



Dezernat	IV	Az.	60.14.0 - 51.32	Datum	12.05.2006
----------	----	-----	-----------------	-------	------------

**Nr. 256 / 2006**

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ in Mannheim Sandhofen und zugehörige Satzung über örtliche Bauvorschriften in dessen Geltungsbereich**

Hier:

**Satzungsbeschluss** des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in der Fassung des Baugesetzbuches vom 22.04.1993.

**Satzungsbeschluss** der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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	15.00	13.06.2006		X		
2. Gemeinderat	11	27.06.2006	X			
3.						
4.						

Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige

Sandhofen / Schönau

Finanzielle Auswirkungen ?

ja

nein

Beschluss/Antrag:

- Den in der Beschlussanlage Nr. 1 dargelegten Beschlussvorschlägen zu den Anregungen der Bürger und zu den Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen, wird zugestimmt.
- Die städtebaulichen Verträge mit Datum vom 24.05.2006 (Beschlussanlagen Nr. 2.1 und Nr. 2.2) werden genehmigt. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der Zuständigkeit ohne erneuten Beschluss des Gemeinderates andere Regelungen zu vereinbaren, soweit sich aus technischen, rechtlichen und sonstigen Gründen bei der vertraglichen Abwicklung Änderungen oder Ergänzungen als notwendig erweisen sollten.
- Der Bebauungsplan Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ mit Datum vom 12.05.2006 (Beschlussanlagen Nr.3 und Nr. 4) mit der Begründung zum Bebauungsplan (Beschlussanlage Nr. 6) und dem Umweltbericht (Beschlussanlage Nr. 7) wird gem. § 10 BauGB in der Fassung des Baugesetzbuches vom 22.04.1993 als Satzung beschlossen.
- Die Örtlichen Bauvorschriften mit Datum vom 12.05.2006 (Beschlussanlage Nr. 5) werden gem. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

1) **Einmalige Kosten**

Gesamtkosten der Maßnahme		€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	€
Kosten zu Lasten der Stadt		€

2) **Laufende Kosten**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

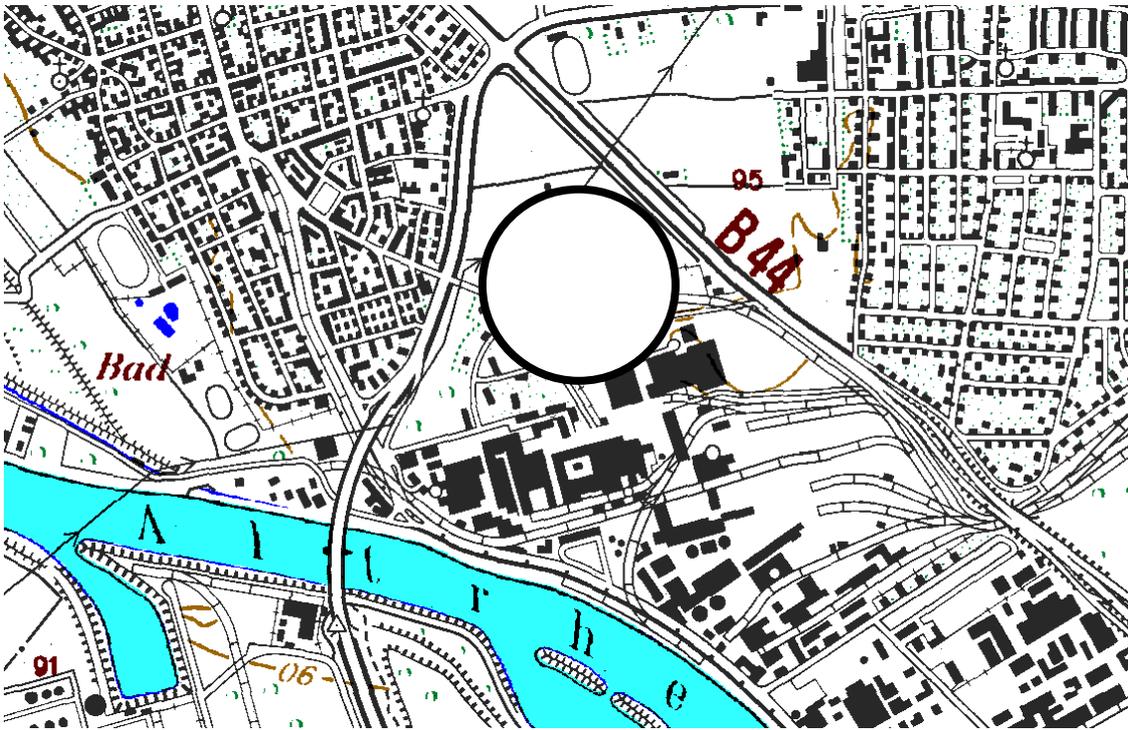
Widder

Quast

## Kurzfassung Sachverhalt

Der folgende Übersichtsplan zeigt die Lage des Bebauungsplanes Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ in der Stadt Mannheim.

### Übersichtslageplan



Mit dem Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung und Standortsicherung der Firma SCA Hygiene Products GmbH geschaffen werden. Die SCA ist eine international führende Firma der Papierverarbeitungsbranche, schwerpunktmäßig in den Bereichen Verpackung und Hygieneartikel. Die planungsrechtliche Sicherung von Entwicklungsflächen am Standort Mannheim ist hinsichtlich der konkurrierenden internationalen Standorte von besonderer Bedeutung. Konkrete Hochbauplanungen bestehen zurzeit nicht. Für zukünftige Entwicklungen sollen auf den Erweiterungsflächen Papierproduktionsanlagen sowie Betriebsgebäude zur Konfektionierung etc. errichtet werden.

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA wird zurzeit über die Bürstadter Straße in Verbindung mit der Priebuser Straße erschlossen. Die Erweiterungsflächen sollen über eine zusätzliche Werkseinfahrt von der Frankenthaler Straße (B 44) aus erschlossen werden. Die Ausfahrt erfolgt dann wie bisher über die Priebuser- / Bürstadter Straße. Eine Werksausfahrt im Bereich der B 44 würde den fließenden Verkehr und damit die Leistungsfähigkeit der B44 beeinträchtigen.

Auch bei Realisierung der Industriegebietserweiterung ist durch die vereinbarten Lärminderungsmaßnahmen auf dem bestehenden Werksgelände eine deutliche Verbesserung für die benachbarten Wohngebiete zu erwarten. Im Vergleich zum festgelegten Ausgleichsjahr 1999 werden die Lärmimmissionen am Tag bis zu 5,6 dB(A) und in der Nacht bis zu 6,5 dB(A) reduziert.

Durch den Planeingriff in vorhandene Frei- und Ackerflächen werden gemäß §§ 1a BauGB und § 21 BNatSchG externe Ausgleichsmaßnahmen von ca. 6.5 ha erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs können auf den unmittelbar angrenzenden firmeneigenen Flächen im Gewann ‚Wingertsweg‘ zwischen der B 44 und der Bürstadter Straße nachgewiesen werden.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie der Lärminderungsmaßnahmen auf dem vorhandenen Werksgelände werden in städtebaulichen Verträgen vor dem Satzungsbeschluss gesichert.

Der Bezirksbeirat wurde am 18.03. 2003 in einer nichtöffentlichen Sitzung über die Planung informiert.

## **BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss	03.05.1994
Durchführung der UEP	30.06.1995 - 04.08.1995
Stopp des Planverfahrens durch die Fa. SCA	13.09.1995
Wiederaufnahme des Planverfahrens	Juni 1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der UVP	07.04.1998 - 22.05.1998
Stopp wegen Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens	05.1999 - 20.01.2000
Stopp wegen Erarbeitung des Lärmkatasters und Maßnahmenplan	17.07.2000 - 3.04.2001
Information Bezirksbeirat	18.03.2003
Bürgerversammlung am	17.07.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	14.07.2003 – 25.07.2003
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31.07.2003 – 12.09.2003
Billigungsbeschluss	06.12.2005
Offenlage gemäß § 3 Abs.2	27.12.2005– 30.01.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.01.2006 - 17.02.2006
Satzungsbeschluss AUT	13.06.2006
Satzungsbeschluss GR - vorgesehen	27.06.2006

### Übersicht über die Beschlussanlagen

- 1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB, Stand 10.11.2005.  
Ergebnisse Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ,
- 2.1 Entwurf des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zu den Ausgleichsmaßnahmen;
- 2.2 Entwurf des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zu den Lärmimmissionen
- 3 Bebauungsplan Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ (Verkleinerung der Planzeichnung)  
Das farbige Original der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 hängt während der Sitzung aus.
- 4 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 5 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- 6 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘
- 7 Umweltbericht (Auszug aus der Begründung) gem. 2a Abs.2 BauGB,
- 8 Anlagen zur Begründung: Gutachten als Zusammenfassung (Die Gesamtfassungen der Gutachten wurden den Geschäftsstellen der Fraktionen und Gruppierungen zur Verfügung gestellt)

### Anhang: Verfahren, Beteiligung

- A 1 Verzeichnis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- A 1.1 Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB
- A 1.2 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.
- A 2 Verzeichnis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
- A 2.1 Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

## **1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**

Gemäß der Beschluss-Vorlage vom 03.05.1994 hat der modifizierte Entwurf des Bebauungsplans Nr.51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ der Stadt Mannheim im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.07.2003 bis 25.07.2003 zur Einsicht ausgelegt. Am 17.07.2003 fand darüber hinaus eine Bürgerversammlung statt.

Mit Schreiben vom 07.04.1998 wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf zur Industriegebietserweiterung sowie der Sachverhalt zur Planung übersandt. Durch wesentliche Änderungen der Entwurfsplanung wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange notwendig und mit Schreiben vom 31.07.2003 durchgeführt.

Über die Äußerungen und Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, in denen Anregungen angeführt wurden, wird empfohlen, wie folgt zu entscheiden.

### **1.1 Bürger**

Äußerungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 14.07.2003 bis 23.07.2003 und der Bürgerversammlung am 17.07.2003 sind **nicht** eingegangen.

### **1.2 TÖB 1998**

Beteiligt wurden 1998 die im beigefügten Verzeichnis (siehe Anhang A1) aufgeführten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen. Sie sollten bis zum 22.05.1998 eine Stellungnahme abgeben.

#### **Keine Stellungnahme eingegangen**

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben sich bis heute nicht geäußert. Es ist daher zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die von diesen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vertretenen Belange vom Bebauungsplan nicht berührt werden.

- Mannheimer Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH ( MWS)
- Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG
- Evangelische Kirchengemeinde Mannheim
- Mannheimer Arbeitskreis für Kinder in der Stadt (KIDS) e.V. – Begegnungsstätte westliche Unterstadt
- Stadtjugendring Mannheim e. V:
- Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e.V.
- Allgemeiner Deutscher Fahrrad Club (ADFC)
- Bund für Umwelt- und Naturschutz

#### **Beschlussempfehlung**

Soweit von den beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen Äußerungen und Stellungnahmen nicht abgegeben wurden, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass die von diesen Trägern vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

### **Eingegangene Stellungnahmen ohne Äußerungen**

Die nachfolgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine eigenen Planungsabsichten vorgetragen:

- Stadtwerke Mannheim AG (SMA 6.33 – Fernwärmeversorgung)
- Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft MVV (RHW 5.31 – Wassergewinnung /-Wirtschaft)
- Kath. Gesamtkirchengemeinde Mannheim
- ADAC Mannheim/ Karlsruhe
- IHK Rhein-Neckar
- Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Sinsheim  
Dienststelle Ladenburg
- Landesdenkmalamt Baden-Württemberg  
Außenstelle Karlsruhe - Archäologische Denkmalpflege
- Deutsche Telekom
- Untere Wasserbehörde 63.3

Über die vorstehend aufgeführten Äußerungen und Stellungnahmen ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich.

### **Hinweise und Empfehlungen**

Soweit in den oben erwähnten Stellungnahmen auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften hingewiesen wird, beziehen sich diese auf nachfolgende öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren. Die Hinweise sollten von der Stadt Mannheim entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet werden. Soweit um Beteiligung im Genehmigungsverfahren gebeten wurde, sollte den Bitten entsprochen werden.

### **Beschlussempfehlung**

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen positiven Äußerungen und Stellungnahmen werden von der Stadt Mannheim begrüßt.

Den Empfehlungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, in denen auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften hingewiesen wird, werden entsprochen.

### 1.2.1 Eingegangene Stellungnahmen 1998

Aufgrund geänderter Entwurfsplanung wurden die Träger öffentlicher Belange 2003 nochmals beteiligt. Zu den unten aufgeführten Äußerungen wird deshalb nur noch zu planungsrelevanten Anregungen (fett dargestellt) Stellung genommen.

Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen	Bemerkungen	s. Anlage
		ja	nein			
Nachbarschaftsverband Heidelberg -Mannheim	07.05.1998	X		aktualisiert 03		
<b>Polizeipräsidium Mannheim</b>	<b>06.05.1998</b>	<b>X</b>			<b>1.2.1.1.1</b>	<b>A.1.1.1</b>
<b>Süddeutscher Rundfunk</b>	<b>12.05.1998</b>	<b>X</b>		<b>Nur Hinweise</b>	<b>1.2.1.1.2</b>	<b>A.1.1.2</b>
Deutsche Telekom	14.05.1998	X		nur Hinweise		
Untere Naturschutzbehörde - 63.3	03.06.1998	X		aktualisiert 03		
Untere Wasserbehörde 63.3	03.06.1998	X		Hinweise wurden übernommen - sonst aktualisiert 03		
Untere Bodenschutzbehörde 63.3	03.06.1998	X		aktualisiert 03		
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim	20.05.1998	X		aktualisiert 03		
Regionalverband Unterer Neckar	03.06.1998	X		aktualisiert 03		
Raumordnungsverband	03.06.1998	X		aktualisiert 03		
SMA	05.06.1998	X		aktualisiert 03		
MVV	05.06.1998	X		aktualisiert 03		

#### 1.2.1.1 **Stellungnahme und Beschlussempfehlung zu den eingegangenen Äußerungen**

##### 1.2.1.1.1 **Polizeipräsidium Mannheim**

Schreiben vom 06.05 '98

**A1** Auf der Frankenthaler Strasse besteht zurzeit eine Höchstgeschwindigkeitsregelung von 70 km/h. Abbiegende Schwerlastfahrzeuge müssen an dieser Stelle ihre Geschwindigkeit bis auf ca. 20 km/h reduzieren. Dies birgt für nachfolgende Fahrzeuge, die in der Regel mit der 'grünen Welle' in Richtung Stadtmitte fahren, das Risiko von Auffahrunfällen. Auch bei zukünftig möglichen 50 km/h verringert sich dieses Risiko nicht merklich. Deshalb soll der Verzögerungstreifen der LKW-Einfahrt - B44/ Betriebsgelände SCA - verlängert werden.

##### **Stellungnahme**

Durch die Werkserweiterung erhöht sich das LKW + LZ Aufkommen von und zur Fa. SCA um ca. 70 Fahrzeuge je Tag.

Da der Wirtschaftsverkehr der Fa. SCA zu 90 % über die Anschlussstelle Sandhofen der BAB 6 abgewickelt wird, werden Bürstadter Strasse und der Priebuser Strasse, durch die vorgesehene Direktzufahrt von der Frankenthaler Strasse (B44) aus Richtung Norden ins Werksgelände, entlastet.

Die geforderte Verlängerung der Ausfädelspur aus der Frankenthaler Strasse (B44) ist technisch möglich, allerdings müssen dann Bäume im Grünstreifen gefällt werden. Aufgrund der nur geringen Verkehrsbelastung ist eine verlängerte Abbiegespur aber nach Aussage der Abteilung Verkehrsplanung nicht erforderlich.

Durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 Km/h und Aufstellung eines Hinweisschildes kann der Gefahrenpunkt entschärft werden.

**Beschlussempfehlung**

Der Anregung wird aus oben dargelegten Gründen nicht gefolgt.

**A2** Die Schwertransportanschlussstelle B44 / Graudenzer Linie soll als signal geregelter Anschluss ausgebaut werden. Wir bitten um entsprechenden Bescheid, ob der ausfahrende Schwerlastverkehr aus der SCA über diesen Knoten geführt wird.

**Stellungnahme:**

Der Anschluss ist inzwischen fertig gestellt. Der ausfahrende Schwerlastverkehr der FA. SCA fährt über die Priebuser-, Bürstadter Straße und B44 zur Anschlussstelle der BAB 6 in Mannheim-Sandhofen. Der Knoten wird also nicht vom ausfahrenden SCA - Verkehr tangiert. Die Fragen des Polizeipräsidiums zur Schwertransportroute der Fa. ABB konnten mit dem Schreiber verfasst direkt geklärt werden.

**Beschlussempfehlung**

Die Anfrage wurde bereits geklärt. Eine Beschlussfassung ist somit nicht erforderlich.

**1.2.1.1.2 Süddeutscher Rundfunk (SDR)**

Schreiben vom 12.05.'98

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Höhe bis 31 Meter zulässig sein soll, möchten wir darauf hinweisen, dass durch großflächige Metallverkleidungen Reflexionsstörungen den Rundfunk- und Fernsehempfang beeinträchtigen können.

**Stellungnahme**

Die Fa .SCA wurde am 29.05.98 über den oben genannten Hinweis informiert.

**Beschlussempfehlung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Insofern ist eine Beschlussfassung nicht notwendig

### 1.3 TÖB 2003

Auf Grund der geänderten Entwurfsplanung wurden die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen nochmals beteiligt. Mit Schreiben vom 31.07.2003 wurden die TÖB von der Planung unterrichtet. Die Stellungnahmen sollten bis zum 12.09.2003 abgegeben werden.

#### **Keine Stellungnahme eingegangen**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Dienststellen haben sich bis heute nicht geäußert. Es sollte daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die von diesen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden.

- Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG, Mannheim
- Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Mannheim
- Polizeipräsidium Mannheim - (siehe Stellungnahme 98 - Anlage A 1.1.1)
- Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (IHK), Mannheim
- Kabel BW, Heidelberg
- Deutsche Post Bauen GmbH - Karlsruhe

#### **Eingegangene Stellungnahmen ohne Äußerungen**

Die nachfolgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine eigenen Planungsabsichten vorgetragen:

- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
- MVV Verkehr AG
- MVV 1.10.06 Energieversorgungs- u. Umweltkonzepte
- MVV 5.30 Utility Services
- MVV 6.22 Rohrnetze / Anlagen
- 63 FB Baurecht und Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde –Wasser- und Abfalltechnik - Immissionsschutz - Naturschutz

Über die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich.

