heidelberg

Telefon 06221/164841  
Telefax 06221/164841  
E-Mail bund.unterer-neckar@bund.net

Bankverbindung:  
Postbank Karlsruhe  
BLZ 660 100 75  
Konto-Nr. 2 097 597 59

Anerkannter  
Naturschutzverband  
nach §29  
Bundesnaturschutzgesetz

wieder keine Fläche da und es "muß" dann wieder neue Fläche auf der grünen Wiese erschlossen werden. Dieser Anspruch steckt jedenfalls hinter der Behauptung auf S. 21 der Begründung, die geplante Umnutzung sei eine Eingriffsvermeidung, da eine Siedlungserweiterung vermieden würde. Denn diese Betrachtungsweise bedeutet ja, daß für den Betreiber des Einkaufszentrums auch eine neue Baufläche an anderer Stelle ausgewiesen werden würde, wenn er das verlangen würde. Die Antwort an einen Interessenten, daß er sein Vorhaben nur auf bereits erschlossenen Flächen, die ins Zentrenkonzept passen, verwirklichen kann, liegt wohl außerhalb des denkbaren Bereiches. Die Fläche würde so erhalten für Betriebe, die in dieses Umfeld passen.

Wir möchten die Notwendigkeit für einen restriktiven Umgang mit Flächenansprüchen mit zwei Zitaten belegen. Das "Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie" hat im Auftrag von BUND und MISEREOR eine Studie erstellt, die Anfang 1996 unter dem Titel "Zukunftsfähiges Deutschland - ein Beitrag zu einer global nachhaltigen Entwicklung" veröffentlicht wurde. Diese Studie zeigt die Reduktionsziele für viele Stoffströme auf, die Voraussetzung für eine solche Entwicklung sind. Für den Flächenverbrauch lautet das Reduktionsziel so (S. 77):

"Als quantitatives Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen formulieren wir eine schrittweise Rückführung der jährlich zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen auf Null bis zum Jahr 2010, das heißt vom Jahr 2010 an sollten keine Neubelegungen, sondern nur noch Nutzungsänderungen stattfinden."

Im Frühjahr 1997 hat die Enquete-Kommission "Schutz des Menschen und der Umwelt" des 13. Deutschen Bundestages einen Zwischenbericht vorgelegt mit dem Titel "Konzept Nachhaltigkeit - Fundamente für die Gesellschaft von morgen". Im Abschnitt "Siedlungs- und Verkehrsfläche" wird dort als "Umweltqualitätsziel" die "Begrenzung bzw. Reduktion des Flächenverbrauchs" angeführt. Das zugehörige "Umwelthandlungsziel" wird so beschrieben (S. 55):

"Entkoppelung des Flächenverbrauchs von Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum; deutliche Verlangsamung der Umwandlung von un bebauten Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen: Anzustreben ist eine Verringerung der Umwandlungsrate bis 2010 auf 10 % der Rate, die für die Jahre 1993 bis 1995 festgestellt wurde. Langfristig soll

die Umwandlung von unbebauten Flächen in bebaute durch gleichzeitige Erneuerung (Entsiegelung u. a.) vollständig kompensiert werden."

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie eine Verminderung der täglichen Flächeninanspruchnahme auf 30 ha bis 2020 festgeschrieben. Dieses Reduktionsziel ist sicher nicht ausreichend. Wir können trotzdem nicht erkennen, wie die schnellstmögliche Verramschung von brachgefallenen Gewerbeflächen der Erreichung dieses sehr bescheidenen Zieles dienen soll.

Es ist dringend notwendig, den Landschaftsverbrauch für Bauvorhaben aller Art zu verringern. Dazu müssen unbedingt die Grenzen eingehalten werden, die das Baugesetzbuch im § 1 setzt: „Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.“

Dieser Bestimmung kommt dadurch noch mehr Bedeutung zu, daß auch die Abkehr von der industriellen Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten unumgänglich ist. Der Anteil des ökologischen Landbaus an der Landwirtschaft muß deutlich erhöht werden. Der ökologische Landbau nimmt aber für die Erzeugung gleicher Mengen an Lebensmitteln mehr landwirtschaftliche Fläche in Anspruch als die intensive Landwirtschaft. Jedes Jahr werden in Baden-Württemberg rund 3 % der landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben. Wer soll künftig unsere Lebensmittel erzeugen, wenn das so weitergeht?

Die neuesten Meldungen der Statistiker belegen, daß der Landschaftsverbrauch wider besseres Wissen ständig noch gesteigert wird. Das Statistische Bundesamt hat für den Zeitraum von 1997 bis 2001 eine tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen von 129 ha festgestellt. Für den Zeitraum von 1993 bis 1997 waren es noch 120 ha täglich. Das Statistische Landesamt hat festgestellt, daß von 1997 bis 2001 in Baden-Württemberg täglich rund 12 ha Boden bebaut wurden. Davor waren es noch 11 ha.

Gerade im Ballungsraum Rhein-Neckar stehen zahlreiche Großprojekte an, die enorm viel Land verbrauchen werden, so z. B. Ausbau der Autobahnen, Neubau und Ausbau

von Straßen aller Kategorien, Neubau der ICE-Strecke Frankfurt - Mannheim. Bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Mannheim - Heidelberg werden die Weichen gestellt für den weiteren Flächenverbrauch in den nächsten Jahrzehnten.

Welche Not soll hier gewendet werden durch die Errichtung eines weiteren Einkaufszentrums?

Entlang den Autobahnen und Landstraßen gibt es Gewerbeflächen ohne Ende, die im allgemeinen Heimatschlußverkauf für Lagerhallen, Einkaufszentren und Rummelplätze zu Dumpingpreisen feilgeboten werden. Das Angebot an Gewerbeflächen übersteigt die Nachfrage bei weitem. Denn jede Produktion macht höchstens dann einen Sinn, wenn die Produkte auch verkauft werden können. Wo aber sollen die Käufer herkommen?

Der Einzelhandelsumsatz in Deutschland stagniert bereits seit 1995, obwohl seither noch rund 1 Million Menschen zugewandert sind. Mittlerweile stagniert auch schon die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ab etwa 2010 wird die Bevölkerung dramatisch abnehmen. In den Ballungsräumen des Südwestens wurde diese Entwicklung bisher durch die anhaltende Nord-Süd- und Ost-West-Wanderung noch verdeckt.

Durch die künftige Bevölkerungsentwicklung werden die Überkapazitäten von Einrichtungen aller Art nicht mehr unterhalten werden können. Um Fehlinvestitionen in neue Einrichtungen zu vermeiden müssen die Gemeinden und die anderen Planungsträger dringend über diese Entwicklung informiert werden. Der Regionalverband hat nach erfolgter Fortschreibung des Regionalplanes beschlossen, alle 2-3 Jahre eine Fortschreibung der Vorausschätzung für die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnbauflächenbedarf vorzulegen. Diese ist überfällig, da die letzte vor 4 Jahren vorgelegt wurde.

Die abnehmende Bevölkerung muß aber auch bei der Planung von Einkaufszentren berücksichtigt werden, wenn weitere Fehlinvestitionen der Gemeinden vermieden werden sollen.

Obwohl die Volksverdummung auf allen Kanälen jeden Tag noch gesteigert wird, gelingt es der Werbewirtschaft nicht mehr, noch mehr Menschen in die Einkaufszentren zu treiben, um ihr sauer verdientes Geld auszugeben, um noch mehr Müll in ihren Wohnungen zu stapeln. Diese Erkenntnis ist mittlerweile auch bei den Produzenten angekommen, wie der Rückgang von Werbeanzeigen in den großen Tageszeitungen um ein Drittel im letzten Jahr zeigt. Die Belastungen für potentielle Käufer durch die Beiträge zu den Sozialversicherungen, die in den nächsten Jahren rapide ansteigen werden, sowie die Verlangsamung des Anstiegs der Löhne, Gehälter und Renten werden den Kaufrausch weiter dämpfen. Die Zahl der Konkurse von Firmen wie auch von Konsumenten steigt ständig an. Und Kinder, die per Handy abgezockt werden wie die Junkies an der Nadel müssen nach Eintritt ins Berufsleben erst einmal ihre Schulden abtragen, bevor sie sich weiter verschulden können, um noch mehr Müll mit sich herumzuschleppen.