#### **Hinweise und Empfehlungen**

Soweit in den oben erwähnten Stellungnahmen auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften hingewiesen wird, beziehen sich diese auf nachfolgende öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren. Die Hinweise sollten von der Stadt Mannheim entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet werden. Soweit um Beteiligung im Genehmigungsverfahren gebeten wurde, sollte den Bitten entsprochen werden.

#### **Beschlussempfehlung**

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen positiven Stellungnahmen werden von der Stadt Mannheim begrüßt.

Den Empfehlungen der Behörden sonstigen Trägern öffentlicher Belange, in denen auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften hingewiesen wird, wird entsprochen.

**1.3.1 Eingegangene Anregungen**

Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Anregungen		Bemerkungen	s. Ziffer	s. Anlage
		ja	nein			
<b>Behörden</b>						
Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald	15.08.03	X			1.3.1.1.1	A 1.2.1
Raumordnungsverband Rhein-Neckar		X		Siehe Schreiben Regionalverband Unterer Neckar	1.3.1.1.1	A 1.2.2
63.3 FB Baurecht und Umweltschutz - Untere Umweltschutzbehörden-	12.09.03	X			1.3.1.1.2	A 1.2.3
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim – Amt für Arbeits- und Umweltschutz, Mannheim	15.10.03	X			1.3.1.1.3	A 1.2.4
MVV Energie AG Rohrnetze / Anlagen Strom-Telekomm- Anlagen /-netze Energieversorgungs- u. Umweltkonzepte Utility Services	31.10.03 wird nachge- reicht 14.08.03	X	X  X X		1.3.1.1.4	A.1.2.5  A1.2.6
<b>Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>						
Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur Sinsheim	08.08.03	X			1.3.1.1.5	A.1.2.7
Wehrbereichsverwaltung Süd	18.04.05, 12.05.05	X			1.3.1.1.6	A.1.2.8

**1.3.1.1 Stellungnahme zu den eingegangenen Anregungen****1.3.1.1.1 Regionalverband Unterer Neckar / Raumordnungsverband Rhein-Neckar  
Schreiben vom 15.08.2003**

Da die Grünstreifen bzw. der im Modell Räumliche Ordnung dargestellte Grünzug Nord West II ganz wesentlich der Frischluftzufuhr der benachbarten Stadtteile dient, sind die Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) der klimatischen Funktion unterzuordnen.

**Stellungnahme**

Der Hinweis wurde in der Entwurfsplanung für Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Entwurfskonzept der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Der städtebauliche Vertrag wird mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes als eigener Beschlusspunkt vor dem Bebauungsplan beschlossen.

**Beschlussempfehlung**

Aus oben dargelegten Gründen ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

### 1.3.1.1.2 **Baurecht und Umweltschutz –Untere Umweltschutzbehörden** Schreiben vom 12.09.2003

#### **A1** Wasser- und Abfallrecht / Wasser- und Abfalltechnik

Das Plangebiet ist nicht vollständig in den Einzugsgebieten der Regenwasserbehandlungsanlagen der Stadt Mannheim erfasst. Die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung ist im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb 69 und FB 63 sicherzustellen. Sofern Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen abfließt, versickert werden soll, ist hierfür im Industriegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Plangebiet liegt zwischen den Grundwassermessstellen M 74 und M113.

#### **Stellungnahme**

Die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich und Eigenbetrieb sichergestellt. Die Daten zu den Grundwassermessstellen werden als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Beschlussempfehlung**

Aus oben dargelegten Gründen ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

#### **A2** Bodenschutz Altlasten

Im Bebauungsplangebiet befindet sich eine Teilfläche (Grst.Flst.Nr.30 640) des ehemaligen Schrottplatzes Krügl (Objekt-Nr. 06027). Diese Fläche ist zu untersuchen.

#### **Stellungnahme**

Diese Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens am 29. Jan. 2001 umwelttechnisch untersucht. Die umwelttechnische Untersuchung zum Grundstück Flst. Nr. 30 640 wurde von Fa. SCA in Auftrag gegeben und dem FB 61 mit Schreiben vom 28.08.2003 zur Verfügung gestellt. Nachfolgend dargelegt, sind die Ergebnisse zu den Themen:

Bodenluft: Aus umwelttechnischer Sicht wurde für die Bodenluft kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

Boden –Mensch: Das Gelände ist weiterhin ohne Einschränkung zu Nutzen.

Boden-Grundwasser: Aus umwelttechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Bodenaushub: Der Bodenaushub ist als LAGA Z 0-Material einzustufen und kann für den offenen Einbau auch vor Ort verwendet werden.

Die vorgelegte Bewertung beruht auf den Ergebnissen von 10 Rammkernsondierungen. Es handelt sich dabei um punktuelle Aufschlussmethoden des Untergrundes. Lokale Abweichungen von den Untersuchungsergebnissen sind daher nicht auszuschließen.

Zusammenfassung: Aus umwelttechnischer Sicht besteht keine Gefahr für Mensch und Umwelt. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

#### **Beschlussempfehlung**

Aus oben dargelegten Gründen ist keine Beschlussfassung erforderlich.

### 1.3.1.1.3      **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim** Schreiben vom 15.10.03

In den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und der Fa. SCA sollen folgende Anregungen aufgenommen werden:

**A1**      Verlegung der lärmintensiven Vorgänge in die Gebäude (Hallen).

#### **Stellungnahme**

Die Anregung ist sehr unpräzise verfasst. Mit der Formulierung „lärmintensive Vorgänge“ kann z.B. die Be- und Endladung der LKW oder die Entrindung von Holzstämmen gemeint sein.

Im Bebauungsplan sind für die Tages- und Nachtzeiten immissionswirksame flächenbezogene (Lw“) Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt worden, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Die baulichen und technischen Maßnahmen, die zur Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegel erforderlich sind, obliegen der Firma SCA.

Für das bestehende Werksgelände sind bauliche und technische Maßnahmen durchzuführen, die insgesamt zu einer Minimierung der Lärmimmissionen führen werden. Das Lärm-minderungsprogramm für das bestehende Werksgelände wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt und ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Der städtebauliche Vertrag wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan in der Vorlage als eigener Beschlusspunkt vor dem Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus ist es nicht erforderlich, die Betriebsabläufe bereits im Bebauungsplan zu steuern. Verhaltensbedingte Vorgaben sind einer bodenrechtlichen Steuerung mittels eines Bebauungsplans ohnehin nicht möglich.

#### **Beschlussempfehlung**

Aus den genannten Gründen wird die Anregung zurückgewiesen.

**A2**      Errichtung der geplanten Gebäude in der Weise, dass sie als Lärmhindernisse zu den vorstehend erwähnten vom Lärm betroffenen Bereichen wirken.

#### **Stellungnahme**

Die Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend den Ergebnissen des Schalltechnischen Gutachtens in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan folgendermaßen modifiziert:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamten Schallemissionen folgende maximal zulässige immissionswirksame, auf ein m<sup>2</sup> Industriefläche flächenbezogene (Lw“) Schallleistungspegel (IFSP) am Tag sowie in der Nacht nicht überschreiten.

Beurteilungszeitraum Tag  
(6:00 – 22:00)  
Lw“ 65 dB(A)

Beurteilungszeitraum Nacht  
(22:00 – 6:00)  
Lw“ 57 dB(A)

Damit ist die maximal zulässige Lärmimmission eindeutig festgesetzt. Weitere Restriktionen hinsichtlich baulicher Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Der Vorteil des gewählten Instruments "IFSP" liegt gerade darin, dass sämtliche von dem Betrieb verursachten Lärmemissionen, dazu gehören die Emissionen der stationären Lärmquellen und der Werksverkehre, berücksichtigt werden und dass der Bauherr über die Möglichkeit verfügt, durch eine angepasste Bebauung und eine entsprechende Gestaltung der Betriebsabläufe innerhalb des ihm zugestandenen Kontingentes individuelle Lösungen zu finden. Darüber hinaus sieht eine Ausnahmefestsetzung eine im Vollzug mögliche Harmonisierung der bodenrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen vor.

#### **Beschlussempfehlung**

Aus den genannten Gründen wird die Anregung zurückgewiesen.

**A3** Errichtung von Lärmschutzwänden für die Quellen, die nicht durch die vorgenannten Maßnahmen erreicht werden können.

**Stellungnahme**

Die Wirkung eines Lärmschutzwalles entlang der geplanten neuen Zufahrt im Norden und westlich des Parkplatzes am Tor 3 ist untersucht worden. Mit dieser Maßnahme sind nur unerhebliche Reduzierungen der Immissionen (ca. 1 dB) zu erreichen. Mit der Erhöhung der an den Immissionsorten angrenzenden vorhandenen Lärmschutzwänden um ca. 2 m kann aufgrund der hoch gelegenen Schallquellen und den Entfernungen zu den Lärmquellen ebenfalls keine wesentliche Minderung der SCA-Geräuschemissionen (stationäre Schallquellen) für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistraße/ Ecke Krähenweg erzielt werden.

**Beschlussempfehlung**

Aus den genannten Gründen wird die Anregung zurückgewiesen.

**A4** Organisatorische Maßnahmen.

**Stellungnahme**

Die Anregung ist sehr unpräzise verfasst, gemeint sein kann z.B. die Verlegung der Schichtanfangszeit oder die Steuerung der Ankunftszeiten der LKW.

Mit der Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen (Lw“) Schalleistungspiegels (IFSP) ist die Begrenzung der Lärmimmissionen im Plangebiet sichergestellt. Des Weiteren ist eine Zufahrt von der B44, die das Verkehrsaufkommen am Tor 3 vermindern und damit auch zur Reduzierung der Lärmimmission in Sandhofen beitragen wird, vorgesehen. Weitergehende technische Maßnahmen auf dem vorhandenen Werksgelände sind Inhalt des Lärminderungsprogramms. Das Lärminderungsprogramm wurde mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt und ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Organisatorische Maßnahmen bezüglich der Verlegung von Schichtanfangszeiten sowie Ankunft der LKW am Morgen sind geprüft worden. Aus betrieblichen Erfordernissen ist eine Verschiebung der Zeiten jedoch nicht zu realisieren.

**Beschlussempfehlung**

Aus den genannten Gründen wird die Anregung zurückgewiesen.

**A5** Verwendung schallgedämpfter Aggregate z.B. der Gebäudebelüftung und Klimatisierung

**Stellungnahme**

Durch die Festsetzung des immissionswirksamen flächenbezogenen (Lw“) Schalleistungspiegel (IFSP) ist die maximal zulässige Lärmimmission eindeutig geregelt. Die Festsetzung von technischen Einrichtungen, die zur Einhaltung der maximalen Schalleistungspiegel erforderlich sind, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

**Beschlussempfehlung**

Aus den genannten Gründen wird die Anregung zurückgewiesen.

**1.3.1.1.4 MVV Energie AG - Strom-Telekommunikationsanlagen/-netze**  
Schreiben vom 14.08.2003

**A1** Eine 110 kV–Freileitung quert das Plangebiet und sollte zu Lasten des Verursachers verkabelt oder um- bzw. höher gelegt werden. Im Südosten ist ein 1 kV Anschluss für einen Mast, der entsprechen obiger Maßnahme entfällt oder umgelegt werden muss.

**Stellungnahme**

Der Firma SCA sind diese Fakten bekannt und sie hat bereits mit der MVV Gespräche geführt. Entscheidungen wurden dazu noch nicht getroffen. Eventuell erforderliche Maßnahmen wird die SCA im Rahmen der Realisierung eines Bauvorhabens direkt mit der MVV abstimmen.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**A2** Eine 110 kV-Freileitung quert die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und ist beidseitig bis zu 6,00 m von Bäumen (äußeres Blattwerk) freizuhalten.

**Stellungnahme**

Der Hinweis wurde in der Entwurfsplanung zu den Ausgleichsmaßnahmen bereits berücksichtigt. Das Entwurfskonzept ist mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt worden. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Der städtebauliche Vertrag soll mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans als eigenständiger Beschlusspunkt vor dem Bebauungsplan beschlossen werden.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregung ist bereits berücksichtigt worden. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**A3** Der 1 kV-Freileitungsanschluss zum Haus Nr.10 darf nicht beeinträchtigt werden.

**Stellungnahme**

Das o. g. Haus liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, sondern innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Das Gebäude ist Eigentum der Firma SCA und wird im Rahmen der zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen beseitigt.

**Beschlussempfehlung**

Aus den genannten Gründen wird die Anregung zurückgewiesen.

**A4** Im Bereich der geplanten Zufahrt von der B44 steht der NS Verteiler Sa 0140 mit seinen abgehenden Kabel, die eventuell kostenpflichtig umgelegt bzw. geschützt werden müssen. Der Bereich des Verteilers Sa 0139 ist ebenfalls zu beachten. Kosten für Änderungsmaßnahmen können erst bei Vorlage von Detailplänen genannt werden.

**Stellungnahme**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die beschriebenen Maßnahmen sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

**Beschlussempfehlung**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**1.3.1.1.5 Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Sinsheim  
Schreiben vom 08.08.2003**

**A1** Das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur bezweifelt, dass externe Ausgleichsmaßnahmen, die landwirtschaftliche Flächen beanspruchen, im Umfang von 7.85 ha notwendig sind. Es regt an, den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen auf das gesetzliche Mindestmaß zu beschränken.

**Stellungnahme**

Zur Reduzierung externer Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt worden. So ist entlang der B44 eine 10 m breite durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze anzulegen. Im Bereich der Stellplätze sind großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Nach der aktuellen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind externe Ausgleichsflächen von ca. 6,5 ha erforderlich. Grundlage der Bilanzierung ist der Biotopbewertungsschlüssel, der für sämtliche Bebauungspläne der Stadt Mannheim angewendet wird. Eine rechtliche Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen bei Bebauungsplanverfahren existiert nicht.

**Beschlussempfehlung**

Ein Beschluss ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

**A2** Um den notwendigen Umfang der externen Ausgleichsflächen möglichst gering zu halten wird angeregt, Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Fassadenbegrünung und zur Versickerung von Dachflächenwasser in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

**Stellungnahme****Dachbegrünung**

Bei einer Gebäudehöhe von 31 m ist eine Dachbegrünung aus ökologischen wie auch aus technischen Gründen nicht sinnvoll.

**Fassadenbegrünung**

Die nachhaltige Entwicklung von Fassadenbegrünungen in Industriegebieten ist auf Grund der betrieblichen Arbeitsabläufe sowie der Fassadenmaterialien nicht sicherzustellen. Die ökologische Wertigkeit von Fassadenbegrünung in Industriegebieten ist bedeutend geringer einzustufen als eine zusammenhängende Freifläche, die durch Anpflanzungen aufgewertet wird.

Die Versickerung von Dachflächenwasser ist in Gewerbe- und Industriegebieten aufgrund der zu erwartenden Schadstoffbelastungen gemäß § 2 Niederschlagswasserverordnung vom 01.01.1999 nur ausnahmsweise erlaubt, wenn die schadlose Beseitigung sichergestellt werden kann. Gem. § 2 Abs. 2 der v. g. Verordnung wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mind. 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Die geplanten betrieblichen Entwicklungen der Firma SCA innerhalb des Plangebietes ermöglichen keine Ausweisung von Versickerungsflächen. Das Areal kann bis zu 80% versiegelt werden.

**Beschlussempfehlung**

Aus genannten Gründen werden die Anregungen zurückgewiesen.

**1.3.1.1.6 Wehrbereichsverwaltung Süd**

Schreiben vom 18.04.2005, 12.05.2005

**A1** Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des militärischen US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen. Eine Bauhöhe von max. 36 m kann aus flugsicherungstechnischer Sicht zugestimmt werden. Bauanträge sind bei der Wehrbereichsverwaltung vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufzunehmen.

**Stellungnahme**

Die Hinweise des Bebauungsplanes werden bezüglich der Belange der Wehrbereichsverwaltung ergänzt. Aufgrund der Erfahrung, dass im Rahmen des Bebauungsplan-Vollzuges in vielen Fällen noch heute unvorhersehbare Sachverhalte zu Tage treten, die zu einer Über-

schreitung einmal gewählter Bauhöhen (die 31 plus 5 Meter sind mit der FA. SCA abgestimmt) führen können und dann eine Befreiung von den Festsetzungen erfordern und wegen der Tatsache, dass darüber hinaus das Stadt- und Landschaftsbild ausdrücklich als nicht empfindlich bewertet werden kann, wird darüber hinaus im Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, unter Vorlage eines Einzelfallgutachtens und in Abstimmung mit den zuständigen Luftaufsichtsbehörden ggf. noch größere Bauhöhen realisieren zu können. Diese Möglichkeit steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt, dass gegenüber den Luftfahrtbehörden der erforderliche Nachweis erbracht werden kann. Deren Beteiligung wird über den Hinweis sichergestellt.

**Beschlussempfehlung**

Die Anregung wird berücksichtigt.

## **2 Ergebnis der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**

### **2.1 Beteiligung der Bürger**

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger gingen **keine** Anregungen ein. Es sollte daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die von den Bürgern vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden. Sollten bis zur Sitzung noch Stellungnahmen eingehen, werden diese in der Sitzung vorgelegt werden.

#### **Beschlussvorschlag**

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. es sind keine eingegangen. Auch für die Stadt Mannheim ist nicht ersichtlich, dass derartige Belange berührt werden. Eine Beschlussfassung ist daher nicht erforderlich.

### **2.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 16.01.2006 wurden die im beigefügten Verzeichnis (siehe Anhang 1) aufgeführten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Stellungnahmen sollten bis zum 17.02.2006 abgegeben werden.

#### **Keine Stellungnahme eingegangen**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich bis heute nicht geäußert:

- Reiss-Egelhorn-Museen
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
- Stadt Mannheim FB 63 Baurecht und Umweltschutz 63.1 Untere Baurechtsbehörde
- Stadt Mannheim FB 63 Baurecht und Umweltschutz 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht (Naturschutz, Wasserschutz, Bodenschutz, Abfall, Immissionsschutz, Gewerbeaufsicht)
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Karlsruhe
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas Telekommunikation
- MVV / RHE (TB.P Qualitätssicherung- Labor- und Wasserwirtschaft)
- RNV GmbH
- Katholischer Gesamtstiftungsrat Mannheim
- Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland
- Allgemeiner Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e.V.
- Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. v.
- Stadtjugendring Mannheim

#### **Beschlussvorschlag**

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. es sind keine eingegangen. Auch für die Stadt Mannheim ist nicht ersichtlich, dass derartige Belange berührt werden. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen**

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine eigenen Planungsabsichten vorgetragen:

Nr.	Behörden und sonstige Stellen	Schreiben vom	Anregungen		s. Ziffer	s. Anlage
			ja	nein		
2.2	Verband Region Rhein-Neckar	14.02.2006		x		
2.4	Stadt Mannheim FB 63 Baurecht und Umweltschutz 61.1 Untere Baurechtsbehörde	23.03.2006		x		
2.5	Stadt Mannheim FB 63 Baurecht und Umweltschutz 63.2 Untere Umweltschutzbehörden – Wasserecht, Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasser- und Abfalltechnik	23.3.2006		x		
3.15	Kabel BW Niederlassung Stuttgart	01.03.2006		x		
3.1	MVV Energie AG, Abt. TN.N Netzwirtschaft	07.03.2006		x		
3.2	MVV Energie AG Abt. TB.P Produktion	07.03.2006		x		
4.32	IHK Rhein-Neckar	02.02.2006		x		
4.38	Deutsche Post Bauen GmbH	30.01.2006		x		

Über die vorstehend aufgeführten Stellungnahmen ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderates nicht erforderlich.

**Beschlussvorschlag**

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**Eingegangene Anregungen mit Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige Stellen	Schreiben vom	Anregungen		s. Ziffer	s. Anlage
			ja	nein		
2.3	Stadt Mannheim FB 23 TöB für Belange der Landwirtschaft	10.02.2006	X		2.2.1	A2.1.1
2.5	Stadt Mannheim FB 63 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht	14.02.2006	X		2.2.2	A2.1.2
2.6	Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Verkehr	16.02.2006	X		2.2.3	A2.1.3
2.10 2.1.2	Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Referat 54.3 gemeinsame Stellungnahme	13.02.2006	X		2.2.4	A2.1.4
2.12	Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2 - Referat 25 Denkmalpflege	10.02.2006	X		2.2.5	A2.1.5
2.16	Regierungspräsidium Stuttgart Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg	08.03.2006	X		2.2.6	A2.1.6

2.17	Wehrbereichsverwaltung Süd	30.03.2006	X		2.2.7	A2.1.7
3.1	MVV Energie AG Abt. TE.R Rohrnetze Und Anlagen	07.03.2006	X		2.2.8	A2.1.8
3.2	MVV Energie AG Abt. TE.L Leitungsnetze und Anlagen	30.01.2006	X		2.2.9	A2.1.9
3.16	Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 13/Produktmanagement	16.01.2006	X		2.2.10	A2.1.10
4.2	Umweltforum Mannheim Mannheimer Agenda 21	15.02.2006	X		2.2.11	A2.1.11
4.39	Südwestrundfunk	07.02.2006	X		2.2.12	A2.1.12
4.6	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)	16.01.2006	X		2.2.13	A2.1.13

### 2.2.1 Stadt Mannheim – FB Liegenschaften – TöB für Belange der Landwirtschaft

Schreiben vom 10.02.2006

Anlage 2.1.1

**A1** Der Bebauungsplan weist eine industriell nutzbare Fläche von 8,6 ha sowie eine weitere externe ökologische Ausgleichsfläche von ca. 6,5 ha aus. Im Rahmen der vorliegenden Planung gehen der Landwirtschaft ca. 15 ha Fläche verloren. Es wird daher angeregt, dass die ökologische Ausgleichsfläche bezüglich der Größe überprüft und nochmals abgewogen wird.

#### Stellungnahme

Nach dem Mannheimer Biotopwertverfahren wird der notwendige Kompensationsbedarf ermittelt. Mit planinternen Maßnahmen wird nach dem Mannheimer Biotopwertverfahren ein Kompensationsgrad von ca. 19,5% erreicht. Weiterer Kompensationsbedarf muss daher durch externe Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden. Mit den vorgesehenen internen und externen Maßnahmen wird ein Überschuss erzielt, der jedoch den verbleibenden Beeinträchtigungen gegenübersteht, die aufgrund der Flächenversiegelung der Schutzzüter Boden, Grundwasser und Stadtklima entstehen und mit den Biotopneuanlagen nicht vollständig ausgeglichen werden können.

**A2** Bei den derzeit nicht bewirtschafteten Flächen handelt es sich nicht um Ackerbrachen, sondern um Stilllegungsflächen, die ein landwirtschaftlicher Betrieb aufgrund der entsprechenden EU-Regelungen nachweisen muss. Werden ihm diese Flächen entzogen, muss er die Stilllegungsflächen an anderer Stelle nachweisen, somit tritt für die betroffenen Betriebe ein Verlust an Wirtschaftsfläche ein.

Der Boden weist zwar eine geringe Ackerwertzahl bzw. Bodenfruchtbarkeit auf, ist jedoch für bestimmte Sonderkulturen wie Spargel, besonders geeignet. Der Spargelanbau spielt in der Sandhofer Landwirtschaft eine bedeutende Rolle, dieses Potential geht mit vorliegender Planung und insbesondere der Ausgleichsflächen verloren.

#### Stellungnahme

Die Flächen im überplanten Bereich, Industriegebietserweiterung und Ausgleichsflächen sind im Eigentum der Fa. SCA. Die Flächen wurden seit langem nicht mehr, auch nicht für die Sonderkultur Spargelanbau, bewirtschaftet. Anfragen diesbezüglich wurden auch nicht an die Fa. SCA gerichtet. Es handelt sich hierbei also um keine landwirtschaftlichen Stilllegungsflächen nach EU Regelungen.

**A3** Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen wird die Nutzung der verbliebenen Ackerflächen erschwert, da eine rationelle Bewirtschaftung durch die Zersplitterung der Wirt-

schafffläche ungünstig ist. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird die vorliegende Planung den Grundsätzen der Verordnung zur Sicherung der Ernährungs- und Rohstoffbasis, zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen die Land- und Forstwirtschaft als leistungsfähiger Wirtschaftszweig zu erhalten und in ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu stärken nicht gerecht.

#### **Stellungnahme**

Die Anordnung der Ausgleichsflächen ergibt sich aus den Eigentumsverhältnissen. Die im Geltungsbereich dargestellten Ausgleichsflächen waren zum größten Teil schon im Eigentum der Fa. SCA. Um eine möglichst zusammenhängende Ausgleichfläche zu erhalten, wurden einige Grundstücke im Gewann Wingertsweg mit der Stadt Mannheim getauscht. Soweit Verkaufsbereitschaft vorhanden war, kaufte die SCA Grundstücke von privaten Eigentümern. Das Ergebnis von Eigentum, Flächentausch und –kauf ist der jetzige Geltungsbereich der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Eine weitere Optimierung ist aus eigentumsrechtlichen Belangen nicht möglich.

**A4** Die Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen soll durch Erhalt und Unterhaltung der Wege gesichert bleiben.

#### **Stellungnahme**

Die bestehenden Wege bleiben wie bisher im Eigentum der Stadt, also auch die ordnungsgemäße Unterhaltung.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregungen A1 bis A4 des FB Liegenschaften (als TöB für die Belange der Landwirtschaft) werden zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Größe und Lage der externen Ausgleichsfläche festgehalten. Eine Planänderung erfolgt nicht.

### **2.2.2 Stadt Mannheim - FB 63 Baurecht und Umweltschutz /**

#### **63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht**

**Anlage 2.1.2**

Schreiben vom 14.02.2006

**A1** Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts am Immissionspunkt Spinnerei / Ecke Krähenweg um 2,3 dB(A), an der Sandhofer Straße 228 um 1,4 dB(A) und an der Stettiner Straße 7 um 1,9 dB(A) überschritten wird.

#### **Stellungnahme**

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung wurde im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe vereinbart, dass für den Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes nach TA Lärm in Höhe von 45 dB(A) angestrebt wird.

1999, im Ausgangsjahr der lärmtechnischen Begutachtung der bestehenden Werksanlagen, herrschten dort, an den der SCA nächstgelegenen Immissionsorten Spinnereistr. / Ecke Krähenweg nachts Lärmpegel von 52,3 dB(A), an der Sandhoferstr. 228 von 51,6 dB(A) und an der Stettiner Straße 7 von 53,4 dB(A). Damit wird der über den Nachtzeitraum der für ein Mischgebiet nach TA Lärm zulässige Richtwert von 45 dB(A) 1999 um 6,6 bis 8,4 dB(A) an den genannten Immissionsorten überschritten.

Nach Durchführung des Lärminderungsprogramms am Bestand sowie der Kontingentierung der Erweiterungsfläche können die Lärmpegel, die 1999 ermittelt wurden zukünftig in der Nachtzeit um 5,0 dB(A) bis 6,5 dB(A) reduziert werden.

**A2** Die Auswirkungen des Werksverkehrs während der Nachtzeit (ab 5:30 Uhr) sind am Immissionsort Spinnereistr. / Ecke Krähenweg durch die anliefernden Lkws zu verzeichnen. Es wird angeregt, dass die Fa. SCA ihren Anlieferern vorgibt, lärmarme Lkws einzusetzen.

### **Stellungnahme**

Der Hinweis wird an die Fa. SCA weitergegeben.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

## **2.2.3 Polizeipräsidium Mannheim –Stabsstelle Verkehr**

## **Anlage 2.1.3**

Schreiben vom 16.02.2006

**A** In Bezug auf die Stellungnahme vom 06.05.1998 (**Polizeipräsidium Mannheim - Auf der Frankenthaler Strasse besteht zurzeit eine Höchstgeschwindigkeitsregelung von 70 km/h. Abbiegende Schwerlastfahrzeuge müssen an dieser Stelle ihre Geschwindigkeit bis auf ca. 20 km/h reduzieren. Dies birgt für nachfolgende Fahrzeuge, die in der Regel mit der ‚grünen Welle‘ in Richtung Stadtmitte fahren, das Risiko von Auffahrunfällen. Auch bei zukünftig möglichen 50 km/h verringert sich dieses Risiko nicht merklich. Deshalb soll der Verzögerungsstreifen der LKW-Einfahrt - B44/ Betriebsgelände SCA - verlängert werden.**

**Stellungnahme:** Durch die Werkserweiterung erhöht sich das LKW + LZ Aufkommen von und zur Fa. SCA um ca. 70 Fahrzeuge je Tag. Da der Wirtschaftsverkehr der Fa. SCA zu 90 % über die Anschlussstelle Sandhofen der BAB 6 abgewickelt wird, werden Bürstadter Strasse und der Priebuser Strasse, durch die vorgesehene Direktzufahrt von der Frankenthaler Strasse (B44) aus Richtung Norden ins Werksgelände, entlastet. Die geforderte Verlängerung der Ausfädelspur aus der Frankenthaler Strasse (B44) ist technisch möglich, allerdings müssen dann Bäume im Grünstreifen gefällt werden. Aufgrund der nur geringen Verkehrsbelastung ist eine verlängerte Abbiegespur aber nach Aussage der Abteilung Verkehrsplanung nicht erforderlich. Durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 Km/h und Aufstellung eines Hinweisschildes kann der Gefahrenpunkt entschärft werden.) sollte die verlängerte Einfädelspur, auch wenn einige Bäume mehr entfallen, ausgeführt werden. Eine prognostizierte geringe Verkehrsbelastung sollte nicht zu sehr ins Gewicht fallen.

### **Stellungnahme**

Der nördlich der Anschlussstelle gelegene Knotenpunkt B 44 / Bürstadter Straße – Lilientalstraße ist überlastet und wird deshalb ausgebaut. Es ist vorgesehen, den Geradeausverkehr kreuzungsfrei unterirdisch zu führen. Südliche der Gefällstrecke beginnt die Ausfädelspur zum Werksgelände der Firma SCA. Die ebenerdig neben der Rampe verlaufende Fahrspur der B 44 schließt sich im Endzustand nahtlos an die Abbiegespur zum Werksgelände an. Die Teilmaßnahmen sind in den Bebauungsplanentwürfen Nr. 51.32 und 51.37 dargestellt und können auch unabhängig voneinander verwirklicht werden. Da die B 44 im Zuge des Ausbaus verbreitert werden muss (Stützmauern), ist die Verlängerung der Abbiegespur vor dem Umbau des Knotenpunkts (voraussichtlich ab 2007) nicht sinnvoll.

### **Beschlussvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt aus oben dargelegten, Gründen nicht.

## **2.2.3 Regierungspräsidium Karlsruhe – Referat 21 und Referat 54.3**

## **Anlage 2.1.4**

Schreiben vom 13.02.2006

**A** Der geplanten Maßnahme wird zugestimmt. Durch die mit der Maßnahme verknüpfte Lärmreduktion entsprechend der sog. Stufe 3 des Lärminderungsprogramms (Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept für das bestehende Werksgelände der Firma SCA) kommt es zu einer deutlichen Entlastung der Anlieger. Die tatsächliche und zeitplanmäßige Umsetzung des Lärminderungskonzepts ist Voraussetzung für die Zustimmung zum Bebauungsverfahren.

### **Stellungnahme**

Die Umsetzung des Lärminderungsprogramms wird im städtebaulichen Vertrag ‚Lärmmissionen und Nutzungsbeschränkung‘ gesichert. Der städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen.

Die vertragliche Regelung sieht folgenden Zeitplan vor: 13 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes müssen die Lärminderungsmaßnahmen der Stufe 3 des Lärminderungsprogramms nachgewiesen werden, bei Nichteinhaltung ist die Stadt Mannheim berechtigt den Bebauungsplan entschädigungslos aufzuheben.

### **Beschlussvorschlag**

Eine separate Beschlussfassung ist deshalb nicht erforderlich.

#### **2.2.4 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2 Referat 25, Denkmalpflege-Archäologie Schreiben vom 10.02.2006 Anlage 2.1.5**

**A** Im überplanten Bereich sind nach Stand der Akten keine archäologischen Denkmäler bekannt. Zu Belangen der archäologischen Denkmalpflege werden keine Bedenken geäußert. Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zulassen, wenn nicht einer Verkürzung zugestimmt wird (§ 20 DSchG).

### **Stellungnahme**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Arbeiten berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen (D 5)

### **Beschlussvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

#### **2.2.5 Regierungspräsidium Stuttgart Landespolizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Schreiben vom 08.03.2006 Anlage 2.1.6**

A1 Durch die Luftbildauswertung ergaben sich Anhaltspunkte, die weitere Maßnahmen erforderlich machen.

Am Rand des untersuchten Gebietes gibt es einzelne Bombentrichter. Die im beiliegenden Kartenausschnitt schraffierten Flächen, sollen weiter untersucht werden. Bei Punkt 12 120 (im Bereich des bestehenden Lkw-Parkplatzes, am westlichen Rand des Geltungsbereichs) handelt es sich um einen kleinen Trichter oder evtl. um die Einschlagstelle eines Bombenblindgängers. Dieser Bereich soll vorsorglich mit Metalldetektoren überprüft werden.

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

Hinweis: Die Beratung von Grundstückseigentümern, Suche und Bergung von Kampfmitteln kann vom KMPF nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgaben können auch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden.

### **Stellungnahme**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Arbeiten berücksichtigt. Der 1. Satz des vorhandenen Hinweises D 6 -Kampfmittel wird folgendermaßen geändert.

Im überplanten Bereich sind Bombenrichter und Einschlagstellen eines Bombenrichters festgestellt worden. (1. Satz bisher: Im überplanten Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden)

### **Beschlussvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

## **2.2.6 Wehrbereichsverwaltung Süd**

## **Anlage 2.1.7**

Schreiben vom 30.03.2006

**A** Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des militärischen US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen. Die Vorlage der Einzelbaugesuche mit detaillierten Planunterlagen und genauen geographischen Koordinaten der Baumaßnahmen nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84) ist bei der Wehrbereichsverwaltung erforderlich. Die Zustimmung zu einer Planung kann, wie in den Planunterlagen vorgesehen oder unter Auflagen erfolgen. Soweit Interessen der militärischen Landesverteidigung dies erfordern, kann die Zustimmung auch versagt werden.

### **Stellungnahme**

Der vorhandene Hinweis D11 –Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Geplante Bauvorhaben sind der Wehrbereichsverwaltung Süd, Heilbronner Str. 186, 70191 Stuttgart schriftlich vorzulegen und mit folgenden geographischen Daten zu versehen:

- Geographische Koordinaten des Standortes nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84)
- Höhe der Bauwerksspitze über Grund (in Meter)
- Gesamthöhe über NN
- Art der Außenverkleidung

wurde folgendermaßen ergänzt:

Die Zustimmung zu einer Planung kann, wie in den Planunterlagen vorgesehen oder unter Auflagen erfolgen. Soweit Interessen der militärischen Landesverteidigung dies erfordern, kann die Zustimmung auch versagt werden.

### **Beschlussempfehlung**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

## **2.2.7 MVV Energie AG –Abt. TE.R 1 Rohrnetze und Anlagen**

## **Anlage 2.1.8**

Schreiben vom 07.03.2006

**A** Bei der Gashochdruckleitung im Bereich der geplanten Baumaßnahme beträgt die Schutzstreifenbreite 6,00 m (3,00 m links 3,00 m rechts der Leitungsachse). Laut DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden. Sollten sich dennoch Schäden an den Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen.

Info für Ausführungsplanung:

- Vor Baubeginn sind die Planunterlagen bei der MVV Abteilung TN.G. einzusehen.  
Tel. 0621 / 290-3700
- Rechtzeitig vor Baubeginn ist für die Gashochdruckleitung die MVV Abteilung TB.T.  
Tel. 0621 / 290-2019 und für die Gasniederdruckleitung die Abteilung MVV TB.V.  
Tel. 0621 / 290-2019 zu verständigen.

- Im Bereich der Leitungen der MVV sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.
- Gem. DVGW–Regelwerk, Arbeitsblatt 315 sind die ‚Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten‘ einzuhalten.

### **Stellungnahme**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Arbeiten berücksichtigt. Die bereits vorhandenen Hinweise D 9 im Bebauungsplan wurden um die vor aufgeführten Punkte ‚Info für die Ausführungsplanung‘ ergänzt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

## **2.2.8 MVV Energie AG Abt. TN.L Leitungsnetze und Anlagen** Schreiben vom 30.01.2006

## **Anlage 2.1.9**

Es wird auf die Anregungen vom 14.08.2003, der TöB-Beteiligung von 2003, verwiesen: Die Punkte A1, A2 und A4 haben sich nicht geändert. A3 entfällt, da die 1kV Freileitung bereits entfernt wurde.