Aber selbst wer noch nicht verschuldet ist, ja sogar vielleicht noch über Ersparnisse verfügt, sucht nicht unbedingt nach Gelegenheiten, sein Geld sinnlos auszugeben. Und wer versucht, seine Ersparnisse durch Aktienkäufe zu vermehren, lernt schnell, daß der Gewinn der Einen nur aus dem Verlust der Anderen entstehen kann. Ersparnisse, die auf diesem Weg verloren gehen, stehen dem Sparer ebenfalls nicht mehr für Konsumzwecke zur Verfügung. Das Problem der Altersarmut wird so ständig noch verschärft.

Ein Bedarf für die Ausweisung von weiteren Bauflächen für Einkaufszentren ist somit nicht gegeben. Im Gegenteil: Die heutige Wirtschaftsweise, die darauf gründet, den Menschen Gegenstände ohne jeden Nutzwert anzudrehen, ist keineswegs nachhaltig. Ebenso wenig nachhaltig ist es, Gegenstände, die noch einen Gebrauchswert haben, nach kurzer Zeit durch ein Nachfolgemodell in der Modefarbe oder Modeform der Stunde zu ersetzen. Die Studie „Zukunftsfähiges Deutschland“ hat bereits vor 6 Jahren aufgezeigt, wie dramatisch die Stoffströme verringert werden müssen, wenn in Zukunft noch Leben auf diesem Planeten möglich sein soll. Jedes Kaufangebot und jede andere Form der Werbung zielen aber darauf ab, den Stoffdurchsatz noch zu erhöhen. So werden immer schneller wertvolle Rohstoffe ohne jeden Nutzen in Müll verwandelt. Für nachfolgende Generationen bleibt nichts mehr übrig, um auch nur die elementaren Bedürfnisse zu befriedigen. Heute hingegen besteht das Problem im

Überangebot an Waren aller Art.

Die Stadt Mannheim erhofft sich durch ein weiteres Einkaufszentrum mehr Steuereinnahmen und mehr Arbeitsplätze. In der bestehenden Konkurrenzsituation und bei längst stagnierenden und künftig rückläufigen Einzelhandelsumsätzen kann ein neues Einkaufszentrum aber nur zu Verlagerungen des Potentials führen. Diese Verlagerung erfolgt erfahrungsgemäß zu Lasten der Wettbewerber in der Innenstadt. Diese stehen oft schon in Konkurrenz mit Einkaufszentren auf der Grünen Wiese. Jedes weitere Einkaufszentrum kann diese Situation nur noch verschlechtern und wird vielen von ihnen den Todesstoß versetzen.

Das „Markt- und Wirkungsgutachten“ für dieses Vorhaben kommt, wie in solchen Fällen üblich, zu dem Ergebnis, daß für bestehende Geschäfte keine Gefahr besteht, weil der Kaufkraftabfluß nur gering sein werde.

Es ist absehbar, daß beim nächsten Vorhaben die selbe Beurteilung herauskommen wird - wie auch schon bei der geplanten IKEA-Ansiedlung in MA-Sandhofen. Diese Vorgehensweise ist bereits bekannt aus der Bebauung der Flußbauen und der Verringerung der Retentionsräume unter Mißachtung der Erfahrungen der Vergangenheit: Auf ein Vorhaben mehr oder weniger kommt es bei dieser Betrachtungsweise nicht an. Die Hochwasserereignisse im Kraichgau, im Odenwald und an vielen anderen Orten haben gezeigt, wie nahe solche Betrachtungsweisen an der Realität liegen: Die Summe aller Vorhaben bestimmt die Höhe des Schadens.

Der Regionalverband Unterer Neckar hat den im Einzelhandelserlaß vorgegebenen Handlungsbedarf erkannt und damit begonnen, ein Regionales Entwicklungskonzept für die Ausweisung von Standorten aufzustellen. Dazu muß vorrangig die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Standorte untersucht und gesichert werden. Dabei muß immer die Auswirkung auf die Innenstädte geprüft werden - aber ernsthaft. Es wirkt verheerend, bereits vor Abschluß der Beratung über dieses Konzept die Weichen für neue Standorte falsch zu stellen, und dies auch noch im Widerspruch zum stadteigenen Zentrenkonzept. Solche vorausschauenden Planungen können nur etwas nützen, wenn man sich auch bei konkreten Vorhaben daran hält.

Im Gegensatz zum geplanten Standort für IKEA erfüllt dieser Standort wenigstens das Kriterium einer guten Anbindung an den ÖPNV. Dennoch wird das Vorhaben auch mehr Fahrten von Lkw und Pkw bewirken und damit die Straßen stärker belasten - mit allen zugehörigen Schadwirkungen. An einem Standort, der dem Zentrenkonzept entspricht, wären diese Auswirkungen geringer, da inmitten von Wohnflächen mehr nichtmotorisierte Kunden dort einkaufen würden.

Auf S. 17 der Begründung wird ausgeführt, daß die beiden vorhandenen Tiefbrunnen nicht mehr benötigt würden. Was mit ihnen geschehen soll wird aber nicht angegeben.

Der Arbeitskreis Mannheim / Heidelberg / Rhein-Neckar-Kreis des Landesnaturschutzverbandes schließt sich dieser Stellungnahme an.

Mit freundlichen Grüßen

*Alfons Buchala*

Amt  
FB 63 Baurecht und ~~Umweltschutz~~  
FACHBEREICH

FB 61.2.3

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Geschäftszeichen/Sachbearbeitung  
63.2.1 / Hr. Schneider

Telefon  
7440

Tag  
21.08.02

**Bebauungsplan-Nr. 32/38, Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße in MA-Wohlgelegen**

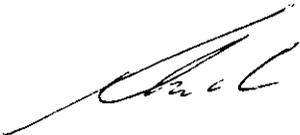
Zu der vorgelegten Begründung mit Umweltbericht nimmt die Untere Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Tabelle Seite 27 beim Biotop-/Nutzungstyp „Zierrasen/Frische Scherrasen“ in der Wertigkeit ein Rechnungsfehler erfolgt ist. Hier werden 10.000 Wertigkeits-Punkte zu viel angerechnet. Die Zwischenbilanzierung ist deshalb zu korrigieren.

Zu Pkt. 7.7 ist festzuhalten, dass vorerst des Satzungsbeschlusses die entsprechende externe Ausgleichsmaßnahme beschrieben und vertraglich gesichert werden muss.

I. A.





# Polizeipräsidium Mannheim

## Stabsbereich Verkehr

Polizeipräsidium Mannheim, Postfach 100029, 68149 Mannheim

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Städtebau  
 Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Aktenzeichen	Sachbearbeiter(in)	Telefon / Fax	Datum
VK/1132.6-2	Keller/Wu	☎ 06 21/1 74-23 00 <input type="checkbox"/> 06 21/1 74-45 15 <input checked="" type="checkbox"/> fest.vk@ppma.bwl.de	30.07.2002

### **Bebauungsplan Nr. 32/38, Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße in Mannheim-Wohligelagen**

**Dortiges Schreiben vom 14.07.2002, Sb.: Becker**

Im Rahmen der Veranstaltung zur Vorstellung des Bebauungsplanes am 24.07.2002 haben wir unsere Anregungen zu oben genanntem Bebauungsplan vorgebracht. Die verkehrliche Erschließung des Planprojektes muss an dem Anschluss Friedrich-Ebert-Straße in nördlicher Richtung (Käfertal) leistungsmäßig optimiert werden.

Die Anfahrt über die Friedrich-Ebert-Straße aus Richtung Innenstadt kann unseres Erachtens nicht unmittelbar über die Anliegerstraße zur Friedrich-Ebert-Straße erfolgen, da die heutige Zufahrt in Höhe der Eisenlohrstraße verkehrstechnisch unbefriedigend ist.

Hier sind unseres Erachtens zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich.