### **Anregungen und Stellungnahmen von 2003:**

**A1** Eine 110 kV–Freileitung quert das Plangebiet und sollte zu Lasten des Verursachers verkabelt oder um- bzw. höher gelegt werden. Im Südosten ist ein 1 kV Anschluss für einen Mast, der entsprechen obiger Maßnahme entfällt oder umgelegt werden muss. **Stellungnahme:** Der Firma SCA sind diese Fakten bekannt und sie hat bereits mit der MVV Gespräche geführt. Entscheidungen wurden dazu noch nicht getroffen. Eventuell erforderliche Maßnahmen wird die SCA im Rahmen der Realisierung eines Bauvorhabens direkt mit der MVV abstimmen.

**A2** Eine 110 kV-Freileitung quert die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und ist beidseitig bis zu 6,00 m von Bäumen (äußeres Blattwerk) freizuhalten. **Stellungnahme:** Der Hinweis wurde in der Entwurfsplanung zu den Ausgleichsmaßnahmen bereits berücksichtigt. Das Entwurfskonzept ist mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt worden. Die Entwurfs- und Ausführungsplanung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

**A4** Im Bereich der geplanten Zufahrt von der B44 steht der NS Verteiler Sa 0140 mit seinen abgehenden Kabel, die eventuell kostenpflichtig umgelegt bzw. geschützt werden müssen. Der Bereich des Verteilers Sa 0139 ist ebenfalls zu beachten. Kosten für Änderungsmaßnahmen können erst bei Vorlage von Detailplänen genannt werden. **Stellungnahme:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des Planverfahrens. Die beschriebenen Maßnahmen sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### **Beschlussfassung**

Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist deshalb nicht erforderlich.

## **2.2.9 Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 13 / Produktmanagement** Schreiben vom 08.02.2006

## **Anlage 2.1.10**

**A1** Im Bereich der geplanten zusätzlichen Werkseinfahrt befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die von den Straßenbaumaßnahmen berührt und deshalb gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Kosten der notwendig werdenden Maßnahmen zur Umlegung und Sicherung der Telekommunikationslinien sind nach § 75 TKG zu erstatten.

### **Stellungnahme**

Die Fa. SCA verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag ‚Lärmimmissionen und Nutzungsbeschränkung‘ alle anfallenden Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage zu übernehmen. Darunter fallen auch die Kosten für die oben genannten Maßnahmen.

### **Beschlussfassung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der städtebauliche Vertrag vor dem Bebauungsplan beschlossen wird, ist eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich,

**A2** Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf dieser Baumaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, jedoch mindestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn schriftlich angezeigt werden.

**A3** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

**A4** Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

**A5** Zur Planung, Projektierung und Baubegleitung ist Herr Kaiser (Tel. 0621/ 294-6110) zuständig.

**A6** Die Bauausführenden müssen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim, Tel. 0621 294-6107 informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

### **Stellungnahme**

**A2 bis A6** Die Hinweise wurden unter Hinweise D 13 -Telekommunikationslinien in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf dieser Baumaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, jedoch mindestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn schriftlich angezeigt werden.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom AG ist zu beachten.
- Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.
- Zur Planung, Projektierung und Baubegleitung ist Herr Kaiser (Tel. 0621/ 294-6110) zuständig.
- Die Bauausführenden müssen die genaue Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim, Tel. 0621 294-6107 erfragen.

### **Beschlussvorschlag**

**A2 bis A6** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt werden. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

## **2.2.10 Umweltforum - Mannheimer Agenda 21**

Schreiben vom 15.02.2006

## **Anlage 2.1.11**

**A1** Die geplante Bebauung greift massiv den wichtigen Grünzug zwischen Sandhofen und Schönau an, was zu einer Verschlechterung der Lebensqualität in beiden Stadtteilen

führt. Aufgrund des starken Eingriffes und der erheblichen Vorbelastung des Mannheimer Nordens durch landschaftszerstörerische Bauprojekte hält das Umweltforum die geplante Erweiterung der SCA für nicht verantwortbar.

### **Stellungnahme**

Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg vom 18.03.1983 wurde das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche (GI) dargestellt. Das Bebauungsplanverfahren ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss 1994 eingeleitet und die angeführten Bauprojekte im Mannheimer Norden wurden nach Beginn des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowohl geplant wie auch verwirklicht, deshalb ist diese Planung streng genommen kein ‚weiterer‘ Eingriff in den Grünzug.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ für die Werkserweiterung Nord wurde durch die SCA ein dreistufiges Lärminderungsprogramm für das bestehende Werk durchgeführt. Zusammen mit der Emissionskontingentierung der geplanten Erweiterungsfläche der SCA wird eine deutliche Verbesserung der Gesamtlärmsituation aus Gewerbe und Industrielärm am Tag von ca. 3,8 dB(A) und nachts von ca. 6,5 dB(A) für die Stadtteile Sandhofen und Schönau erzielt.

Die Lärmpegel, verursacht durch den Straßenverkehr sind zwar maßgeblich an der Gesamtlärmvorbelastung beteiligt, aber für die im Verfahren zu beurteilenden Industrielärmimmissionen nicht von Bedeutung. Durch allgemeine Verkehrszunahme werden diese Lärmpegel bis zum Jahr 2010 auf 66 dB(A) am Tag und auf 54 dB(A) in der Nacht prognostiziert.

Der zukünftige Lkw-Werksverkehr erhöht sich nur um ca. 400 Lkw pro Tag, und die Vorbelastung hinsichtlich der Luftschadstoffe ist weit von den entsprechenden Grenz- und Richtwerten entfernt. Gemäß den Aussagen des Luftreinhalteplans (1995, Messungen 1992) sowie Immissionsmessungen 2001/2002 für verschiedene Luftschadstoffe im Raum Heidelberg-Mannheim werden im Planungsgebiet sämtliche Grenz- und Richtwerte nach der TA-Luft sowie der 22. BImSchG eingehalten. Im Stadtteil Schönau ist sogar eine deutliche Abnahme der Staubbelastung zu verzeichnen. Ähnliches gilt für Benzol. Die NO<sub>2</sub>-Belastung hat sich zwischen 1992 und 2001/2002 kaum verändert. Die SO<sub>2</sub>-Belastung spielt auch in Sandhofen und Schönau keine Rolle mehr.

Die Luftaustauschverhältnisse sind durch die Lage im Grünzug-Nordwest II (Krähenflügel) als gut zu bezeichnen, außerdem fehlen in diesem Abschnitt entlang der B 44 behindernde Straßenschluchten.

Auch nach Realisierung des Bebauungsplans sind gravierend negative Auswirkungen für die angrenzenden Wohngebiete nicht zu erwarten.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme des Umweltforums wird zur Kenntnis genommen. Nach Abwägung aller Belange wird an der Industriegebietsausweisung festgehalten. Es erfolgt keine Planänderung.

**A2** Vor einer flächigen Ausdehnung des Betriebsgeländes der SCA muss zunächst eine Optimierung der Flächennutzung im bestehenden Industriegebiet realisiert werden. Eine Prüfung der Potentiale zur Nutzungsoptimierung im Bestand und damit zur Eingriffsvermeidung liegt nicht vor, daher hält das Umweltforum die geplante Erweiterung des Industriegebietes sowie den vorgelegten Bebauungsplan für nicht genehmigungsfähig.

### **Stellungnahme**

Die Fa. SCA ist eine international führende Firma im Bereich der Papierverarbeitungsbranche. Zur Standortsicherung Mannheim, auch in Bezug der international konkurrierenden Standorte, ist die Möglichkeit zur Betriebserweiterung im direkten Anschluss an das bestehende Werksgelände sinnvoll, damit vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Be- und

Entladevorrichtungen für Frachtschiffe, Schienentrassen, Kraftwerk etc optimal genutzt werden können. Diese Vorgehensweise führt nicht nur zur Kosteneinsparung sondern trägt auch zur Verkehrs- und Immissionsvermeidung bei.

**A3** Eine weitere Bebauung ist nach Einschätzung des Umweltforums nicht tragbar, da die geplante Bebauung zu einer Erhöhung der mittleren Jahrestemperatur im Planbereich von 2 bis 3.5 Grad C führt und auch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen die Temperaturerhöhung nicht wesentlich reduzieren können.

### **Stellungnahme**

Es ist richtig, dass durch das Planungsvorhaben ein Teil dieses Grünzugs überbaut wird, so dass sich z. B. die abendliche SCA-Wärmeinsel nach Norden bzw. Nordosten ausdehnen kann und zu einer Temperaturerhöhung innerhalb des Grünzuges führt. Die Kälteinseln oder auch -brücken, die zwischen den Wärmeinseln Sandhofen, Schönau und der SCA liegen, werden dadurch ebenfalls teilweise abgebaut. Die Temperaturerhöhung innerhalb des Bebauungsplangebietes korrespondiert dabei mit dem zukünftigen Versiegelungsgrad, der innergebietlichen Durchgrünung und den grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plans.

Generell kann man aber sagen, dass - ohne diese genannten Ausgleichsmaßnahmen - z. B. die mittlere Jahrestemperatur pro Zunahme des Versiegelungsgrades um 10% um jeweils 0,2°C zunimmt, was umgerechnet eine Erhöhung der Jahresmitteltemperatur von 1,6-2,0°C entspricht.

Die Auswirkungen auf die Schönau und Sandhofen selbst fallen - gegenüber den Auswirkungen im Grünzug - jedoch sehr viel geringer aus und sind nicht unbedingt negativ zu bewerten. Dies hängt damit zusammen, dass sich das Bauvorhaben nicht inmitten des Grünzuges, sondern an seinem südlichen Ende befindet. Zwar verkleinert sich die kaltluftproduzierende Fläche innerhalb des Krähenflügels, aber die über den Grünzug herantransportierte Luftmenge (Flurwinde) verteilt sich gleichzeitig ebenfalls auf eine kleinere Fläche und wird - durch das Hochregallager - zu einem frühzeitigen seitlichen Ausweichen in die benachbarten Stadtteile gezwungen. Dadurch überdecken sich die beiden Effekte und machen die thermischen Auswirkungen unbedeutend, so dass die Verhältnisse in der Schönau und auch in Sandhofen weiterhin mindestens mit "gut" zu bewerten sind.

Eine deutliche Verbesserung der thermischen Verhältnisse in der Schönau kann sogar dann eintreten, wenn etwa die innerhalb des Grünzuges gelegenen Teile der Coleman Barracks aufgegeben und rückgebaut würden.

### **Beschlussvorschlag**

**A2 und A3** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aus oben erläuterten Gründen wird an der vorliegenden Planung festgehalten. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**A4** Aufgrund des hohen Wasserverbrauchs durch die SCA wird vorgeschlagen, dass das Niederschlagswasser für betriebliche Zwecke genutzt wird.

### **Stellungnahme**

Der aktuelle jährliche Wasserverbrauch der SCA am Standort Mannheim liegt derzeit bei 42 Mio m<sup>3</sup> Oberflächenwasser aus dem Altrhein, ca. 4 Mio m<sup>3</sup> Brunnenwasser aus werkseigenen Brunnen und ca. 150 TSD m<sup>3</sup> Trinkwasser aus dem städtischen Netz. Das Brunnen und Oberflächenwasser muss der Nutzung entsprechend aufbereitet werden.

Die Regenwassernutzung ist generell nur bei größeren Gebäuden denkbar, da nur dort entsprechende Wassermengen anfallen und für eine Nutzung gezielt erfasst werden können. Vom Werksgelände mit rund 800 TSD m<sup>2</sup> sind ca. 2% mit Gebäuden bebaute Fläche.

Bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 800 mm /m<sup>2</sup> (=800 l/m<sup>2</sup>) fällt eine verfügbare Gesamtregenwassermenge von ca. 15 TSD m<sup>3</sup> pro Jahr an. Die Regenwassermenge würde somit nur ca. 0,03% des Gesamtbedarfes abdecken können.

Zur Nutzung des dezentral anfallenden Regenwassers von 15 TSD m<sup>3</sup>/Jahr müsste das Wasser über Leitungen der zentralen Aufbereitung im Werk gepumpt werden, welches Investitionen in Millionenhöhe verursachen würden.

Deshalb ist die Nutzung von Regenwasser zu Betriebszwecken mengenmäßig völlig unbedeutend und unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit wirtschaftlich nicht realisierbar.

**A5** Alternativ müssten wenigstens die ortsnahe Versickerung oder Verdunstung des Niederschlagswassers der Dachflächen über Mulden, Versickerungsteiche usw. festgesetzt werden.

#### **Stellungnahme**

Gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 Niederschlagswasserverordnung i. v. § 45b Abs. 3 Satz 3 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) darf Niederschlagswasser von Dachflächen in Industriegebieten nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, da hier mit einer erhöhten Belastung des Niederschlagswassers zu rechnen ist. Die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich 63.2.1 und dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung sichergestellt.

#### **Beschlussvorschlag**

**A4 u. A5** Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Die Regenwassernutzung zu betrieblichen Zwecken sowie die Versickerung des Niederschlagswassers wird aus oben erläuterten Gründen nicht festgesetzt. Eine Planänderung erfolgt nicht.

**A6** Angesichts der Luftbelastung in Mannheim sowie der Lärmbelastung von Sandhofen und Schönau wird ein Gleisanschluss auf der Erweiterungsfläche vermisst.

#### **Stellungnahme**

Ein Gleisanschluss ist auf dem bestehenden Werksgelände vorhanden. Die Fa. SCA führt regelmäßig Gespräche mit der Deutschen Bahn AG mit dem Ziel, die Warenauslieferung sowie den die Rohstoffzulieferung zum Teil über die Bahn abzuwickeln. Bisher sind die Verhandlungen jedoch an den finanziellen Forderungen der Bahn gescheitert. Die zukünftige Nutzung der Bahntrassen wird von Seiten der SCA jedoch weiterhin angestrebt.

Das bestehende Schienennetz kann, auch wenn zurzeit noch keine konkreten Planungen bestehen, an die überplante Fläche angeschlossen werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen Gleisanlagen für Werksverkehre zulässig. Der Bebauungsplan steht somit einer zukünftigen Abwicklung des Warentransports über den Schienenweg nicht entgegen.

#### **Beschlussvorschlag**

Aus oben genannten Gründen erfolgt keine Planänderung. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich

**2.2.11 Südwestrundfunk****Anlage 2.1.12**

Schreiben vom 07.02.2006

**A** Wir weisen darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind zu vermeiden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen zu verpflichten, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen.

**Stellungnahme**

Die Fa. SCA wurde schon im Rahmen der TöB-Beteiligung 1998 über die o. g. Hinweise informiert. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei nachfolgenden Arbeiten berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**2.2.12 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)****Anlage 2.1.13**

Schreiben vom 12.02.2006

**A** Der Radverkehr und damit auch Rad fahrende Kinder sind durch die geplante neue Werkseinfahrt von der Frankenthalerstraße (B44) betroffen. Diese Straße wird von einem Radweg begleitet, der bei einer neuen Rechtsabbiegespur verlegt werden müsste und durch die Einfahrt selbst unterbrochen werden würde.

Breite und Oberfläche des neu anzulegenden Weges sollen den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 95) entsprechen und mit gut fahrbaren Radien verschwenkt werden. Die Sichtbeziehungen zwischen Rad fahrenden und abbiegenden Kraftfahrzeugen muss gewährleistet sein. Der Radweg soll im Bereich der Einmündung nicht abgesenkt werden. Aufgrund des einbiegenden Lastwagenverkehrs ist auf die Sicherheit des bevorrechtigten Radverkehrs besonders zu achten.

Der ADFC schlägt deshalb vor, der Rechtsabbiegespur für den einbiegenden Kfz-Verkehr nur auf Anforderung durch ein wartendes Fahrzeug die Freigabe für das Abbiegen zu erteilen (Dauerrot für Abbieger). Wir halten es für unerlässlich, dass zumindest das erste von ggf. mehreren gleichzeitig abbiegenden Fahrzeugen an der Haltelinie zum Stillstand kommt, bevor das Abbiegen freigegeben wird.

**Stellungnahme**

Die Haupt- Ein und Ausfahrt zum Werksgelände der Firma SCA erfolgt über die Bürstadter Straße und die Priebuser Straße. Die Zufahrt über die Frankenthaler Straße wird zusätzlich und ausschließlich für LKW eingerichtet. Eine Ausfahrt an dieser Stelle wird nicht erfolgen. Die Zufahrt von der Frankenthaler Straße zum Wingertsweg – Neue Werkszufahrt SCA soll unsignalisiert erfolgen. Der bevorrechtigte Radweg an der Frankenthaler Straße muss dabei gequert werden. Es ist vorgesehen, auf die Querungsstelle durch Markierung und Beschilderung hinzuweisen. Die Einzelheiten werden im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

**Beschlussvorschlag**

Aus oben genannten Gründen erfolgt keine Planänderung. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

**Entwurf Stand 24.05.2006**

**Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 51/32 „Industriegebietserweiterung SCA“  
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

**Zwischen der:** **Stadt Mannheim** vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser  
vertreten durch den Fachbereich Bauverwaltung  
Collinstraße 1  
68133 Mannheim,  
nachfolgend „Stadt“ genannt,

**und der Firma** **SCA Hygiene Products GmbH**, vertreten durch die Geschäftslei-  
tung  
Sandhofer Straße 176  
68305 Mannheim  
nachfolgend „SCA“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

## **Präambel**

Als planungsrechtliche Grundlage für die zukünftigen baulichen Entwicklungen und damit zur Standortsicherung der Firma SCA hat die Stadt am 03.05.1994 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Industriegebietserweiterung SCA“ gefasst.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der zu erwartende Eingriff in Natur- und Landschaft auszugleichen. Eine gesetzliche Grundlage für die Verfahrensweise zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen liegt nicht vor. Die Stadt hat zur Ermittlung von Umfang und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eine eigene Methode entwickelt, die für sämtliche Bebauungsplanverfahren im Stadtgebiet angewendet wird. Nach der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann der naturschutzrechtliche Ausgleich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ realisiert werden.