Keller  
 Erster Polizeihauptkommissar



**STAATLICHES GEWERBEAUF SICHTSAMT MANNHEIM**  
 - Amt für Arbeits- und Umweltschutz -

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt • Postfach 10 12 38 • 68012 Mannheim

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Städtebau  
 Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Mannheim, 30.08.2002

Aktenzeichen: 2516

Bearbeiter/in: 4.2/Ei/Ab

Durchwahl: 0621/292-4593

e-mail:

@gaama.gaa.bwl.de

**Bebauungsplan Nr. 32/38 Gewerbegebiet / Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße in Mannheim-Wohlgelegen**  
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

**Dortiges Schreiben vom 10.07.2002, Gesch. Zchn. 61.2.3-32/38**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorliegende Planung bestehen von hier keine grundsätzlichen Einwände, wenn

- a) die sich ggf. aus der UVP ergebenden immissionsrelevanten Forderungen bei der Planung berücksichtigt werden  
 und
- b) der als GE<sub>2</sub> ausgewiesene Eckbereich (Ostecke) des Planungsgebietes in der bisherigen Nutzung als PKW-Parkplatz verbleibt oder in einer ähnlich emissionsarmen Weise genutzt wird.

Für diesen Teilbereich des Planungsgebietes wird daher von hier aus im Hinblick auf die benachbarte, im Ostquadrant der Kreuzung Käfertaler/Mannheimer Straße mit der Bundesbahnlinie liegende Wohnbebauung des O. T. Käferal-Süd ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der vorstehend angesprochenen Nutzung bzw. Einschränkung vorgeschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

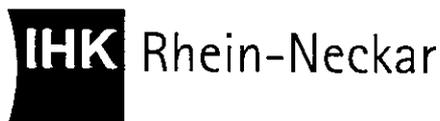
*Eicher*

Eicher

**Dienstgebäude:**  
 68165 Mannheim  
 Augustaanlage 22-24

**Telefon:** 0621 / 292-4301  
**Telefax:** 0621 / 292-4617  
**e-mail:** poststelle@gaama.gaa.bwl.de  
**Internet:** www.gaa.baden-wuerttemberg.de

**Bushaltestelle:**  
 „Am Friedrichsplatz“  
 Linie L, M und N



IHK Rhein-Neckar | Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg

Stadt Mannheim  
FB Städtebau  
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

2.4/Sr/  
[Schorrh@hd.mannheim.ihk.de](mailto:Schorrh@hd.mannheim.ihk.de)

Telefon  
06221 90 17-47

Telefax  
06221 90 17-44

Datum  
21. August 2002

Bebauungsplan Nr. 32/38, Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße in Mannheim-Wohlgelegen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planungsverfahren und die freundlichen Ausführungen von Herrn Becker hierzu. Zum vorliegenden Planentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

Die schriftlichen Festsetzungen begrenzen die Verkaufsfläche auf maximal 10.000 m<sup>2</sup>. In den Begründungen auf Seite 11 und 12 wird das jedoch nicht hinreichend deutlich. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass auch eine „Shopfläche“ zur Verkaufsfläche zählt.

Laut Gutachten weisen die Stadtteile Neckarstadt Ost/Wohlgelegen und Käfertal einen Kaufkraftabfluss in Höhe von 50 bzw. 51 % auf. Auch wenn dieser Kaufkraftabfluss zu einem nicht unerheblichen Teil in das geplante Einkaufszentrum verlagert werden würde, ist nach unserer Einschätzung durch das geplante Vorhaben mit einem deutlich erhöhten Kaufkraftabfluss insbesondere aus den beiden Stadtteilen zu rechnen. Der in den Stadtteilzentren der Neckarstadt-Ost und Käfertals ansässige Einzelhandel wäre ganz erheblich tangiert und damit die dortige Nahversorgung erheblich beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Innenstadt und andere Stadtteile hingegen dürften deutlich geringer sein.

Aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadtteile Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen und Käfertal äußert die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar zum vorliegenden Planentwurf erhebliche Bedenken.

Im Übrigen sind die vorliegenden Planungen nicht in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim.

Freundliche Grüße

Dipl.-Volkswirt Schorr  
Raumordnung/Statistik

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar

L1.2 | 68161 Mannheim | Tel. (0621) 1709-0 | Fax (0621) 1709-100

Hauptgeschäftsstelle: Hans-Böckler-Straße 4 | 69115 Heidelberg | Tel. (06221) 9017-0 | Fax (06221) 9017-17

Geschäftsstelle: Hauptstraße 9 | 74821 Mosbach | Tel. (06261) 9249-0 | Fax (06261) 9249-28

E-Mail: [ihk@mannheim.ihk.de](mailto:ihk@mannheim.ihk.de) | Internet: [www.rhein-neckar.ihk24.de](http://www.rhein-neckar.ihk24.de)



Einzelhandelsverband • O 6, 7 • 68161 Mannheim

Stadt Mannheim  
Fachbereich Städtebau  
Postfach 100035

68133 Mannheim

**Einzelhandelsverband  
Nordbaden e.V.  
Sitz Heidelberg**

**Büro Mannheim**

O 6, 7  
68161 Mannheim  
Telefon (0621) 2 09 09  
Telefax (0621) 15 44 98  
ma@ehv-nordbaden.de  
www.ehv-nordbaden.de

6. September 2002 S/Wa

**Bebauungsplan Nr. 32/38, Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße in Mannheim-Wohlgelegen**

**Geschäftszeichen 61.2.3-32/38**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das oben genannte geplante Einzelhandelsgroßprojekt bestehen aus Sicht des Einzelhandelsverbandes Bedenken.

Zum Einen wird hier gegen das Zentrenkonzept verstoßen, das eine derartige Einzelhandelsansiedlung in Mannheim nicht vorsieht.

Ferner sind durch dieses Projekt gewachsene Einzelhandelsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung gefährdet. Für den Inhaber geführten Einzelhandel bedeutet dieses Großprojekt einen weiteren Rückschlag. Aus unserer Sicht sind auch Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt zu befürchten.

Aufgrund des Verstoßes gegen das Zentrenkonzept sowie der Gefährdung gewachsener Handelsstrukturen begegnet das Einzelhandelsgroßprojekt daher aus Sicht des Einzelhandelsverbandes großen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Seifert  
Geschäftsführer



## REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Mannheim  
 Fachbereich Städtebau  
 Postfach 10 00 35  
 68133 Mannheim

Karlsruhe, 05.09.2002/Ju  
 Durchwahl (07 21) 9 26- 3202  
 Name: Herr Trinemeier  
 Aktenzeichen: 21-2511.4-12/16  
 (Bitte bei Antwort angeben)

**Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens "Einkaufszentrum Mannheim-Wohlgelegen" sowie Bebauungsplan Nr. 32/38, Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße in Mannheim-Wohlgelegen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Karlsruhe teilt die Auffassung der Stadt Mannheim und des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim und verzichtet für das geplante Einkaufszentrum Mannheim-Wohlgelegen ausnahmsweise auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens.

Das im Vorfeld der Planung erstellte Gutachten der Firma gesa, Hamburg, vom Juli 2002 stellt begründet dar, dass durch das Vorhaben weder das raumordnerische Kongruenzgebot noch das Beeinträchtigungsverbot verletzt ist. Ein übergemeindlicher Abstimmungsbedarf besteht nicht.

Insofern bestehen seitens der höheren Raumordnungsbehörde auch keine Bedenken gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes im Parallelverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Trinemeier

**Lieferanschrift:**  
 Schlossplatz 1-3  
 (Eingang Kronenstraße)  
 76131 Karlsruhe

**Dienstgebäude:**  
 Lammstraße 1-5

**Zentrale:**  
 (0721) 926-0  
**Telefax:**  
 (0721) 22278

**Internet:**  
[www.rp.baden-wuerttemberg.de/karlsruhe/](http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/karlsruhe/)  
**E-Mail:**  
[Abteilung2@rp.karlsruhe.de](mailto:Abteilung2@rp.karlsruhe.de)

**ÖPNV-Haltestellen:**  
 Marktplatz und Herrenstraße  
**Parkmöglichkeit:**  
 Schlossplatz Tiefgarage



LANDESDENKMALAMT BADEN-WÜRTTEMBERG  
- AUSSENSTELLE KARLSRUHE - ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe,  
Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe

An die  
Stadt Mannheim  
Fachbereich Städtebau  
Postfach 10 00 35

Karlsruhe, 18.07.2002  
Durchwahl (07 21) 91 85- 401  
Name: Dr. Rabold  
Aktenzeichen: 22-Ra/Schd

68133 Mannheim

(Bitte bei Antwort angeben)

**Bebauungsplan Nr. 32/38, Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße  
und der Käfertaler Straße in Mannheim-Wohlgelegen**

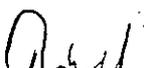
**Ihr Schreiben vom 10.07.2002**

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, erhebt gegen die Planung in der vor-  
gelegten Form keine Einwände.

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt  
werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische  
Denkmalpflege, Amalienstr. 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach  
der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist  
zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Die Planunterlagen wurden an das Ref. 12 (Bau- und Kunstdenkmalpflege) und das Ref. 26  
(Archäologie des Mittelalters), Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe, weitergeleitet, von dort wird  
Ihnen gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme zugesandt.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird  
hingewiesen.

  
Dr. B. Rabold

Amt  
FB 63 Baurecht und Umweltschutz

FB 61  
Herrn Becker

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Geschäftszeichen/Sachbearbeitung	Telefon	Tag
	63.22 / Müller	7433	03.07.2002

**Bebauungsplan Nr. 33/38 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ in Mannheim-Wohlgelegen**  
hier: Stellungnahme 63

**Wasser- und Abfallrecht, Wasser- und Abfalltechnik:**

Es ist zu überprüfen, ob das B-Plangebiet vollständig in den Einzugsgebieten der Regenwasserbehandlungsanlagen der Stadt Mannheim erfasst sind.

Grundwasserstände (aktuelle, Extremwerte) können bei Herrn Lies (Tel. 7520) angefordert werden.

Evtl. vorhandene Brunnen und Pegel dürfen nur in Absprache mit dem FB 63 rückgebaut werden.

**Bodenschutz/Altlasten:**

Im Plangebiet befinden sich mehrere altlastverdächtige Flächen, die teilweise noch nicht erkundet wurden.

**Naturschutz:**

Auf die beigefügte Checkliste wird verwiesen. Entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind vorzunehmen.

**Immissionsschutz:**

Von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

**Denkmalschutz:**

Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

117  


Checkliste zur Durchführung der Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG i.V.m. § 17 und Anlage 2 UVPG (Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall)

1. Prüfatbestand: Natur/Landschaft/Erholung

Mögliche Auswirkungen unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (§ 3c UVPG)	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten		eingebracht von	Bemerkungen / zweckmäßige Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen
	ja	nein		
1.1 Einwirkung auf die Landschaft		X		
1.1.1 Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes		X		
1.1.2 Trennung zusammengehörender Landschaftsteile		X		
1.1.3 Verlust wertvoller ökologischer Flächen (Wald, Grünfläche)	X			
1.1.4 Verlust sonstiger Flächen (LN)		X		
1.1.5 Sonstiges				
1.2 Einwirkung auf Natur- und Landschaftsschutzgebiete		X		
1.3 Einwirkung auf Naturdenkmale		X		
1.4 Einwirkung auf Gebiete mit bedeutenden Vegetations- und/oder Faunenbeständen		X		
1.5 Einwirkung auf charakteristische Einzelelemente (Böschungen, Uferbereiche, Geländekanten, Dünen, Altwasserinnen, markante Einzelbäume)		X		
1.6 Einwirkung auf die Erholungsnutzung		X		
1.7 Sonstiges				
1.8 Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
1.8.1 Belastende Landschaftselemente				
1.8.2 Kennzeichnung der zu erhaltenden oder zu pflanzenden Bäume (Baumschutzverordnung)				
1.8.3 Kennzeichnung der zu erhaltenden oder zu pflanzenden Sträucher				
1.8.4 Festsetzung einer Dach-/Fassadenbegrünung (Begrünungsordnung)				
1.8.5 Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen für überplantes Grün				
1.8.6 Sonstiges				

## 2. Prüftatbestand: Klima/Luft

Mögliche Auswirkungen unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (§ 3c UVPG)	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten		eingebracht von	Bemerkungen / zweckmäßige Vermeidungs- und/oder Minderungsmaßnahmen
	ja	nein		
2.1 Einwirkungen auf die klimatische Situation				
2.1.1 Beeinträchtigung des Meso-/Lokalklimas				
2.1.2 Beeinträchtigung des Mikro-/Kleinklimas				
2.1.3 Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr für benachbarte Wirkungsräume				
2.1.4 Beeinträchtigung der Funktion von Kaltluftentstehungsgebieten/Frischluftschneisen (Barrierebildung etc.)				
2.1.5 Sonstiges				
2.2 Einwirkungen auf die lufthygienische Situation				
2.2.1 Beeinträchtigung der Geruchssituation				
2.2.2 Beeinträchtigung der Emissionssituation				
2.2.3 Beeinträchtigung der Immissionssituation				
2.2.4 Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete durch Immissionen				
2.2.5 Auswirkungen der zu erwartenden Luftverunreinigungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Gewässer, Materialien				
2.2.6 Sonstiges				
2.3 Anmerkungen zu sonstigen Umweltgesichtspunkten				
2.3.1 Überwärmungsgrad/Schwülehäufigkeit/Wärmeinselintensität				
2.3.2 Klimatopklasse				
2.3.3 Berücksichtigung der Gebäudestellung in Bezug auf die Hauptwindrichtung				
2.3.4 Berücksichtigung der Gebäudestellung in Bezug auf die Strömungsrichtung von Flurwinden				
2.3.5 Vorbelastung durch Gerüche				
2.3.6 Berücksichtigung von aktiven und passiven Immissionsschutzeinwirkungen				
2.3.7 Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung von anlagenbezogenen Emissionen				
2.3.8 Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsemissionen				
2.3.9 Berücksichtigung von Maßnahmen zur Minderung der Hausbrandemissionen (Festsetzung eines Verbrennungsverbotes)				
2.3.10 Einhaltung von Abständen zwischen genehmigungsbedürftigen Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen (Abstandserlass NW)				
2.3.11 Gefährdungsabschätzung für die Luft durch Altlasten/Alttablagerungen				
2.3.12 Sonstiges				

**FB 61**

z.Hd. Herrn Becker

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Geschäftszeichen/Sachbearbeitung	Telefon	Tag
-	63.2.2 / U. Friederich	293-7401	03.09.2002

**Orientierende Schadstoffuntersuchungen auf dem Gelände der Roche Diagnostics,  
Werk Wohlgelegen an der Friedrich-Ebert-Str. 100 in Mannheim  
- Gutachten der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH**

Das o.a. Gelände wurde seit 1954 von verschiedenen umweltrelevanten Betrieben gewerblich genutzt und soll nun verkauft und neu bebaut werden (Fachmarktzentrum mit Parkplätzen).

Vorab wurden durch die GEOlogik GmbH orientierende Untersuchungen des Untergrundes im Hinblick auf mögliche branchen- und nutzungstypische Schadstoffverunreinigungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auf dem Gelände 22 Kleinrammbohrungen bis in max. 8 m Tiefe niedergebracht, das Grundwasser wurde hierbei nicht erbohrt. In allen Bohrungen wurden Auffüllungen (max. 3,2 m), vereinzelt mit Schlacke und Bauschutt versetzt, angetroffen. Unter Berücksichtigung der Historie sowie visueller/geruchlicher Auffälligkeiten wurden ausgewählte Bodenproben auf die Parameter MKW, PAK, EOX und Schwermetalle untersucht. Bei den Bodenluftproben wurden die leichtflüchtigen Parameter BTX und LHKW ermittelt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurde in keiner der untersuchten Proben Schadstoffgehalte nachgewiesen, welche die maßgeblichen Prüfwerte (BBodSchV, VwV) überschreiten. Es besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf die abfalltechnische Verwertung, ist das im Zuge der Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial stellenweise (RKS 22) aufgrund der leicht erhöhten Arsenkonzentration der Einbauklasse Z 1.2 gemäß LAGA zuzuordnen und somit unter Einschränkung auf dem Gelände wiederverwertbar. Vor dem Wiedereinbau dieses Materials vor Ort ist durch Arsenanalysen im Eluat nachzuweisen, dass die maßgeblichen Prüfwerte der BBodSchV eingehalten werden.

i.A.