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand**

- (1) Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen schließt im Norden an das Bebauungsplangebiet „Industriegebietserweiterung SCA“ an und umfasst die in Anlage 1 dargestellten Flurstücke im Gewann Wingertsweg.
- (2) Für die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches „Industriegebietserweiterung SCA“ werden in diesem Vertrag der Umfang, die Durchführung sowie die Kostentragung festgelegt. Ein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages**

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
  2. Lageplan mit den derzeitigen Eigentumsverhältnissen
  3. Ausgleichsplanung (Grünordnungsplan/GOP) vom 24.04.2005
  4. Ausführungsplanung für die Ausgleichsflächen (inkl. Pflegeplan) vom 12.05.2006
- Diese werden als Anlagen dem Vertrag beigelegt.

### **§ 3**

#### **Eigentumsverhältnisse**

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, die in Anlage 2 gekennzeichneten Flurstücke 30624, 30637 sowie die Wegeparzellen 30631/2 (232 m<sup>2</sup>) und 30631 (teilweise, ca. 113 m<sup>2</sup>) an die SCA zu verkaufen. Die SCA verpflichtet sich im Gegenzug, die in Anlage 2 gekennzeichneten Flurstücke 30595, 30596, 30600 und 30602 an die Stadt zu verkaufen. Der Quadratmeterpreis wird für alle Teilflächen einheitlich mit 15 €/qm festgelegt. Die Parteien verpflichten sich, hierzu innerhalb von 2 Monaten nach Vorliegen des Veränderungsnachweises (Vermessung der Teilfläche von Flst.-Nr. 30631) einen notariellen Tauschvertrag zu schließen. Die Kosten der Beurkundung des Tauschvertrages und seines Vollzuges im Grundbuch, die Grunderwerbssteuer sowie die Vermessungskosten trägt jede Vertragspartei für die auf sie jeweils übergehenden Grundstücke.
- (2) Die im Vertragsgebiet gelegenen öffentlichen Wegeparzellen Flst.-Nr. 30615, 30626 (teilweise) und 30631 mit einer Restfläche von ca. 551 m<sup>2</sup> bleiben im Eigentum der Stadt.

### **§ 4**

#### **Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Die SCA verpflichtet sich die in der Ausführungsplanung (Anlage 4) dargelegten Maßnahmen umzusetzen. Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt gemäß den in der Ausführungsplanung definierten 2 Bauabschnitten. Die SCA verpflichtet sich die Maßnahmen des Bauabschnitts 1 innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bis spätestens 30. Juni 2008 fertig zu stellen. Die Maßnahmen des Bauabschnitts 2 werden bis zum 31.12.2009, spätestens jedoch bis zum 30. Juni 2010 hergestellt.
- (2) Die Ausführungsplanung ist mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt worden. Die Stadt wird deshalb bei der Ausschreibung, Vergabe und Umsetzung der Maßnahme nicht beteiligt. Die SCA wird die Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte der Stadt, Fachbereich 68 Straßenbetrieb und Grünflächen, Herrn Schwennen, schriftlich anzeigen.
- (3) Die SCA verpflichtet sich die fachgerechte Pflege der Ausgleichsflächen dauerhaft sicherzustellen. Diese Pflege erfolgt gemäß Pflegeplan im Rahmen der Ausführungsplanung nach § 2 Nr. 4.

## **§ 5**

### **Nutzungsrecht und Kosten**

- (1) Die SCA ist für die Verkehrssicherung der in Anlage 1 dargestellten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Wegeflächen, zuständig. Für die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung noch nicht im Eigentum der SCA befindlichen Flächen beginnt die Verkehrssicherungspflicht erst mit dem Datum der im Grundstückstauschvertrag (gemäß § 3) vertraglich vereinbarten Übergabe.
- (2) Für die Verkehrssicherung der öffentlichen Wegeflächen ist die Stadt zuständig. Die Stadt muss ebenfalls die Unterhaltung der öffentlichen Wege sicherstellen.
- (3) Gemäß § 15 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ist die Stadt verpflichtet rechtswidrig gelagerte Abfälle auf allen genannten Flächen innerhalb des gesamten Vertragsgebietes (Anlage 1) auf ihre Kosten aufzusammeln und zu entsorgen.

## **§ 6**

### **Rücktrittsrechte**

- (1) Die SCA kann durch eine schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan von einem Verwaltungsgericht bei einer inzidenten Überprüfung in den die Entscheidung tragenden Gründen als unwirksam angesehen wird und die Stadt innerhalb eines Jahres nach Zustellung der gerichtlichen Entscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan in Kraft setzt. Ein Rücktrittsrecht besteht ferner dann, wenn der Bebauungsplan aufgrund einer Normenkontrolle ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird und wenn die Stadt innerhalb eines Jahres nach Zustellung der Normenkontrollentscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan nicht in Kraft setzt.
- (2) Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes trägt die Stadt die bisher angefallenen Kosten für die Herstellung und Pflege der in der Ausführungsplanung (Anlage 4) dargestellten

Ausgleichsmaßnahmen sowie die Kosten für zukünftig erforderliche Pflegemaßnahmen, wenn das Baurecht von der SCA nicht in Anspruch genommen worden ist. Die Kostenerstattung erfolgt innerhalb von 6 Monaten nach dem Tag des Rücktritts. Die Kosten werden auf der Grundlage vorliegender Rechnungen und der Ausführungsplanung ermittelt.

- (3) Wenn aufgrund von Entscheidungen nach Absatz 1 das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung eingeschränkt wird, ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung des dann zulässigen Versiegelungsgrades zu überarbeiten.

Sind Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden, die aufgrund der überarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht erforderlich sind, erstattet die Stadt die Kosten für diese Anpflanzungen sowie die Kosten für die durchgeführten und zukünftigen Pflegemaßnahmen. Die Kostenerstattung erfolgt innerhalb von 6 Monaten nach dem Tag des Rücktritts. Die Kosten werden auf der Grundlage vorliegender Rechnungen und der Ausführungsplanung ermittelt.

- (4) Unberührt von den Regelungen der Absätze 2 und 3 bleibt das Recht auf Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gemäß § 42 BauGB.

## **§ 7**

### **Kündigung und Anpassung**

- (1) Haben die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, sich seit Abschluss des Vertrages so wesentlich geändert, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

- (2) Ergänzend gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

## **§ 8**

### **Rechtsnachfolge**

Die SCA verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die SCA wird im Falle

einer Rechtsnachfolge der Stadt die für die Geltendmachung ihrer Ansprüche erforderlichen Teile ihres Vertragswerkes mit dem Rechtsnachfolger zur Verfügung stellen.

## § 9

### Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird nach Unterschrift der Vertragsparteien, sowie der nachfolgenden Genehmigung des Gemeinderates der Stadt Mannheim im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 51.32, mit der notariellen Beurkundung wirksam.

## § 10

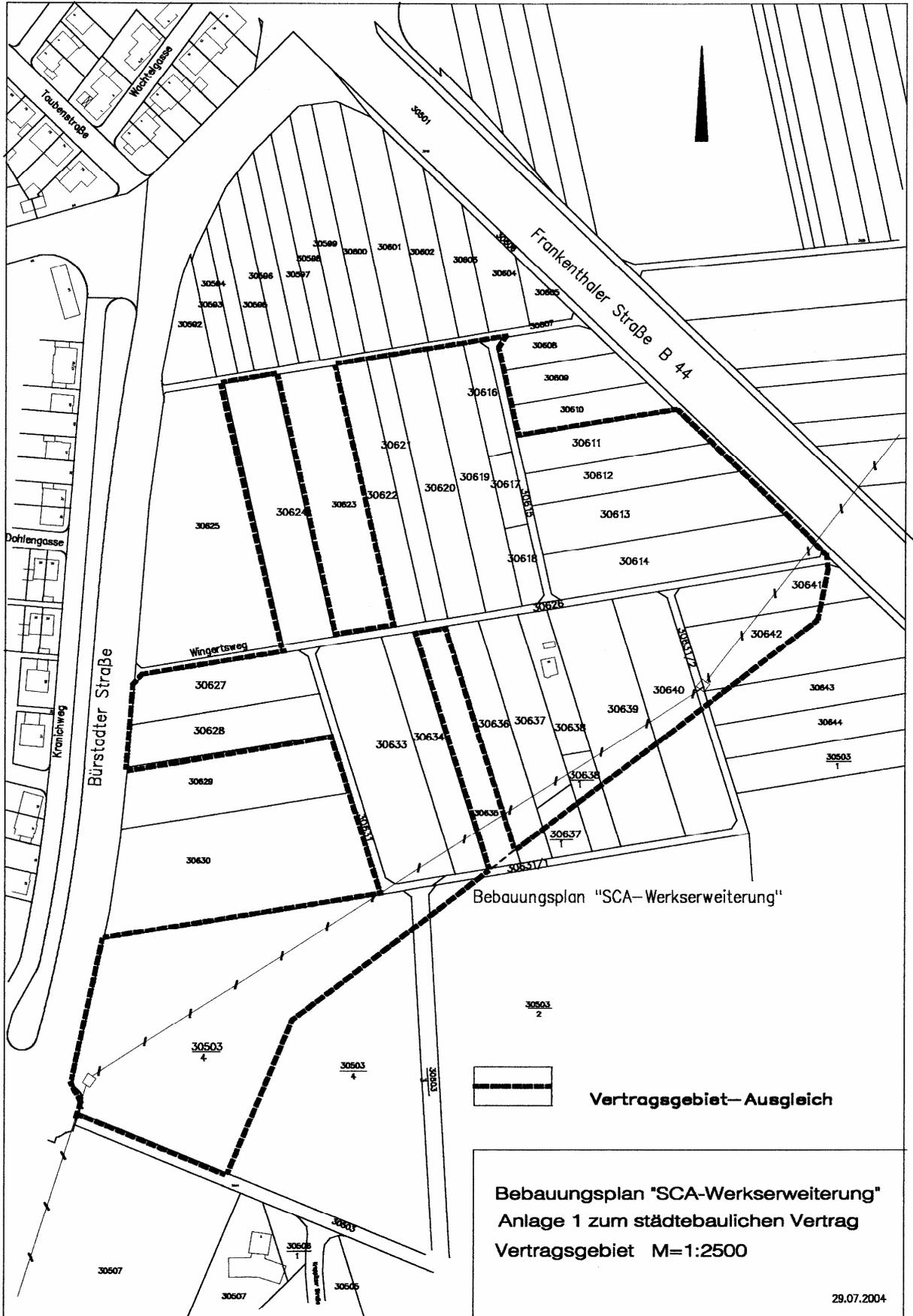
### Schlussbestimmung

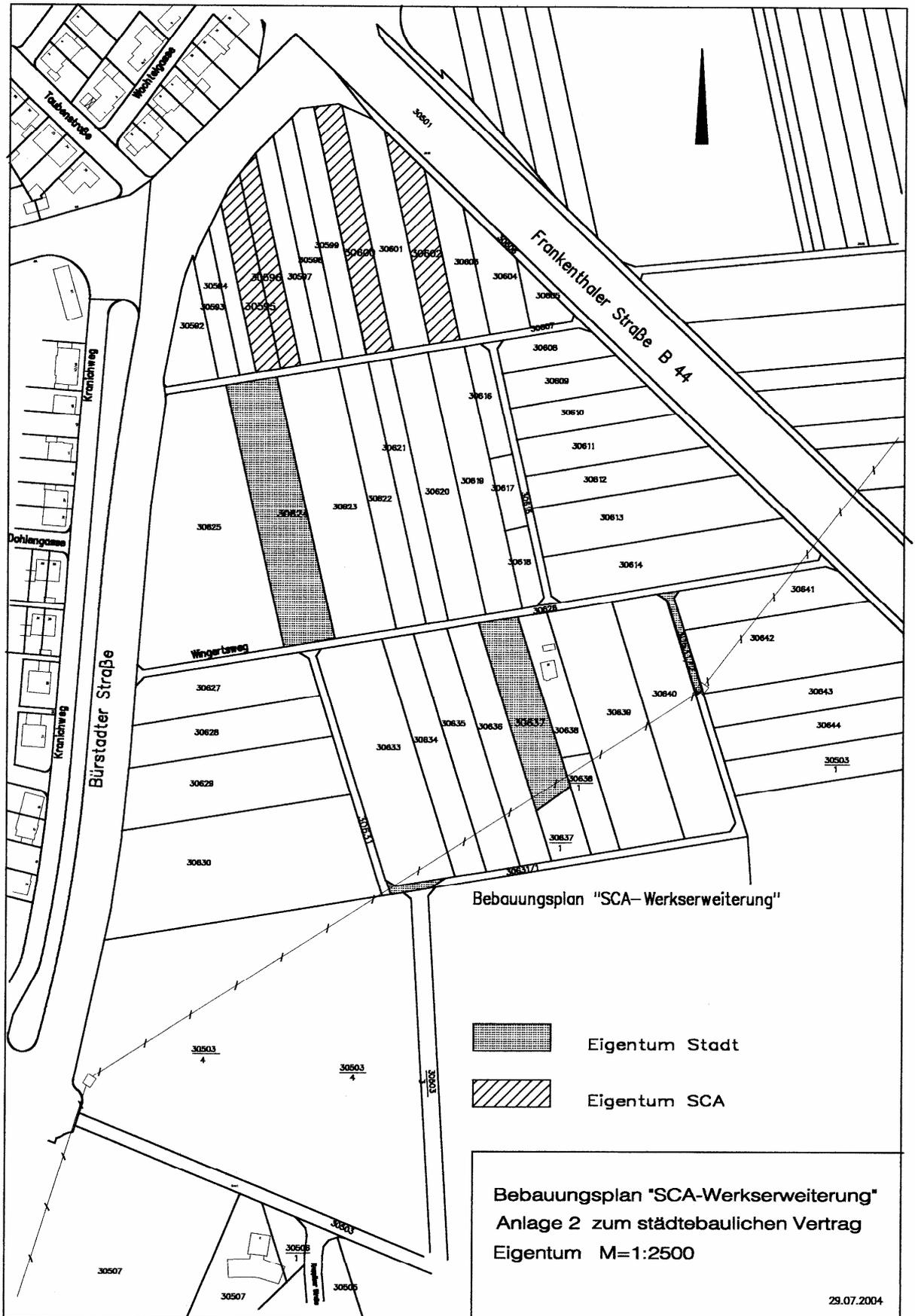
- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich entspricht.
  
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die SCA erhalten je eine Ausfertigung.

Mannheim, .....  
Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung

Mannheim, .....

.....  
SCA Hygiene Products GmbH





- Entwurf /24.05.06 -

**Städtebaulicher Vertrag über Lärminderungsmaßnahmen und Nutzungs-  
beschränkung  
gemäß § 11 BauGB**

Zwischen der

**Stadt Mannheim**  
Collinstraße 1  
68133 Mannheim

nachfolgend „Stadt“ genannt,  
vertreten durch:.....

und der Firma

**SCA Hygiene Products GmbH,**  
Sandhofer Straße 176  
68305 Mannheim

nachfolgend „SCA“ genannt,  
vertreten durch:.....

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

## Präambel

Die Stadt Mannheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ beschlossen. Mit diesem Plan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Werksgeländes der SCA geschaffen und der SCA-Standort Mannheim gesichert werden. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem diesem Vertrag als Anlage 6 beigefügten Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans.

Die Entwicklung der das Werksgelände umgebenden Wohngebiete erfolgte zeitlich nach der Ansiedelung des Industriebetriebes, so dass es sich hier im planungsrechtlichen Sinne um eine heranrückende Wohnbebauung handelt. Bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit der Werkswohnungen ist zu berücksichtigen, dass diese in einem faktischen Industriegebiet entstanden sind. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen liegen dem Bebauungsplan und diesem Vertrag Immissionsrichtwerte zu Grunde, die auf Grundlage der TA Lärm (1998) mit dem RP Karlsruhe abgestimmt sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.32 und der Abwägung widerstreitender Belange sind die auf die Nutzung des heutigen Werksgeländes zurückzuführenden Lärmimmissionen in der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Ziel der vorliegenden Vereinbarung ist es, diese Immissionen zu reduzieren. Auf der Grundlage eines 1997 – 2000 erstellten Lärmkatasters für das bestehende Werksgelände der SCA wurde ein Lärmminderungsprogramm für die stationären Lärmquellen erstellt. Es enthält einen vierstufigen Katalog möglicher Maßnahmen zur technischen Sanierungen bestehender Anlagen. Vom Regierungspräsidium Karlsruhe und der Stadt wird das Lärmschutzniveau der Stufe 3 als erforderlich und verhältnismäßig beurteilt. Diese Beurteilung liegt dem Vertrag zugrunde.

Auf Grund der Tatsache, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Ausgangsjahr 1999 im wesentlichen eingehalten wurden, orientiert sich die vertragliche Regelung an den notwendigen Lärminderungsmaßnahmen für die Nachtzeit.

Als Grundlage der Abwägung zum Bebauungsplan „Industriegebietserweiterung SCA“ ist die rechtliche Absicherung der auf der Grundlage der Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 ermittelten Immissionswerte an den festgelegten Immissionsorten erforderlich. Diese Sicherung erfolgt durch den vorliegenden Vertrag.

Zur Durchsetzung des Zentrenkonzepts der Stadt werden Einzelhandelsnutzungen auf dem Werksgelände ausgeschlossen.