U. Friederich

# Kabel BW

Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG  
Heidelberg, Handschuhsheimer Landstr. 9, 69120 Heidelberg

Stadt Mannheim  
FB Städtebau  
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Ihre Referenzen 61.2.3-32/38 / W. Becker  
Unser Zeichen Fundamental Planning; Engelbert Meindl  
Durchwahl 06221 / 4790 311  
Datum 5. August 2002  
Betrifft Bebauungsplanentwurf Nr. 32/38 Gewerbegebiet/Sondergebiet zw. der Friedrich-Ebert-Str. und der Käfertaler Str. in Mannheim-Wohlgelegen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.  
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.

Im Planbereich befinden sich Breitbandkabel der Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG (KBW). Das Kabel haben wir in dem beigefügten Plan gelb markiert.

Grundsätzlich haben wir gegen o.g. Bebauungsplan keine Einwände. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. Wir gehen davon aus, daß unser Kabel aus dem bestehenden Haus entfernt werden muß. Daher bitten wir Sie, sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der KBW in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.



Engelbert Meindl

Anlagen: 1 Lageplan

Hausanschrift	Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG
Postanschrift	Heidelberg, Handschuhsheimer Landstr. 9, 69120 Heidelberg
Telekontakte	Postfach 10 34 40, 69024 Heidelberg
Konto	Telefon (0 62 21) 4790-311, Telefax (0 62 21) 4790-319
Handelsregister	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 276-663
pers. haftende	Amtsgericht Karlsruhe, HRA 4620, Sitz der Gesellschaft Karlsruhe, USt.-IdNr. DE 813122933
Gesellschafterin	
Geschäftsführer	Kabel Baden-Württemberg Verwaltungs-GmbH Amtsgericht Karlsruhe, HRB 9255, Sitz der Gesellschaft Karlsruhe Johannes Jansen, Paul Ward, Ernst Uhlig, Chuck Carroll, Dieter Hähle

Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung  
68123 Mannheim

— Stadt Mannheim  
FB Städtebau  
Postfach 10 00 35  
  
68133 Mannheim

Ihre Referenzen 61.2.3-32/38 vom 10.07.2002, W. Becker  
Unser Zeichen BBN 24 P/L1, (02020) Robert Jakob  
Durchwahl (0621)294-5753  
Datum 19. Juli 2002  
Betrifft Bebauungsplan Nr. 32/38, Gewerbegebiet/Sondergebiet  
zwischen der Friedrich-Ebert-Str. und der Käfertaler  
Str: in Mannheim-Wohlgelegen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.  
Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG Technikniederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze BBN 24, Seckenheimer Landstr. 210-220 in 68163 Mannheim, Telefon (0621)294-5753 bzw. 294-6110, Fax (0621)294-6129 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.   
Robert Jakob

Hausanschrift Deutsche Telekom AG  
Postanschrift Technikniederlassung, Philipp-Reis-Straße 2, 76137 Karlsruhe  
Telekontakte 68123 Mannheim  
Konten Telefon (07 21) 3 51-0, Telefax (07 21) 3 51-10 01  
Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 151-664  
Vorstand Dr. Hans-Dietrich Winkhaus (Vorsitzender)  
Dr. Ron Sommer (Vorsitzender), Josef Brauner, Dr. Karl-Gerhard Eick, Jeffrey A. Hedberg,  
Dr. Max Hirschberger, Dr. Heinz Klinkhammer, Kai-Uwe Ricke, Dipl.-Ing. Gerd Tenzer  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt-IdNr. DE 123475223  
  
Zertifiziert nach ISO 9001

Recyclingpapier der Umwelt zuhabe

68167 Mannheim, 09.12.2002

Stadt Mannheim - Dezernat IV  
Fachbereich Bauverwaltung  
Postfach 100036

68133 Mannheim

**Betr.: Bebauung Roche-Gelände Käfertaler Str.  
Belastungen durch Verkehrslärm**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wohnen seit 20 Jahren in der Käferaler Str. gegenüber der Eichbaum-Brauerei. Viele Wohnungen in unserem Haus liegen insgesamt, andere mit den Schlafräumen zur Straßenseite. Wegen der hohen Verkehrsbelastung haben wir uns bereits Anfang der 90er Jahre im Interesse unserer Mitbewohner für Maßnahmen eingesetzt, die eine Minderung des Verkehrslärms bewirken sollten. Während Bezirksbeirat und Verwaltung für die ähnliche Situation in der Carl-Benz- Str. sogar eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h -- auf Vorhalt allerdings mit der Begründung „Straßenschäden“ -- mit andauernden Radar-kontrollen (in unserem Straßebereich fand noch nie eine derartige Kontrolle statt) einführen, hat man dies für unsere Straße mit einer pauschalen Begründung abgelehnt - Schreiben Dez.IV vom 21.10.1992. Die C-Benz-Straße hat zwar weiträumige Wohnbebauung, aber schon nach dem alten Generalverkehrsplan von 1971 den Charakter einer wichtigen Verbindungsstraße.

Mit den Jahren hat die Verkehrsbelastung der Käfertaler Straße gravierend zugenommen, sowohl durch die weitere Erschließung des Gewerbegebietes Wohlgelegen, wie auch durch Schleichwegfahrer von der B 38 aus Weinheim/Käfertal wie auch von der B 44/Sandhofen. Der Lkw-lärm durch die frühmorgens donnernden Fahrzeuge der Müllabfuhr wird nun verstärkt durch das höhere Lkw-aufkommen, das die immense Produktionssteigerung bei der Eichbaum Brauerei zur Folge hat.

Damals betrug die Belastung ca. 9000 Fahrzeuge (Stand 1989), während sie -- so der Vortrag in der Sitzung des AUT am 09.04.2002 -- derzeit bei 15.000 liegt und nun um einen so erheblichen Teil aus dem Mehraufkommen von 3.800 Fahrzeugen pro Tag und Richtung steigen soll, dass sogar der Umbau der Kreuzung Käfertaler/Bibiena/Röntgenstr. erforderlich scheint (MM 17.04.2002).

Durch das Einkaufszentrum wird der Verkehr vermutlich nicht nur tagsüber zunehmen, sondern auch in den Abendstunden bis 20-21.00 Uhr. Da auch der Bau einer Diskothek vorgesehen ist, ist auch mit einer erheblichen Lärmbelästigung - besonders im Sommer bei geöffneten Fenstern - in den Nachtstunden zu rechnen - Erfahrungen mit dröhnenden Autoradioanlagen sind ja allgemein bekannt.

-2-

Mit diesem zusätzlichen Verkehrslärm sind wir nicht einverstanden und bringen hiermit unseren Protest zur Kenntnis.

Wir sehen unser schon vor Jahren erhobenes Vorbringen von Bezirksbeirat und Verwaltung ignoriert und sehen uns angesichts gesundheitlicher Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm hier im Stich gelassen. Selbst wenn man die Käfertaler Straße damals als „eine Straße im Gewerbegebiet“ einstufte, sollte die Verwaltung doch berücksichtigen, dass auch die Anwohner in dem dicht bebauten Bereich zwischen Bibienastr. und Eisenlohrstr. ihre Nachtruhe benötigen.

Angesichts der einseitigen Bevorzugung der Bewohner der Carl-Benz-Str. - sogar Herr Bgm. Quast will sich aktuell für Tempo 30 einsetzen (MM 06.11.02) - fühlen wir uns als Bürger 2. Klasse behandelt. Wenn in diesem Artikel noch erwähnt wird, dass ohne die Beteiligung der Bürger die Maßnahme so nicht zu Stande gekommen wäre, so muss doch grundsätzlich die Frage erlaubt sein, ob die Kommune Verkehrs- und Straßenbaupolitik nur nach Anwohner-Interessen macht oder gemäß Gemeindeordnung im Interesse aller Bürger, die schließlich nach unserem Grundgesetz alle gleichberechtigt sind und ein Recht auf körperliche Unversehrtheit haben.