## § 1

### Vertragsgegenstand

- (1) SCA verpflichtet sich nach Maßgabe dieses Vertrages, bei Betrieb der auf dem heutigen Werksgelände errichteten Anlagen an den festgelegten Immissionsorten die Immissionswerte der Stufe 3 einzuhalten. SCA entscheidet selbst und in eigener Verantwortung, durch welche Einzelmaßnahmen sie diese Verpflichtung erfüllen wird.
- (2) Ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

## § 2

### Bestandteile des Vertrages

Diesem Vertrag werden folgende Anlagen beigelegt:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (bestehendes Werksgelände) und der Immissionsorte. **Anlage 1**
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebietserweiterung SCA“ vom Mai 2005 (Derzeit und zukünftig von der SCA verursachte Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Werksgeländes nach Norden). **Anlage 2**
3. Lärmkataster vom 7. November 2000, Bericht Nr. 38 532/33. **Anlage 3**
4. Lärminderungsprogramm vom 19. Juni 2002. **Anlage 4**
5. Bebauungsplanentwurf Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" vom Mai 2006. **Anlage 5**
6. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA". **Anlage 6**

## § 3

## Immissionsorte

- (1) In den an das Werksgelände der SCA angrenzenden Wohngebieten sind an den nächst gelegenen Wohngebäuden 3 Immissionsorte zur Beurteilung der Lärmsituation festgelegt worden (Anlage 2):

IO-1 = Sandhofer Straße 228, 2. Obergeschoss, Südostfassade

IO-2= Spinnereistraße / Ecke Krähenweg (Krähenweg 2), 1. Obergeschoss, Ostfassade

IO 3 = Stettiner Straße 7, 1. Obergeschoss, Westfassade

- (2) Die Beurteilungspegel für die Werkswohnungen sind an 2 Immissionsorten ermittelten worden:

IO-4 = Priebuser Straße 2, 7. Obergeschoss, Ostfassade

IO-5 = Neurottstraße 4 – 6, 2. Obergeschoss, Ostfassade

## § 4

### Lärminderung

- (1) Die SCA verpflichtet sich zu Lärminderungsmaßnahmen an den im Vertragsgebiet (bestehendes Werksgelände) gelegenen stationären Anlagen (§ 1 Abs. 1). Nach Abschluss der Maßnahmen sind zukünftig an den Immissionsorten während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (lauteste Nachtstunde) maximal folgende Immissionswerte zulässig:

Immissionswerte in dB(A) - Ein- und Ausfahrt über Priebuser Straße (nur stationär und Werksverkehr)				
Wohngebiete			Werkswohnungen im Industriegebiet	
Sandhofer Str. 228	Spinnereistr. / Ecke Krähenweg	Stettiner Str. 7	Priebuser Str. 2	Neurottstraße 4-6 .
46,2	44,4	46,0	59,0	52,4
Immissionswerte in dB(A) - Werksverkehr zukünftig*				
Einfahrt Frankenthaler Straße (B 44 - Ausfahrt Priebuserstraße				
46,2	46,4	46,1	59,0	52,4

\*\*In vorstehender Tabelle sind derzeit an den drei Immissionsorten von den stationären Schallquellen sowie vom Werksverkehr der Firma SCA erzeugten Beurteilungspegel zusammengefasst. Bei der Bildung des Beurteilungspegels für die Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. So ist für den Immissionsort Stettiner Straße die Nachtzeit zwischen 22:00 und 23:00 Uhr (SCA bedingter Pkw-Verkehr) und für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr. / Ecke Krähenweg die Zeit von 5:00 bis 6:00 Uhr (SCA bedingter Lkw-Verkehr) heranzuziehen.

Die maximal zulässigen Immissionswerte beinhalten die Lärmimmissionen aus den stationären Quellen im Vertragsgebiet (bestehendes Werksgelände)

- (2) SCA verpflichtet sich, die Lärminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der in Absatz 1 genannten Immissionswerte bis spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten eines der Anlage 5 entsprechenden Bebauungsplans („Industriegebietserweiterung SCA“) durchzuführen.
- (3) Entscheidet sich SCA, - um die in Absatz 1 aufgeführten Immissionswerte einhalten zu können oder aus anderen Gründen - eine zusätzliche Zufahrt von der Frankenthaler Straße einzurichten, kann SCA auf der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche eine Rechtsabbiegerspur herstellen. Für die Planung, Durchführung und Inbetriebnahme dieser Erschließungsmaßnahme werden die Stadt und SCA einen gesonderten Erschließungsvertrag schließen. Die Erschließungsanlage ist, sofern sie dem Lärmschutz dient, so rechtzeitig fertigzustellen und für den Verkehr freizugeben, dass die in Absatz 1 genannten Immissionswerte nicht überschritten werden.

## **§ 5**

### **Nachweis der Lärmimmissionen**

- (1) SCA wird die Einhaltung der in § 4 vereinbarten Immissionswerte ausschließlich rechnerisch nachweisen. Die rechnerischen Nachweise der Immissionswerte erfolgen auf der Grundlage der Daten des Lärmkatasters vom 7. November 2000 und nach den Vorgaben der TA Lärm 1998 sowie der damit verbundenen Normen (jeweils in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung).

(2) Der Nachweis nach Abs. 1, ist gegenüber der Stadt wie folgt zu erbringen:

- a) spätestens 13 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Industriegebietserweiterung SCA“  
danach
- (b) wenn Änderungen bei den Werksverkehren oder den stationären Anlagen im Vertragsgebiet vorgenommen wurden, die zu einer Überschreitung der in § 4 vereinbarten Immissionswerte führen können  
sowie
- (c) bei baulichen oder technischen Änderungen, für die Anzeige- und Genehmigungsverfahren, insbesondere nach BImSchG oder Baurecht erforderlich sind, sofern diese Änderungen zu einer Überschreitung der in § 4 vereinbarten Immissionswerte führen.

## **§ 6**

### **Kostentragung**

- (1) SCA verpflichtet sich, die Kosten der erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen zu tragen.
- (2) SCA verpflichtet sich die Kosten für die Herstellung der in § 4 Abs. 3 genannten Erschließungsanlage zu tragen.

## **§ 7**

### **Zusätzliche Lärminderung**

Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Durchführung von Gesprächsterminen, bei denen weitere Lärminderungsmaßnahmen erörtert werden.

## **§ 8**

### **Nutzungsbeschränkung und Sicherung**

- (1) Für das Vertragsgebiet und den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ist die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Werksverkauf für Werksangehörige und die Öffentlichkeit.
- (2) SCA ist mit der Sicherung dieser Verpflichtung zur Nutzungsbeschränkung aus Abs. 1 durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der Grundstücke Flst. Nr. XXXXX, XXXXX, XXXX einverstanden. SCA bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit in die Grundbücher. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten der Grundstücke xxxxx ist mit dem folgenden Regelungstext im Grundbuch einzutragen:  
Für das Vertragsgebiet und den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ist die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Werksverkauf für Werksangehörige und die Öffentlichkeit.

## **§ 9**

### **Rücktrittsrechte**

- (1) Die SCA kann durch eine schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan von einem Verwaltungsgericht bei einer inzidenten Überprüfung in den die Entscheidung tragenden Gründen als unwirksam angesehen wird und die Stadt innerhalb eines Jahres nach Zustellung der gerichtlichen Entscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan nicht erneut in Kraft setzt.  
Ein Rücktrittsrecht besteht ferner dann, wenn der Bebauungsplan aufgrund einer Normenkontrolle ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird und wenn die Stadt innerhalb eines Jahres nach Zustellung der Normenkontrollentscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan nicht erneut in Kraft setzt.
- (2) Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist die SCA verpflichtet, die ihr bis dahin entstandenen Kosten zu tragen.
- (3) Sollte die SCA die Lärminderungsmaßnahmen, die zur Erzielung der in § 4 Abs. 1 aufgeführten Immissionswerten erforderlich sind, aus Gründen, die sie zu vertreten hat, nicht innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Industriegebietserweiterung SCA“ bzw. innerhalb einer mit der Stadt einvernehmlichen verlängerten Frist umgesetzt haben, ist die Stadt berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber SCA von diesem Vertrag zurückzutreten und den Bebauungsplan „Industriegebietserweiterung SCA“ entschädigungslos aufzuheben oder zu ändern.
- (4) Unberührt von diesen Bestimmungen bleibt das Recht auf Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB).

## **§ 10**

### **Rechtsnachfolge**

SCA verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben.

## **§ 11**

### **Schlussbestimmung**

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die SCA erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren die Wirksamkeit im Übrigen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung rechtlich und wirtschaftlich entspricht.

**§ 12**  
**Inkrafttreten**

- (1) Dieser Vertrag tritt nach Unterschrift der Vertragsparteien in Kraft.

Mannheim, den .....

Mannheim, den .....

.....  
Stadt Mannheim

.....  
SCA Hygiene Products GmbH

Anlagen:

1. Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (bestehendes Werksgelände) und der Immissionsorte
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Industriegebietserweiterung SCA“ vom Mai 2005 (Derzeit und zukünftig von der SCA verursachte Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Werksgeländes nach Norden)
3. Lärmkataster vom 07.11. 2000 Bericht Nr. 38 532/33
4. Lärminderungsprogramm vom 19.06.2002
5. Bebauungsplanentwurf Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" vom Mai 2006
6. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA"

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes A  
 und der Immissionsorte  
 Anlage 1 zum Entwurf des städtebaulichen  
 Vertrages vom 02.12.2005



### 3 Bebauungsplan Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA"

(Verkleinerung der Planzeichnung)



#### **4 Entwurf der planungsrechtlichen Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“**

##### **B Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 24.6.2004 (BGBl. I.S. 1359). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)**

##### **B 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 BauNVO)**

##### **B 1.1 Industriegebiet (GI, § 9 BauNVO)**

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
2. Tankstellen (§ 9 Abs.2 Nr. 2 BauNVO)

##### **B 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:**

- I. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1).
- II. Ein Gerätehaus für die Werksfeuerwehr mit max. 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und 16,0 m Höhe auf der Fläche für Nebenanlagen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

##### **B 1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamten Schallemissionen folgende maximal zulässige immissionswirksame, auf einen m<sup>2</sup> Industriefläche flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) am Tag sowie in der Nacht nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).**

Beurteilungszeitraum Tag  
(6:00 – 22:00)

Beurteilungszeitraum Nacht  
(22:00 – 6:00)

**Lw“ 65 dB(A) / m<sup>2</sup>**

**Lw“ 57 dB(A) / m<sup>2</sup>**

##### **B 1.4 Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen die festgesetzten IFSP überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel ihrer Geräuschimmission an den festgelegten Immissionsorten, unter der Berücksichtigung der Immissionskontingente aller anderen Teilflächen in der Summe die im städtebaulichen Vertrag konkretisierten Immissionszielwerte der folgenden Tabelle werktags, sonn- und feiertags und nachts an den im städtebaulichen Vertrag festgelegten Immissionsorten nicht überschritten werden.**

Immissionswerte in dB(A) zukünftiger Zustand: SCA vorhanden und Norderweiterung					
Immissionsorte Wohngebiete				Immissionsorte Werkwohnungen Industriegebiet	
Zeiten	Sandhofer Str. 228 (Südostfassade, 2.OG)	Spinnereistr. /Ecke Krähenweg (Ost- fassade, 1.OG)	Stettiner Str. 7 (Westfassade, 1.OG)	Neurottstr. 4-6 (Ostfassade, 2.OG)	Priebuser Str. 2 (Ostfassade, 7.OG)
werktags/ tags	49,8	55,7	54,4	59,5	58,4
sonn- /feiertags/ tags	51,1	53,4	51,4	-	-
nachts	46,4	47,3	46,5	59,0	53,0

B 1.5 nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5, i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- I. öffentliche Betriebe (§ 9 Abs.2 Nr. 1 BauNVO)
- II. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

**B 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

B 2.1 Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO )

Die **GRZ** ist mit **0,8** als Obergrenze festgesetzt.

B 2.2 Höhe der baulichen Anlagen, (§ 18 BauNVO)

Gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung max. 16,0 m bzw. max. 31,0 m.

Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt. Als oberer Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand und bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut anzunehmen. Unterer Höhenbezugspunkt ist der Schnittpunkt der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze für TH=31m mit der parallel zur B 44 festgesetzten Baugrenze.

Die festgesetzten Höhen dürfen durch untergeordnete technische Aufbauten auf max. 5% der Gebäudegrundfläche, bis max. 5,0 m überschritten werden.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhen und bzw. oder der hiervon betroffenen Gebäudegrundfläche zulässig, wenn dringende betriebliche und bzw. oder genehmigungsrechtliche Zwänge dies erfordern, nicht mehr als 25 % der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücksfläche hiervon betroffen sind, die Gesamthöhenüberschreitung 10 m nicht übersteigt und gegenüber der zuständigen Luftaufsichtsbehörde im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Sicherheit des Luftverkehrs weder durch die Höhe noch durch die Wahl der Baumaterialien beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist im Einzelfall durch Gutachten nachzuweisen, dass

sich die Strömungs- und Belüftungsverhältnisse durch die Überschreitungen nicht wesentlich nachteilig verändern.

Aufgrund der Lage im Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG bitte Hinweis Nr. D 11 beachten!

### **B 3 Grünordnerische Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

#### **B 3.1** Anpflanzungen von Bäumen und Begrünung der Stellplatzanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 51 großkronige standortheimische Laubbäume I. Ordnung, entsprechend Auswahlliste 1, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist im Bereich ebenerdiger offener Stellplatzanlagen auf je 4 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **B 3.2** Zu erhaltende Gehölze

Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind mindestens 1.969 qm Strauchpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten zu erhalten (Randbereich der bestehenden Stellplatzflächen).

#### **B 3.3** Randbegrünung

Entlang der B 44 des Plangebietes ist eine durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischen Feldgehölzen ca. 10 m breit anzulegen.

je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze

bzw.

Reihenzahl: mindestens 5

Pflanzabstand in der Reihe: 1m,

Die Pflanzen sind aus der Auswahlliste 2 zu wählen

Es sind standortheimische Feldgehölze in den Qualitäten verpflanzt, Strauch 60 – 100 cm; verpflanzt, Heister 125 -150 cm nach den FLL - Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, Ausgabe 1995 in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **B 3.4** Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft mindestens 128 Liter pro Sekunde und Hektar betragen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Versickerung nicht oder nur teilweise zulässt.

#### **B 3.5** Unbebaute Grundstücksflächen

Auf mindestens 12.295 qm unbebauter Grundstücksflächen ist artenarmes Grünland einzusäen und zu pflegen.

**D Hinweise**

**D 1 Zu Festsetzung 1.3**

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des IFSP Lärminderungsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen.

1. Die Lärminderungsprognosen sind, wie folgt durchzuführen:
  - a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 gem. TA Lärm (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, Abschirmungen, Reflexionen, bezogen auf einen m<sup>2</sup> Industrie­fläche, Lärmquell­höhe 5,0 m über Gelände, Immissionsor­thöhe jeweils für das oberste Geschoss der festgelegten Immissionsorte).
  - b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb am Tag und in der Nacht einzuhalten.

**D 2 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Industriegebietes**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes sind zum Schutz vor Immissionen durch Verkehrslärm die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer und Decken entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis IV gem. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9) auszubilden. Die Lärmpegelbereiche entsprechen den in der folgenden Übersicht genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung schutzbedürftiger Räume.

Erforderliche bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile  $R_{w, res}$  in dB(A) am Tag

Lärmpegelbereich DIN 4109	Wohnräume	Bürräume
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

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

**D 3 Bodenschutz**

Nach dem Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BBodSchG BW) sind folgende Auflagen zu erfüllen:

In den nicht zur Überbauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

#### **D 4 Bodenverunreinigungen**

Sollten innerhalb des Plangebietes beim Ausheben von Baugruben oder anderen erdgebundenen Arbeiten Auffälligkeiten im Untergrund bemerkt werden, die den Verdacht von Bodenverunreinigungen nahe legen, ist der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim zu verständigen.

#### **D 5 Bodendenkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **D 6 Kampfmittel**

Im überplanten Bereich sind Bombentrichter und Einschlagstellen eines Bombentrichters vorhanden. Im Vorfeld der Baumaßnahme sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Eine kostenpflichtige Betreuung (suche nach und ggf. Entsorgung von Kampfmittel) ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg (KMBD) sowie private Firmen möglich (Tel. KMBD: 0711/745192-13). Adressen der zugelassenen gewerblichen Firmen können beim Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Mannheim unter Tel: 0621 / 293-2189 erfragt werden.

#### **D 7 Grundwasser**

Bei der Planung sind folgende Grundwasserstände zu berücksichtigen: Grundwassermessstellen Pegel M 74:( in Sandhofen am Leinpfad, nördliche Ecke Sportplatz) Höchster Grundwasserstand (HGW): 90,42 m ü. NN (16.01.03) – niedrigster Grundwasserstand (NGW): 86,16 m ü. NN (27.03.70).

Pegel M 113 (in Schönau, Ecke Lilienthalstraße/Königsbergerallee) höchster Grundwasserstand (HGW): 89,06 m ü. NN – niedrigster Grundwasserstand(NGW): 85,94 m ü. NN (08.04.80)

Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz 63.2 – Untere Wasserbehörde- unverzüglich zu

verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim ABU zu beantragen.

Die vorhandene Brunnenanlage muss ordnungsgemäß verfüllt werden. Wenn von der Maßnahme weitere Grundwassermessstellen bzw. Brunnen, Pegel betroffen sind, ist Fachbereich 63.2 zu verständigen.

## D 8 Versickerung

Bei Herstellung der PKW-Stellplatzbeläge ist eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachzuweisen, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den Verlust der für die Versickerung erforderlichen Hohlräume im Laufe der Zeit und Betriebsdauer des Parkplatzes verschlechtern und der in der Festsetzung genannte dauerhafte Wert von 128 Litern pro Sekunde und Hektar nicht gewährleistet werden kann.

## D 9 Gasleitungen / Entwässerungskanal / 110 kV-Leitung

Im Bereich des ‚Wingertswegs‘ liegen eine Gasniederdruckleitung DN 300 und eine Gashochdruckleitung DN 250 der MVV und ein Entwässerungskanal (HZK Nord) der Stadtentwässerung. Die Gashochdruckleitung liegt in einem Schutzstreifen von 6,0 m (3,0 m links und 3,0 m rechts der Leitungsachse).

Laut DVGW-Regelwerk G 463 dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Errichten von Dauerstellplätzen, das Lagern von schwer transportablen Materialien und das Pflanzen von Bäumen ist im Schutzstreifenbereich unzulässig.

Für die das Plangebiet querende 110 kV-Leitung ist gemäß der Planeintragung ein beidseitiger 6,00 m breiter Schutzstreifen von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Info für die Ausführungsplanung:

- Vor Baubeginn sind die Planunterlagen bei der MVV Abteilung TN.G. einzusehen. Tel. 0621 / 290-3700
- Rechtzeitig vor Baubeginn ist für die **Gashochdruckleitung** die MVV Abteilung TB.T.: Tel. 0621 / 290-2019 und für die **Gasniederdruckleitung** die Abteilung MVV TB.V.: Tel. 0621 / 290-2019 zu verständigen.
- Im Bereich der Leitungen der MVV sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.
- Gem. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 sind die ‚Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten‘ einzuhalten.

## D 10 Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim in der jeweils gültigen Fassung. Es betrifft in erster Linie alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden. Diese dürfen erst nach erteilter Erlaubnis entfernt oder verändert werden.

## D 11 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Alle geplanten Bauvorhaben, auch sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen, sind der Wehrbereichsverwaltung Süd, Heilbronner Str. 186, 70191 Stuttgart schriftlich vorzulegen und mit folgenden Angaben zu versehen:

- Geographische Koordinaten des Standortes nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84)
- Höhe der Bauwerksspitze über Grund (in Meter)
- Gesamthöhe über NN (in Meter)
- Art der Außenverkleidung

Die Zustimmung zu einer Planung kann, wie in den Planunterlagen vorgesehen oder unter Auflagen erfolgen. Soweit Interessen der militärischen Landesverteidigung dies erfordern, kann die Zustimmung auch versagt werden.

## D 12 Auswahlliste für Anpflanzungen

Die für Gehölzpflanzungen zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind nachstehend genannt. Alle Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)-Ausgabe 1995- entsprechen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen. Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt DIN 18917.

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass ein lichter Mindestabstand von 2 m zu Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird. Wird der Mindestabstand unterschritten sind geeignete Schutzmaßnahmen vor Wurzelbeschädigung vorzusehen.

Auswahllisten der zu verwendenden Bäume und Sträucher

### Auswahlliste 1 - Bäume I. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
<i>An der B44 alternativ:</i>	
Platane	Platanus acerifolia

### Auswahlliste 2 - Sträucher / Heister (Feldgehölze)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Pfaffenhütchen  
Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Hundsrose  
Salweide

Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix caprea

## D 13 Telekommunikationslinien

Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf dieser Baumaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, jedoch mindestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom AG ist zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Zur Planung, Projektierung und Baubegleitung ist Herr Kaiser (Tel. 0621/ 294-6110) zuständig.

Die Bauausführenden müssen die genaue Lage, der zum **Zeitpunkt der Bauausführung** vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim, Tel. 0621 294-6107 erfragen.

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)**

**§ 1  
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ in Mannheim-Sandhofen.

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

Zulässig ist Außenwerbung auf der Fassade.

**§ 3  
Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer gegen den § 2 dieser Satzung zuwiderhandelt.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit ihrer ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘.

**6 Begründung zum Bebauungsplans Nr. 51.32  
,Industriegebietserweiterung SCA'  
mit integriertem Umweltbericht**



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ in Mannheim – Sandhofen**

## **Begründung**

### **mit integriertem Umweltbericht**

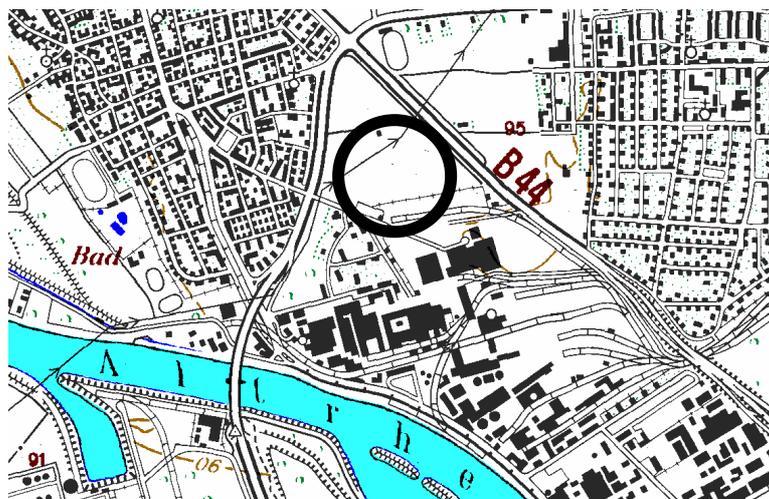
60.14.0 - 51.32

61.26.1 – 51.32

#### **VERFAHRENSABLAUF**

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)</b>	03.05.1994
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	20.05.1994
<b>Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)</b>	14.07.2003 bis 25.07.2003
<b>Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)</b>	07.04.1998 bis 22.05.1998
<b>Erneute Beteiligung s. o.</b>	14.07.2003 bis 12.09.2003
<b>Billigungs-/ Auslegungsbeschluss</b>	06.12.2005
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	15.12.2005
<b>Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	27.12.2005 bis 30.01.2006
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	
<b>Inkrafttreten</b>	

#### **ÜBERSICHTSLAGEPLAN**



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>6</b>
1.1	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
1.1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	6
1.2	<b>Festlegung des Plangebiets und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>6</b>
1.2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.2.2	Grenzen des Geltungsbereichs	6
1.2.3	Lage und Größe der externen Ausgleichsflächen Übersichtsplan – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51.32 und Geltungsbereich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	7
1.2.4	Erschließung des Plangebietes	7
1.3	<b>Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten</b>	<b>8</b>
1.4	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Vorgaben für das Plangebiet</b>	<b>8</b>
2.1	<b>Bestehendes Planungsrecht</b>	<b>8</b>
2.1.1	Regionalplan	8
2.1.2	Flächennutzungsplan	8
2.1.3	Bebauungsplan	8
2.2	<b>Informelle Planungen</b>	<b>9</b>
2.2.1	Modell Räumlicher Ordnung (MRO)	9
2.2.2	Freiraumsicherungskonzept	9
2.2.3	Arten- und Biotopschutz	9
2.2.4	Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept für das bestehende Werksgelände der Firma SCA	9
2.3	<b>Rechtsgrundlagen zur UEP/UVP</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB)	10
2.4	<b>Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung</b>	<b>10</b>
2.5	<b>Gutachten / Untersuchungen</b>	<b>11</b>
2.6	<b>Übersicht des Aufstellungsverfahrens</b>	<b>12</b>

<b>3</b>	<b>Vorhaben im Plangebiet</b>	<b>12</b>
3.1	<b>Planungsgeschichtlicher Hintergrund und Gegenstand der Planung</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr.1 BauGB)	12
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung des Plangebiets</b>	<b>13</b>
4.1	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Plangebietes</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
4.1.1	Klima	13
4.1.2	Luft	14
4.1.3	Boden	15
4.1.4	Wasser / Hydrogeologie	15
4.1.5	Flora und Biotoptypen	16
4.1.6	Fauna	16
4.1.7	Landschaftsbild und Erholung	17
4.1.8	Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm	17
4.1.9	Zusammenfassende Beurteilung des Planungsraumes	19
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Landschaft</b>	<b>20</b>
5.1	<b>Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20
5.1.1	Klima	20
5.1.2	Luft	21
5.1.3	Boden	21
5.1.4	Wasser / Hydrogeologie	22
5.1.5	Flora, Biotoptypen und Fauna	22
5.1.6	Landschaft und Erholung	22
5.1.7	Mensch / Wohnumfeld– insbesondere Lärm	23
5.2	<b>Belange der Landschaftspflege</b>	<b>26</b>
5.2.1	Grünordnerische Ziele und Maßnahmen	26
5.2.1.1	Reduzierung des Flächenversiegelungsgrades und Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen	26
5.2.1.2	Reduzierung von Wärmeinsel-Effekten durch Förderung der Verdunstungsabkühlung	27
5.2.1.3	Entwicklung des Landschafts- und Stadtbildes	27
5.2.1.4	Minimierung von Biotopverlusten	28
5.2.1.5	Neuanlagen von Biotopstrukturen und belebenden Landschaftselementen	28
5.2.2	Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation	28

<b>5.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 3 BauGB)	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Abwägung</b>	<b>34</b>
<b>7.1</b>	<b>Durch die Planung entstehende Konfliktfelder</b>	<b>34</b>
<b>7.2</b>	<b>Anderweitige Lösungsmöglichkeiten</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	<b>34</b>
<b>7.3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte im Einzelnen</b> <b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b> <b>Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO BW)</b> <b>Hinweise</b>	<b>35</b>
7.3.1	Konfliktfeld Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe)	35
7.3.2	Konfliktfeld Versiegelung	38
7.3.3	Konfliktfeld Landschaftsbild	40
<b>8</b>	<b>Allgemeine Bebauungsplandaten</b>	<b>40</b>
8.1	Flächenbilanz	40
8.2	Kosten	40
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>41</b>
9.1	Bodenordnung	41
9.2	Erschließung des Plangebiets	41
9.3	Städtebaulicher Vertrag	41
<b>10</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>42</b>

# 1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

## 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ südlich des Wingertswegs und der B 44 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung und Standortsicherung der Firma SCA Hygiene Products GmbH geschaffen werden.

Die SCA ist eine international führende Firma der Papierverarbeitungsbranche, schwerpunktmäßig in den Bereichen Verpackung und Hygieneartikel. Die planungsrechtliche Sicherung von Entwicklungsflächen am Standort Mannheim ist hinsichtlich der konkurrierenden internationalen Standorte von besonderer Bedeutung. Konkrete Hochbauplanungen bestehen zurzeit nicht. Für zukünftige Entwicklungen sollen auf den Erweiterungsflächen Papierproduktionsanlagen sowie Betriebsgebäude zur Konfektionierung etc. errichtet werden.

Die Erweiterung des Industriegebietes liegt direkt an der B 44, der nördlichen Stadteinfahrt Mannheims. Das für diesen Industriebetrieb äußerst wichtige Standortpotential, die direkte Anbindung an überregionale Autobahnen, kann ohne lange An- und Abfahrtswege optimal genutzt werden.

Das Industriegebiet soll sich als Eingang zur Stadt, analog zum gegenüberliegenden ‚Gewerbegebiet Steinweg‘, ansprechend repräsentieren und ein städtebaulich qualifiziertes Erscheinungsbild abgeben. Das 31 m (in Ausnahmefällen 41 m) hohe Hochregallager kann den Beginn des Industriegebietes anzeigen. Entlang der B 44 ist die Anpflanzung eines ca. 10 m breiten Grünstreifens, analog dem gegenüberliegenden ‚Gewerbegebiet Steinweg‘ vorgesehen.

## 1.2 Festlegung des Plangebiets und der Lage der Ausgleichsflächen

### 1.2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich des Gewanns ‚Wingertsweg‘ zwischen der Priebuser Straße im Westen und der Frankenthaler Straße (B 44) im Osten, grenzt im Süden an das Betriebsgelände der SCA und erstreckt sich ungefähr im Norden bis zur Freileitung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,6 ha.

### 1.2.2 Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst im Wesentlichen den Bereich des Gewanns ‚Wingertsweg‘. Er ist wie folgt abgegrenzt:

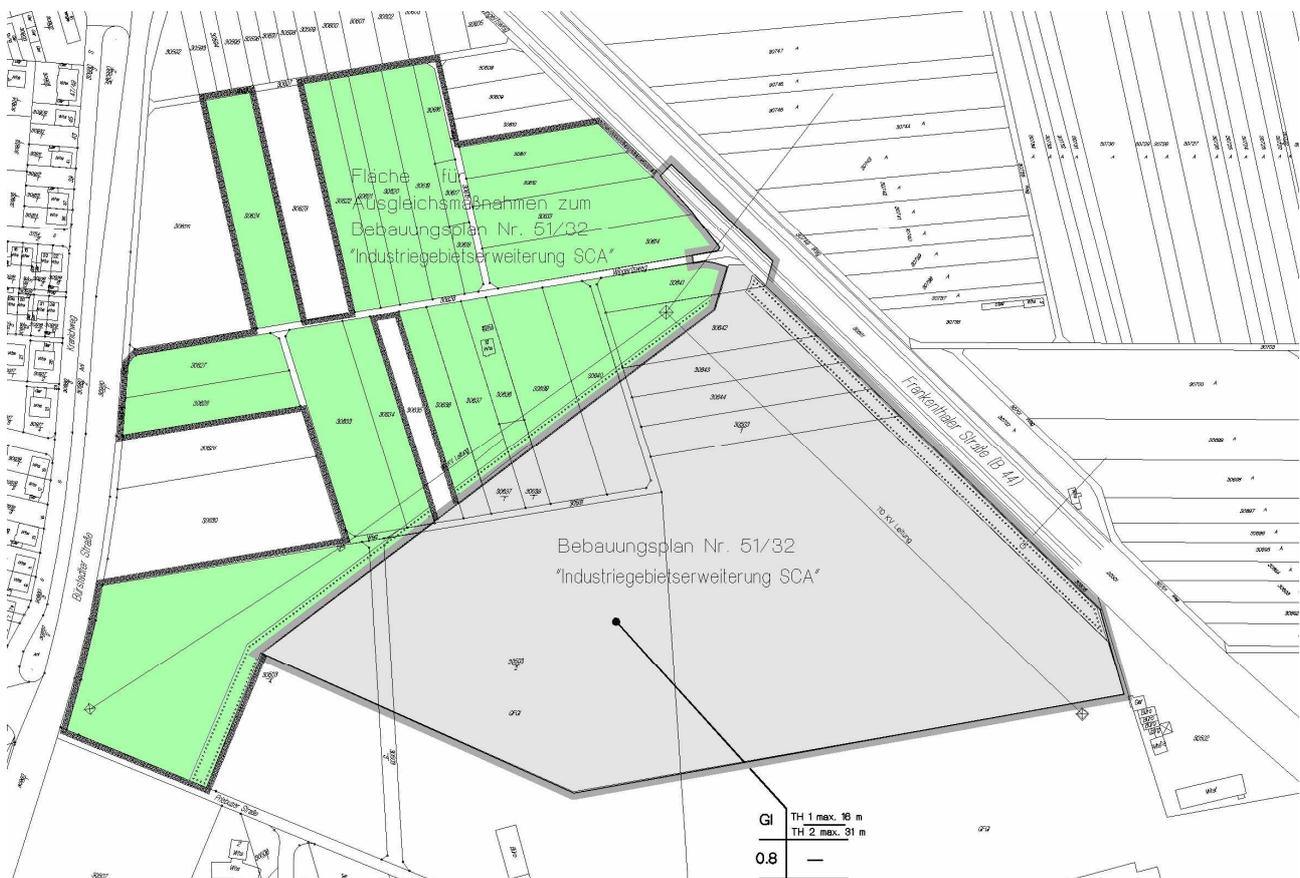
- im Westen durch das Betriebsgelände der Fa. SCA
- im Osten durch die Frankenthaler Straße (B 44)
- im Süden durch das Betriebsgelände der Fa. SCA
- im Norden fast bis zur 110 KV Freileitung.

**1.2.3 Lage und Größe der externen Ausgleichsfläche**

Durch den Planeingriff in vorhandene Frei- und Ackerflächen werden gemäß §§ 1a, und § 21 BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen von ca. 6,5 ha erforderlich. Die externen Ausgleichsmaßnahmen können auf den unmittelbar angrenzenden firmeneigenen Flächen im Gewann ‚Wingertsweg‘ zwischen der B 44 und der Bürstadter Straße nachgewiesen werden.

Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden in einem städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss gesichert.

**Übersichtsplan – Bauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“  
 Geltungsbereich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen**



**1.2.4 Erschließung des Plangebiets**

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA wird zurzeit über die Bürstadter Straße in Verbindung mit der Priebuser Straße erschlossen. Die Erweiterungsflächen sollen über eine zusätzliche Werkseinfahrt von der Frankenthaler Strasse (B 44) aus erschlossen werden. Die Ausfahrt erfolgt dann wie bisher über die Priebuser- / Bürstadter Strasse. Eine Werksausfahrt im Bereich der B 44 würde den fließenden Verkehr und damit die Leistungsfähigkeit der B44 beeinträchtigen.

### **1.3 Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei es sich hauptsächlich um Ackerbrachen handelt.

An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden: Landwirtschaftliche Flächen (Grünzug Nordwest II' - ‚Krähenflügel‘, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen)
- im Süden: Bestehendes Werksgelände SCA - Industriegebiet
- im Westen: Betriebswohnungen der SCA und
- im Osten: unterbrochen durch die Frankenthaler Straße (B 44) landwirtschaftliche Flächen und gewerbliche Bauflächen. (GE-Steinweg)

### **1.4. Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer die Flächen der geplanten Zufahrt von der B 44, im Eigentum der Firma SCA. Die eventuell notwendigen Grundstücksanpassungen für die geplante Zufahrt werden zu gegebener Zeit geregelt.

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen für die Fläche der Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen der Firma SCA und der Stadt privatrechtlich geregelt.

## **2 VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET**

### **2.1 Bestehendes Planungsrecht**

#### **2.1.1 Regionalplan 1994**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ‚Unterer Neckar‘ ist die Erweiterungsfläche (Geltungsbereich des Bebauungsplans) als sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und die erforderliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen als Grünzäsur dargestellt.

Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

#### **2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im wirksamen FNP des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim vom 18.03.1983 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Industrieaufläcche“ und parallel zur Frankenthaler Straße (B 44) als Fläche für „öffentliches Abstandsgrün“ dargestellt. Die vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als „Grünfläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan zur Industriegebietserweiterung der Fa. SCA ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.1.3 Bebauungsplan**

Für den zu überplanenden Bereich gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

## **2.2 Informelle Planungen**

### **2.2.1 Modell Räumliche Ordnung (MRO) 1992**

Nach dem am 12.05.1992 vom Gemeinderat beschlossenen und 1998 fortgeschriebenen „Modell Räumliche Ordnung“ soll der zwischen Sandhofen und Schönau gelegene Grünzug Nordwest II („Krähenflügel“) den Status eines Landschaftsschutzgebietes erhalten.

Auf einer Teilfläche des geplanten Grünzuges zwischen der Frankenthaler Straße und der Bürstadter Straße sind die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen sind, vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ steht somit im Einklang mit den Leitlinien für das kommunalpolitische Handeln nach dem MRO.

### **2.2.2 Freiraumsicherungskonzept**

Das 1993 im Gemeinderat beschlossene Freiraumsicherungskonzept (FRSK) ist ein umfassendes, flächendeckendes Schutz- und Sicherungskonzept, das auf der Grundlage der Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes (MRO) erarbeitet wurde. Mit der Realisierung des FRSK ist die Entwicklung einer naturverträglichen Stadt- und Landschaftsgestaltung gewährleistet, d.h. es entsteht ein zusammenhängendes Freiraumsystem, das die Innenstadt mit der freien Landschaft und den Ortsteilen untereinander verbindet.

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes ‚Steinweg‘, der geplanten Westtangente und der SCA-Erweiterung ist die Grünzäsur an seiner Belastungsgrenze angelangt. Sie wird z. Zt. noch durch die vorgelagerten Coleman-Barracks von den Kaltluftentstehungsflächen im Mannheimer Norden abgeschnitten.