Wir hoffen doch, dass Sie im Zuge dieses Bauvorhabens Maßnahmen ins Auge fassen, die geeignet sind, weiteren Verkehrslärm in Grenzen zu halten bzw. vorhandenen Lärm zu mindern. Dabei wäre sicher hilfreich, wenn Sie veranlassen würden, dass auch unserem Bereich verschiedentlich Verkehrskontrollen durchgeführt würden.

Mit freundlichen Grüßen

Amt  
**FB 63 Baurecht und Umweltschutz**

FB 60.32  
Herrn Heitz

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

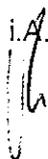
Geschäftszeichen/Sachbearbeitung  
63.2.2 / W.Müller

Telefon  
7433

Tag  
17.12.02  
Stellungnahme B-  
Plan 32\_38  
Wohlgelegen.doc

**B-Plan 32/38 Fachmarktzentrum Wohlgelegen  
Stellungnahme 63.2**

Die Belange von 63.2 –insbesondere die Altlastenfrage- sind im Bebauungsplanentwurf ausreichend berücksichtigt.

i.A.  




Anlage 7, 2

# Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club

Kopie zur Kenntnis  
Herr Volker Böhn (Verkehrsplanung)  
Umweltforum Mannheimer Agenda 21

ADFC Mannheim • Postfach 100103 • 68001 Mannheim

Herr Heitz  
Stadt Mannheim  
Fachbereich  
Bauverwaltung  
Collinstraße 1  
**68161 Mannheim**

Landesverband  
Baden-Württemberg

Kreisverband Mannheim  
c/o Dr. Gerd Hüttmann  
Tannhäusering 54  
68199 Mannheim  
Tel. (0621) 8321848  
Fax (0621) 8321849  
Tel. (0621) 59146-297 (d)

gerd.huettmann@adfc-bw.de  
<http://www.adfc-bw.de/mannheim>  
Unser Zeichen  
gh 36/2002

Ihr Zeichen  
60.32-14.0.32/38

Datum  
18.1.2003

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 32/38 "Gewerbe/Sondergebiet zw. der Friedrich-Ebert-Straße und Käfertaler Straße" in Mannheim-Wohlgelegen

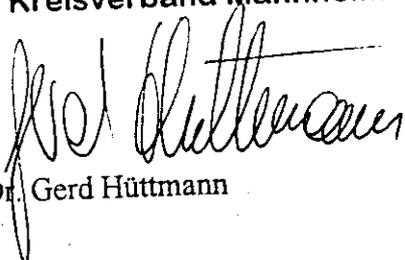
Sehr geehrter Herr Heitz,

vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme.

Anbei erhalten Sie unsere Anregungen und Bedenken zur überarbeitenden Fassung. Ich bitte, unsere ausgebliebene Antwort auf die erste Aussendung zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

**ADFC Kreisverband Mannheim**



Dr. Gerd Hüttmann



### Einleitung und allgemeine Stellungnahme:

Der geplante Bau des Einkaufszentrums in Mannheim-Wohlgelegen hat durch die geänderte Zufahrt zum Plangebiet direkte Auswirkungen auf den Rad- und Fußgängerverkehr. Der ADFC folgt insoweit den bereits von den Bezirksbeiräten vorgetragenen Bedenken und hält den Verweis auf eine verbesserte Radverkehrsführung in der Käfertaler Straße für nicht ausreichend.

### **Zufahrt von der B38/Friedrich-Ebert-Straße auf die parallele Anliegerstraße:**

Die "neue leistungsgerechte Zufahrt" von der B38/Friedrich-Ebert-Straße auf die parallele Anliegerstraße quert den bevorrechtigten Radweg entlang der B38/Friedrich-Ebert-Straße in spitzem Winkel. Die vorgesehene hohe Abbiegegeschwindigkeit ist für den Radverkehr schlecht verträglich, da kreuzende Radfahrer weniger gut wahrgenommen und sie eher noch weniger als bevorrechtigt angesehen werden. Neben einer erhöhten Zahl von Unfällen (auch aufgrund einer höheren Zahl an abbiegenden Kraftfahrzeugen) muß zudem mit schwerwiegenden Unfallfolgen gerechnet werden.

Positiv zu bewerten ist die aufgrund der fahrbahnnahen Führung des Radweges gute Sichtbeziehung des abbiegenden Kraftfahrers auf die Radfahrenden.

Der ADFC hält eine verbesserte Radverkehrsführung in der Käfertaler Straße zwar für erforderlich, sieht jedoch nicht, wie durchgehender Radverkehr entlang der B38/Friedrich-Ebert-Straße dadurch besser geschützt werden könnte.

Es ist daher unerlässlich, dem abbiegenden Kraftfahrzeugverkehr auf den Vorrang des Radverkehrs durch bauliche Maßnahmen hinzuweisen. Als Mindestanforderung fordert der ADFC die deutliche Markierung der Fahrradfurt mit eingefärbtem Belag und weißer Blockmarkierung.

Wirkungsvoller und nach Meinung des ADFC auch vertretbar wäre eine aufgeplasterte Furt mit moderater Abrampung für den Kraftfahrzeugverkehr, die die Abbiegegeschwindigkeit auf ein verträgliches Maß verringert. Der ADFC nimmt an, dass die erforderliche Leistungsfähigkeit für Kraftfahrzeuge durch die gradlinige Führung des Abbiegeverkehrs und den Vorrang gegenüber der Anliegerstraße in ausreichendem Maße gegeben ist.

### **Zufahrt von der Käfertaler Straße auf das Plangebiet:**

Der ADFC geht davon aus, dass wie bei Grundstückszufahrten inzwischen üblich, der Rad- und Gehweg ohne Niveauabsenkung geführt wird. Auf den bevorrechtigten Rad- und Fußgängerverkehr soll auch hier durch geeignete Markierungen hingewiesen werden.





### **Rad- und Gehweg zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße**

Derzeit besteht zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße ein Rad- und Gehweg, der auch in die Hinweisbeschilderung für Radverkehr aufgenommen wurde. Der ADFC kann dem Bebauungsplan nicht entnehmen, ob dieser Weg durch die Neuordnung eingezogen werden soll.

Der ADFC hält den Weg für erhaltenswert, um eine von Parksuchverkehr auf dem Gelände des Einkaufszentrums unbeeinträchtigte Verbindung zwischen den beiden Straßen anzubieten und somit der Unfallvermeidung Rechnung zu tragen.

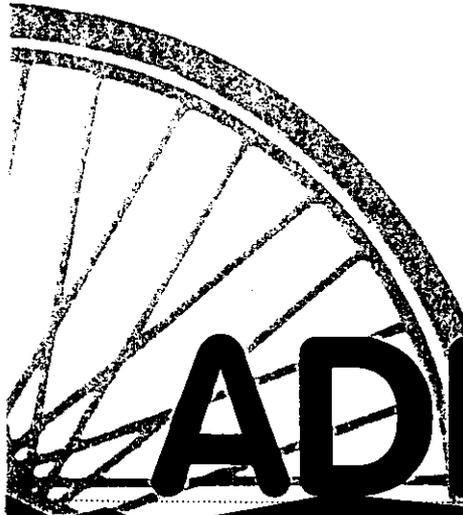
### **Fahrrad-Stellplätze am Einkaufszentrum**

Der Standort des Einkaufszentrums ist, wie im Bebauungsplan dargelegt, für Radverkehr gut erreichbar. Durch die Errichtung von überdachten Fahrradstellplätzen, die das Anschließen von Laufrad und Rahmen ermöglichen, wird die Nutzung des Rades noch attraktiver.

Der ADFC schlägt daher vor, dem Investor naheulegen, eine reichlich bemessene Zahl von Stellplätzen vorzusehen, sofern dies nicht ohnehin vorgeschrieben werden kann.

Verfasser dieser Stellungnahme:

Dr. Gerd Hüttmann  
(ADFC Kreisverband Mannheim)



# **ADFC**

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.

## Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag

zwischen der

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser  
vertreten durch den  
Fachbereich Bauverwaltung  
Collinstraße 1  
68161 Mannheim  
- nachfolgend Stadt -

und der

HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Mannheim mbH & Co. KG  
Bernsteindreherweg 7  
23556 Lübeck  
- nachfolgend Investor -

über

den Bau eines Fachmarktzentrums und der dafür erforderlichen Verbesserung der Verkehrserschließung.

### I. Allgemeines

#### § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Investor plant und baut in 68167 Mannheim, Friedrich-Ebert-Straße / Käfertaler Straße auf den Grundstücken des ehemaligen Werkes Wohlgelegen der Fa. Roche Diagnostics ein Fachmarktzentrum im Geltungsbereich des noch zu beschließenden Bebauungsplanes Nr. 32/38 einschließlich der in § 2 Abs. 1 u. 2 aufgeführten erforderlichen Verbesserungen der Verkehrserschließung. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Plan (Anlage Nr. 1) rot umrandet.

(2) Die gemäß § 4 mit der Stadt abgestimmte Erschließungsplanung wird Bestandteil dieses Vertrages (Anlage Nr. 2).

#### § 2 Durchführung des Vorhabens

(1) Der Investor führt in Abstimmung mit dem Fachbereich 61-Städtebau- und dem Fachbereich 68-Straßenbetrieb u. Grünflächen- im Zuge seines Bauvorhabens folgende Erschließungsmaßnahmen gemäß genehmigter Erschließungsplanung durch:

##### B 38 / Am Exerzierplatz: (Signalanlagen)

- Verlängerung der Freigabezeit für die Einbieger von der Anliegerstraße parallel zur Ostrampe in die B 38 Richtung Norden je nach den geänderten verkehrlichen Anforderungen
- gleichzeitig längeres Anhalten der Geradeausströme der B 38 in Richtung Norden je nach den geänderten verkehrlichen Anforderungen.
- Geplante Abfahrt von der Friedrich-Ebert-Str.(B38) auf die Parallelfahrbahn: Markierung des Radweges im Bereich der neuen Abbiegespur und Bau einer induktionsgesteuerten Lichtsignalwarnanlage zur Sicherung des Radfahrverkehrs (Anlage 2).

### Anbindung des Plangebietes: (Erschließung)

- a) von der B 38 /Anliegerstraße (Parallelfahrbahn)
- Linksabbiegehilfe von der Anliegerstraße (Parallelfahrbahn) der Friedrich-Ebert-Straße aus Richtung Zielstraße zum Fachmarkt (Aufweitung des Straßenquerschnittes für den Begegnungsfall Pkw-Pkw), da keine Linksabbiegespur zu Lasten des Plangebietes möglich.
  - Fahrbahnverbreiterung im Einmündungsbereich von der Anliegerstraße zur B 38 zu Lasten des angrenzenden städtischen Grundstücks.
  - Neue Zufahrt von der B 38 zur Anliegerstraße
- b) von der Käfertaler Straße
- Markierung einer Linksabbiegespur zum Fachmarkt auf der Käfertaler Straße (entgegengesetzt zur vorhandenen Linksabbiegespur Käfertaler Straße in Richtung Dudenstraße).
- c) Die im Rahmen dieser Anbindung des Plangebietes entstehenden Kosten für erforderliche Fahrbahndeckenerneuerungen trägt der Investor.
- d) Die notwendige Neuherstellung oder Änderung von Verkehrszeichen und Straßenmarkierungen ist nach den mit den Fachbereichen 61 und 68 abgestimmten und von der Verkehrsbehörde (FB 31.3) angeordneten Plänen vorzunehmen.

Der Verlauf und der Umfang der Erschließungsmaßnahmen ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 32/38 sowie der mit der Stadt abgestimmten Erschließungsplanung. Eventuell zusätzlich erforderliche Beleuchtungsstandorte plant der Investor in Abstimmung mit dem Fachbereich 61 Städtebau und Fachbereich 68 Straßenbetrieb.

(2) Die zusätzlich erforderliche öffentliche Straßenbeleuchtung wird, nach den mit den Fachbereichen 68 und 61 abgestimmten Plänen, von der MVV –Energie AG ausgeführt.

(3) Da die öffentlichen Entwässerungsanlagen vorhanden sind, werden keine neuen Entwässerungsbeiträge bzw. Kanalbaubeiträge erhoben.

(4) Der Investor wird nach entsprechender Planungsreife eine Baugenehmigung für das von ihm geplante Vorhaben beantragen. Er wird das geplante Bauvorhaben spätestens 24 Monate nach bestandskräftiger Baugenehmigung fertigstellen.

(5) Die eventuell erforderliche Entsorgung von Altlasten auf den öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet gehört zu den Aufgaben des Investors, deren Kosten er bis zu einem Betrag in Höhe von 20.000,00 Euro zu tragen hat. Darüber hinausgehende Kosten trägt die Stadt.

## **II. Erschließungsanlagen**

### **§ 3 Eigentumsverhältnisse**

(1) Die Stadt stellt dem Investor die im Vertragsgebiet liegenden, von der Erschließungsplanung betroffenen Grundstücksflächen zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen kostenfrei zur Verfügung. Die Stadt bleibt Eigentümerin der betreffenden Flächen.

(2) Sofern öffentliche Erschließungsanlagen auf Grundstücksflächen des Investors hergestellt werden, wird der Investor diese nach vertragsgemäßer Herstellung kostenfrei per separatem Vertrag auf die Stadt übertragen, die diese in die Unterhaltung nimmt.

## § 4 Technische Vorschriften

### (1) Allgemeines

Die Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen nach §11 sind, soweit nicht im Folgenden näher bestimmt, in Qualität und Ausstattung so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik, den allgemeinen Vorschriften und dem Standard der Stadt entsprechen.

Die Verpflichtungen nach der Baustellenverordnung obliegen dem Investor.

### (2) Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen

Der Investor stellt die öffentlichen Erschließungsanlagen nach den mit dem Fachbereich 61 abgestimmten Plänen her. Fachbereich 60 Bauverwaltung erhält einen kompletten Satz der Herstellungspläne und Leistungsverzeichnisse.

Diese Unterlagen werden Vertragsbestandteil. Die zwischen dem Fachbereich 61 und dem Investor vereinbarten Pläne und Leistungsverzeichnisse sind der Vergabe von Aufträgen an Dritte zugrunde zu legen.

Vor der Vergabe von Aufträgen an Dritte bzw. vor Beginn von Arbeiten muss auf den Leistungsverzeichnissen vom Fachbereich 61 bestätigt sein, dass die Unterlagen genehmigt sind. Mit der Durchführung der Erschließung darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Diese Zustimmung muß erteilt werden, wenn die Unterlagen den Standards der Stadt entsprechen.

Die Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Inbetriebnahme der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(3) Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

### (4) Bauausführung

Der Baubeginn für die einzelnen Abschnitte der Erschließungsanlagen ist mindestens 10 Tage vorher unter Angabe der vorgesehenen Einzelleistungen der zuständigen Fachstelle schriftlich mitzuteilen:

- Fachbereich 61 Städtebau  
61.4 Planung und Bau von Erschließungsstraßen (Tel. 293-7537)
- Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen  
68.1 Unterhaltung von Straßen (Tel. 293-7538)  
68.2 Verkehrssteuerung und Straßentechnik (Tel. 293-7329)  
68.3 Planen und Bauen von Grün- und Freiflächen (Tel. 293-7032)
- Eigenbetrieb Stadtentwässerung  
69.220 Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen (Tel. 293-7378)
- MVV Energie AG (Tel. 290-3107)

Der Kanalanschluss der Straßenentwässerung und der Einbau der Regeneinläufe oder Rinnengitter gelten als gesonderte Bauabschnitte.

(5) Die abschließende Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgt mit Beendigung der Hochbaumaßnahmen.

(6) Soweit in diesem Vertrag nicht anders vereinbart ist, gelten die Richtlinien des Fachbereich 61 (bisher Tiefbauamt) für die Planung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen in der Fassung vom April 2000, die diesem Vertrag anliegen und insoweit Vertragsbestandteil sind (Anlage Nr. 3).

(7) Die Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Stromversorgung und Telekommunikation -insbesondere Deutsche Telekom) ist vom Investor vorzunehmen mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe in die öffentlichen Straßen zu vermeiden.

(8) Vermessung

Der Investor beauftragt den Fachbereich 62 (Geoinformation und Vermessung) mit der Durchführung aller erforderlichen Entwurfs- und Bauvermessungen und der Bestandsdokumentation nach Fertigstellung auf der Grundlage der HOAI sowie der Katastervermessung nach dem Vermessungsgesetz Baden-Württemberg.

## **§ 5 Haftung und Verkehrssicherung**

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Investor im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Beleuchtung.

(2) Der Investor haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt, Fachbereich 60, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ 6 Gewährleistung und Abnahme**

(1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch die Stadt.

(3) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen, ggf. in sich geschlossener Teilanlagen, schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor gemäß §12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

(4) Im Falle des Verzuges ist die Stadt nach erfolgloser Fristsetzung berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

## **§ 7 Übernahme der Erschließungsanlagen**

(1) Die Stadt übernimmt die öffentlichen Erschließungsflächen mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen (§ 2 Abs. 1 und 2) in ihre Baulast und Verkehrssicherungspflicht. Teilübergaben sind möglich.

Der Investor übergibt vor, aber spätestens bei der Abnahme, die nach den Standards der Fachbereiche 61 und 68 gefertigten Bestandspläne der öffentlichen Verkehrsflächen.

(2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

(3) Die Stadt, vertreten durch den Fachbereich 68, bestätigt daraufhin schriftlich die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung (Instandhaltung, Baulast).

## **§ 8 Sicherheitsleistung**

(1) Zur Sicherung der sich aus § 2 Abs. 1 und 2 für den Investor ergebenden Verpflichtungen leistet er vor Baubeginn Sicherheit in Höhe von 219.000,00 EURO (in Worten: zweihundertneunzehntausend EURO durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes (i. S. § 244 Abs. 2 AO), bei der eine Hinterlegung ausgeschlossen ist, an den Fachbereich 60-Bauverwaltung. Nach Abnahme verbleibt eine Bürgschaft über 5 % der vorstehenden Gesamtsumme zur Sicherung der Gewährleistung (Gewährleistungsbürgschaft). Bis zur Abnahme gibt die Stadt entsprechend dem Baufortschritt Teilbeträge der Erfüllungsbürgschaft frei, maximal 95 % der Gesamtsumme der Sicherheitsleistung.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(3) Kommt der Investor seinen Verpflichtungen nach Abs. 1 nicht nach, so hat er an die Stadt für jeden Werktag des Verzugs eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 Promille der entsprechenden Sicherheitsleistung zu entrichten.

## **§ 9 Kostenübernahme**

(1) Der Investor trägt die Kosten für die nach § 2 Abs. 1 herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen. Diese werden nach unbeanstandeter Abnahme ggf. kostenlos der Stadt übereignet.

(2) Der Investor übernimmt die Kosten für die zusätzliche öffentliche Straßenbeleuchtung (entsprechend § 2 Abs. 2) und trägt die Stromkosten gegenüber der MVV Energie AG bis zur Übergabe der Beleuchtungsanlagen an die Stadt. Eigentümer wird die Stadt.

(3) Mit der vertragsgemäßen Fertigstellung und Übergabe der unter § 2 Abs.1 und 2 genannten Erschließungsanlagen und der Kostentragung gemäß Abs. 1 ist eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne des §§ 127 ff BauGB ausgeschlossen.

### **§ 10 Objektgestaltung (Bauvorhaben-Fassadengestaltung)**

Der Investor gestaltet die Fassaden des Bauvorhabens auf der Basis der Mehrfachbeauftragung zur Fassadengestaltung. Das Ergebnis der Fassadengestaltung wird dabei unter Berücksichtigung der vom Investor vermieteten Nutzungen und im Rahmen der Kostenangebote, in Abstimmung mit der Stadt, weiter entwickelt.

## **III. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **§ 11 Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen**

(1) Art und Umfang der, aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan bzw. dessen Begründung dargestellt.

(2) Der Investor hat die im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten bzw. die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten, zwingend erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Externe Ausgleichsfläche (Plan, Anlage Nr. 4) in Mannheim-Feudenheim mit **9.900** m<sup>2</sup>, Teil des städtischen Grundstücks, Flst.-Nr. 20692/16, Gewann Neurottstücker.

Anlegung durch Bepflanzung und deren Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Aufstellung (Anlage Nr.5) und Ausführungsplanung (Anlage Nr. 6) durch den Investor, in vorheriger Abstimmung mit dem FB 68, Abt. 68.3 Grünflächen.

Mit Grundstücksüberlassungsvereinbarung (Anlage Nr. 7) überläßt die Stadt, FB 23 Liegenschaften, dem Investor die o. g. Fläche zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme. Die Vereinbarung wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Der Investor übernimmt auf seine Kosten die Bepflanzung und die erforderlichen Pflegearbeiten und dauernde Unterhaltung, die in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt und gemäß § 4 Abs. 1 u. 3 auszuführen sind. Zusätzlich wird für die sonstige Behandlung des Grundstückes auf die Regelungen der Grundstücksüberlassungsvereinbarung verwiesen.

## **§ 12 Sicherung der Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen**

(1) Zur Sicherung der sich aus § 11 Abs. 2 ergebenden Verpflichtungen leistet der Investor innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages eine Sicherheit in Höhe von 75.000,00 € (in Worten: fünfundsiebzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes (i. S. § 244 Abs. 2 AO), bei der eine Hinterlegung ausgeschlossen ist, an den Fachbereich 60-Bauverwaltung. Die Rückgabe der Bürgschaft erfolgt nach mängelfreier Abnahme der Bepflanzung nach der erfolgten Entwicklungspflege (Dauer ca. 3 Jahre). Der ungefähre Zeitpunkt ist aus der Anlage Nr. 5 ersichtlich.

(2) Kommt der Investor seiner Verpflichtung aus Abs. 1, Satz 1 nicht nach, so hat er an die Stadt für jeden Werktag des Verzugs eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 Promille der entsprechenden Sicherheitsleistung zu entrichten.

## **IV. Sonstige Regelungen**

### **§ 13 Kündigung**

Der Investor hat das Recht, jederzeit diesen Vertrag zu kündigen, wenn er das von ihm geplante Bauvorhaben nicht durchführt. In diesem Fall übernimmt er alle den Vertragsparteien bis dahin entstandenen Kosten sowie die durch die Rückabwicklung entstehenden Kosten. Die Stadt kann in diesem Zusammenhang eigene Personalkosten und Sachkosten nicht in Rechnung stellen. Die Kündigung ist gegenüber der Stadt schriftlich zu erklären.

### **§ 14 Salvatorische Klausel**

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt. Entsprechendes gilt, wenn der Bebauungsplan für nichtig erklärt wird.

### **§15 Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn und sobald der Gemeinderat ihm zugestimmt hat und der durch die Vertragsparteien unterschriebene Grundstücksüberlassungsvertrag, gemäß § 11 Abs. 2 abgeschlossen ist.

Bis zur Entscheidung des Gemeinderates ist der Investor an dieses Angebot gebunden.

## §16 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Stadt und der Investor erhalten je zwei der vier von beiden Parteien unterschriebenen Originale.

Mannheim, den  
Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung

Mannheim, den  
HBB Gewerbebau Projektgesellschaft  
Mannheim mbH & Co. KG

### Anlagen:

1. Plan über Geltungsbereich des Vertrages
2. Erschließungsplanung
3. Richtlinien der Stadt Mannheim für Planung u. Durchführung v. Straßenbaumaßnahmen
4. Lageplan der Ausgleichsfläche
5. Aufstellung der Bepflanzung u. Pflege für Ausgleichsmaßnahme auf Teilfl. V. Flst.-Nr. 20692/16
6. Ausführungsplanung für Ausgleichsmaßnahmen auf Teilfl. V. Flst.-Nr. 20692/16
7. Grundstücksüberlassungsvereinbarung