Durch die Freiraumsicherung soll auch das Zusammenwachsen der Wärmeinseln Sandhofen, Schönau und der SCA verhindert werden. Mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Gewann ‚Wingertsweg‘ wird das Konzept auf einem großen Teil der vorgesehenen Fläche umgesetzt.

### **2.2.3 Arten- und Biotopschutz**

Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind keine geschützten Biotope nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg kartiert worden. Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als industrielle Baufläche dargestellt und gehört somit nicht in den Untersuchungsraum zur § 24a-Kartierung. Im Rahmen der Sandrasen- und Dünenvegetationskartierung wurden im Eingriffsraum keine schützenswerte Bereiche festgestellt.

### **2.2.4 Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept für das bestehende Werksgelände der Firma SCA**

Für die am bestehenden und geplanten Industriegebiet angrenzenden Wohngebiete der Stadtteile Schönau und Sandhofen bestehen jeweils rechtskräftige Bebauungspläne, die „Reine Wohngebiete“ gem. § 3 BauNVO festsetzen.

Die Entwicklung der Wohngebiete erfolgte jedoch erst nach der Ansiedlung des vorhandenen Industriebetriebes, so dass es sich hier im planungsrechtlichen Sinne um eine „heranrückende Wohnbebauung“ handelt.

Die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (schalltechnische Orientierungswerte) i. V. m. der TA Lärm (Immissionsrichtwerte) für ein Reines Wohngebiet (50/35 dB(A) tags/nachts) werden bereits heute, insbesondere nachts durch vorhandenen Industrielärm, erheblich überschritten. Bei Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen (Verkehrs-, Industrie-, Gewerbelärm) gilt es, die

vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen.

Eine Industriegebietserweiterung kann nur erfolgen, wenn Lärminderungsmaßnahmen am vorhandenen Werk durchgeführt werden. Die wesentlichen Emissionsquellen (ca. 500) auf dem Werksgelände der Firma SCA sind von 1997 bis 2000 im Lärmkataster messtechnisch erfasst und dokumentiert worden.

Auf der Grundlage des Lärmkatasters wurde ein Maßnahmenkatalog zur Lärminderung aufgestellt. Die Auswirkungen der Lärminderungsmaßnahmen sind im Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept nur für die Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) berechnet worden, da die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Ausgangsjahr 1999 in der Nacht wesentlich höher ausfielen, als dies über den Tagzeitraum der Fall war. Der für ein Allgemeines Wohngebiet geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wurde am Tag nur geringfügig überschritten.

Es wurde ein 4-stufiger Maßnahmenkatalog für lärmtechnische Sanierungen entwickelt, der ebenfalls die betrieblichen Randbedingungen berücksichtigt. Die Firma SCA wird, im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium in Karlsruhe und der Stadt Mannheim, die Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 umzusetzen. Bei den Maßnahmen der Stufe 4 sind die Kosten zu den Immissionsreduzierungen als nicht verhältnismäßig im Sinne des § 17 Abs. 2 BImSchG einzustufen. Mit Realisierung der Maßnahmenstufe 3 wird gegenüber dem Ausgangsjahr 1999 die Lärmimmission am Immissionspunkt Stettiner Straße um 6,9 dB(A) in der Nachtzeit reduziert.

### **2.3 Rechtsgrundlagen zur UEP/UV**

(zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß §2a BauGB)

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) gemäß Nr. 18.5 der Anlage 1 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industriegebiete auf Flächen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr beträgt. Von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebietserweiterung SCA“ ist eine Grundfläche von ca. 69.000 m<sup>2</sup> zulässig, so dass zunächst einmal eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist.

Bereits vor den beiden letzten Novellierungen des UVP-Gesetzes (27.07.2001 und 24.06.2004) ist für das Plangebiet eine kommunale Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt worden (18.09.1995 abgeschlossen), die anschließend durch eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) ergänzt wurde. Diese UVU ist aufgrund des langen Planungsprozesses dann noch einmal im September 2003 aktualisiert worden und dient nun auch als Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht gem. § 2a BauGB 1998. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und ein Umweltbericht wird verfasst, da, wie dargelegt, im Rahmen der UEP/allgemeinen Vorprüfung, unter Anwendung der zwischen Januar 1998 und Juli 2004 gültigen rechtlichen Vorgaben, eine UVP-Pflicht (Umweltprüfungspflicht) im Sinne des § 17 UVPG i. V. m. § 2a BauGB 1998 konstatiert wurde. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB (Fassung 27.08.1997) ‚Allgemeine Überleitungsvorschriften‘ könnte der vorliegende Bebauungsplan aber nach den vor 1998 gültigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, da das Verfahren bereits mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 1994 förmlich eingeleitet wurde.

### **2.4 Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung**

Parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde sowohl 1998 wie 2003 die Kinderfreundlichkeitsprüfung durchgeführt. Ziel der Kinderfreundlichkeitsprüfung ist es, die Sicherheit und

Lebensqualität für Kinder im Rahmen des Planverfahrens zu sichern. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde mit den zuständigen Stellen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie des behördeninternen Beteiligungsverfahrens abgestimmt.

Die Prüfung hat ergeben, dass aus dem Projekt keine Beeinträchtigungen für Kinder und Jugendliche zu erwarten sind.

## 2.5 Gutachten/ Untersuchungen

Als Grundlage für die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sind folgende Untersuchungen durchgeführt worden:

- Lärminderung auf dem bestehenden Werkgelände<sup>1</sup>
- Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup>
- Klimatische Auswirkungen auf das Strömungsfeld<sup>3</sup> -
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsplanung<sup>4</sup>
- Umwelttechnische Untersuchung zum Grundstück. Flst. Nr. 30 640<sup>5</sup>
- Erhebungen zu Feldhamstervorkommen im Bereich Krähenflügel<sup>6</sup>

Die Gutachten sind der Begründung als Anlagen beigelegt.

---

<sup>1</sup> SCA Hygiene Products GmbH (Juni 2002),

Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept der Firma SCA Hygiene Products GmbH in Mannheim-Sandhofen.

<sup>2</sup> Müller – BBM (Mai 2005),

Derzeitig und zukünftig von der SCA verursachte Geräuschmissionen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Werksgeländes nach Norden – Bericht Nr. 38 532/46.

<sup>3</sup> TÜV, Energie und Umwelt GmbH (1997),

Ausbau Nord der Fa. SCA Hygiene Paper GmbH in Mannheim-Waldhof, Untersuchung der Auswirkungen auf das Strömungsfeld.

<sup>4</sup> Landschaftsarchitektur und Ökologie (April 2006),

Grünordnungsplan.

<sup>5</sup> Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH (Januar 2001),

SCA Hygiene Products GmbH Mannheim, Flurstück 30640, Umwelttechnische Untersuchung.

<sup>6</sup> Institut für Faunistik (Mai 2003),

Feldhamster, Bericht zu den Kartierungsergebnissen der Friesenheimer Insel und des Gebietes Krähenflügel.

## 2.6 Übersicht zum Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘

Aufstellungsbeschluss	03.05.1994
Durchführung der UEP	30.06.1995 - 04.08.1995
Stopp des Planverfahrens durch die Fa. SCA	13.09.1995
Wiederaufnahme des Planverfahrens	Juni 1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Durchführung der UVP vom	07.04.1998 - 22.05.1998
Stopp wegen Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens	05.1999 - 20.01.2000
Stopp wegen Erarbeitung des Lärmkatasters mit Maßnahmenplan	17.07.2000 - 3.04.2001
Information Bezirksbeirat	18.03.2003
Bürgerversammlung am	17.07.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	14.07.2003 – 25.07.2003
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	31.07.2003 – 12.09.2003
Billigungsbeschluss	06.12.2005
Offenlage	27.12.2005 – 30.01.2006
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.01.2006 - 17.02.2006
Satzungsbeschluss AUT	13.06.2006
Satzungsbeschluss GR	27.06.2006

## 3 VORHABEN IM PLANGEBIET

### 3.1 Planungsgeschichtlicher Hintergrund und Gegenstand der Planung (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sandhofen, am nördlichen Ende einer zusammenhängenden, industriell geprägten Achse, die sich am Ostufer des Altrheins entlang zieht und ihren nördlichen Abschluss in Höhe Sandhofen und Schönau findet. Das geplante Industriegebiet (GI) grenzt im Norden unmittelbar an den Grünzug Nordwest II. Das morphologisch als „eben“ zu bezeichnende Plangebiet ist vorwiegend durch Ackerbrachen geprägt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim / Heidelberg vom 18.03.1983 als geplante industrielle Baufläche (GI) dargestellt, so dass die Entscheidung über die Art der Nutzung und somit über die weitere Entwicklung des bestehenden Betriebes bereits auf der Flächennutzungsplanebene getroffen worden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebietserweiterung SCA“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und Standortsicherung der Firma SCA Hygiene Products GmbH geschaffen werden. Die SCA ist eine international führende Firma der Papierverarbeitungsbranche, insbesondere in den Bereichen Verpackung und Hygieneartikel.

Der Aufstellungsbeschluss ist bereits 1994 gefasst worden. Der Bebauungsplan konnte jedoch über einen längeren Zeitraum nicht weitergeführt werden, weil im Zuge der Übernahme der Firma PWA

durch die SCA das Konzept firmenintern erneut diskutiert wurde. Die wesentlichen Änderungen der überarbeiteten Konzeption bezogen sich auf die zusätzliche Zufahrt von der B 44 sowie die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen von 50 m auf 31 m (in Ausnahmefällen 41 m). Im weiteren Planungsverlauf ist die Stellplatzfläche für mobile Container (Wechselbrückenabstellplatz) entfallen und die überbaubare Fläche in nordöstlicher Richtung erweitert worden.

Des Weiteren ist der Geltungsbereich auf die Flächen der Firma SCA reduziert worden. Für das teilweise entfallene Flurstück 30502 (Firma Bazika) wird ein separates Verfahren durchgeführt.

Konkrete Hochbauplanungen von Seiten der Firma SCA bestehen zurzeit nicht. Für zukünftige Entwicklungen sollen auf den Erweiterungsflächen gewerbliche Anlagen aus der Papierverarbeitung sowie Gebäude zur Produktlagerung zulässig sein. Damit soll ein Beitrag zur langfristigen Sicherung des Standortes Mannheim im internationalen, firmeninternen Wettbewerb der verschiedenen Produktionsstätten der Fa. SCA um Neuinvestitionen geleistet werden.

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA wird zurzeit über die Bürstadter Straße in Verbindung mit der Priebuser Straße erschlossen. Für die Erschließung der Erweiterungsflächen ist eine Zufahrt über die B 44 geplant, während die Ausfahrt weiterhin über die Priebuser Straße bzw. Bürstadter Straße erfolgt.

Umweltrelevante Veränderungen (z.B. in den Bereichen Lärm, Klima, Luft) sind durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, die zulässigen Flächenversiegelungen sowie die maximalen Gebäudehöhen zu erwarten. Festgesetzt ist ein Industriegebiet mit folgenden Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art (Produktionsanlagen, Bürogebäude), Lagerplätze und Lagerhäuser (Hochregallager), Tankstellen, Gerätehaus für die Werksfeuerwehr sowie Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 31 m (in Ausnahmefällen 41 m) begrenzt worden. Nach der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können maximal ca. 69.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,6 ha.

Die Fa. SCA fällt unter die IVU-Richtlinie (europäische Richtlinie über integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) sowie unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Da der Betrieb ohnehin im Industriegebiet angesiedelt ist, wird nicht weiter darauf eingegangen. Die konkreten Umweltauswirkungen von geplanten Anlagen können nicht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden. Diesbezügliche Auswirkungen sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren (z. B. nach dem BImSchG) darzulegen.

## **4 BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **4.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Plangebietes** (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **4.1.1 Klima**

Das Klima im Bebauungsplangebiet wird geprägt durch die Randhöhen des Oberrheingrabens, die zu einer Kanalisierung der Strömung führen. Dabei ist die Oberrheinebene aufgrund ihrer starken Abschirmung durch die umliegenden Gebirge als windschwach einzustufen. So besitzt Mannheim nur eine mittlere jährliche Windgeschwindigkeit von 2,8 m/s mit einem hohen Anteil an windstillen Tagen. Außerdem bilden sich in Nähe der Grabenränder lokale Windsysteme aus, die sich meist positiv auf das menschliche Wohlbefinden auswirken.

Das Bebauungsplangebiet gehört, wie Mannheim insgesamt, zu den wärmsten Gebieten Deutschlands. Im Jahresmittel beträgt die Temperatur mehr als 10°C.

Die Verteilung der Niederschlagsmenge wird im Wesentlichen durch die Orographie bestimmt. In Mannheim werden durchschnittlich 641 mm Niederschlag gemessen.

Das Plangebiet liegt in einer so genannten „Wärmezunge“, die von der Innenstadt über die Neckarstadt und Waldhof bis nach Sandhofen reicht und in die vier dieser Wärmeinseln eingelagert sind (Neckarstadt, Boehringer, SCA, Sandhofen).

Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es während spezifischer Wetterlagen zu bioklimatischen Belastungen kommen (mangelnder Luftaustausch innerhalb der Wärmeinsel, verstärkte Hitzebelastung, Beeinträchtigung der großräumigen Luftaustauschbeziehungen, fehlende nächtliche Abkühlung etc.).

Bei einem Vergleich der zahlreich vorhandenen klimaökologischen Daten fällt zudem auf, dass sich die Wärmeinselintensität im Laufe der Nacht von 4° auf 2° C verringert, was auf Luftströmungen zurückzuführen ist, die nördlich der BAB 6 entstehen, über den Grünzug Nordwest II („Krähenflügel“) südwärts strömen, dann in das SCA-Werksgelände eindringen, abgebremst werden und dort gleichzeitig zu dieser Temperatursenkung führen. Trotz dieses und zahlreicher weiterer Strömungshindernisse auf dem Weg nach Süden konnten diese Luftaustauschbeziehungen bislang selbst in der Innenstadt noch nachgewiesen werden.

Bei einer Erweiterung des Werkes nach Norden besteht nun die Gefahr, dass zum einen die Wärmeinseln von Sandhofen, Schönau sowie der SCA zusammenwachsen zum anderen sich die Belüftungsverhältnisse in der Mannheimer Innenstadt verschlechtern.

Bewertung: Das Plangebiet liegt zwischen den „Wärmeinseln“ von Sandhofen und Schönau. Da Mannheim bereits heute zu den wärmsten Gebieten Deutschlands zählt, sollten die Wärmeinseln möglichst nicht durch flächendeckende Versiegelungsmaßnahmen verbunden werden.

Von besonderer Bedeutung ist die im Plangebiet verlaufende „Frischluftschneise“ für die innerstädtische Belüftung. Die Belüftungsverhältnisse dürfen durch bauliche Anlagen nicht eingeschränkt werden.

#### 4.1.2 Luft

Die Emissionsverhältnisse im Plangebiet sind vom Kraftfahrzeugverkehr und der industriellen Struktur geprägt. Die Anteile der drei Quellengruppen an der Gesamtemission aller erfassten Schadstoffe für das Jahr 1992 betragen für den Verkehr 64 %, für die Kleinf Feuerungsanlagen 5 % und für den Bereich Industrie und Gewerbe einschließlich der Kraftwerke 31 %.

Eine dominierende Rolle bei der Luftbelastung im Untersuchungsgebiet spielen die größtenteils unmittelbar auf den Verkehr zurückzuführenden Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Stickstoffmonoxid und Benzol. Entsprechend dem hohen Verkehrsaufkommen sind die höchsten Konzentrationen dieser Schadstoffe in Mannheim westlich der A6, an den Autobahnanschlussstellen (AS), so auch im Bereich der AS Sandhofen, sowie in den innenstadtnahen Bereichen zu finden. Dennoch werden alle Grenz- und Richtwerte nach der TA-Luft und der 22. BImSchV im Wesentlichen eingehalten.

Die Jahresmittelwerte für Ozon sind relativ gleichmäßig über das ganze Stadtgebiet von Mannheim verteilt, wobei zum einen die Innenstadt zum anderen die an stark befahrenen Straßen gelegenen Bereiche eher unterdurchschnittlich belastet sind. Im Bebauungsplangebiet sind demgegenüber die Werte leicht erhöht.

Die Verteilung der Jahresmittelwerte von Benzol zeigt fast flächendeckend eine Überschreitung des vom Länderausschuss für Immissionsschutz empfohlenen Ziel- und Orientierungswertes von 2,5 µg/m<sup>3</sup>. In Mannheim und somit auch für das Planungsgebiet werden auf fast allen Beurteilungsf lächen Jahresmittelwerte von mehr als 4,0 µg/m<sup>3</sup> erreicht.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Staubb Belastung mit Immissionswerten zwischen 76 und 88 mg/(m<sup>2</sup>d) unterhalb des Durchschnittes.

Bewertung: Nach den vorliegenden Untersuchungen werden die Grenz- und Richtwerte der TA-Luft bzw. der 22.BImSchV eingehalten. Nur entlang der Hauptverkehrsachsen (westlich der A 6, an den Autobahnanschlussstellen (AS) auch im Bereich der AS Sandhofen) werden die Grenzwerte teilweise überschritten. Dieser Bereich ist jedoch für das Plangebiet nicht relevant.

#### 4.1.3 Boden

Laut hydrogeologischer Kartierung für den Rhein-Neckar-Raum (1980) haben sich bei ungestörter Bodenbildung im Bereich der stark sandigen bzw. schwach schluffigen älteren Hochflutlehme der Niederterrasse rechtsrheinisch vor allem eutrophe Braunerden entwickelt. Die Verbraunung ist mit der Entstehung sekundärer Tone verknüpft, die als Verlehmung bezeichnet wird.

Die im Plangebiet vorkommenden Sandböden, weisen eine hohe Gesamtwasserleitfähigkeit sowie ein vergleichsweise geringes Wasserspeichervermögen auf. Mit sich erhöhendem Tonanteil in den Böden (lehmiger Sand, sandiger Lehm) geht die Gesamtwasserleitfähigkeit erheblich zurück, während das Wasserspeichervermögen zunimmt.

Die zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten maßgebende Ackerzahl beträgt für die überwiegenden Flächen 22/25 und in Teilbereichen 20/22 bzw. 25/28. Die Flächen des Plangebietes sind im Eigentum der Firma SCA, so dass keine landwirtschaftlichen Stilllegungsflächen nach den EU Regelungen betroffen sind

Nach dem Altlastenkataster der Stadt Mannheim wurde auf dem Flurstück 30640 von 1965 bis 1974 eine Autoverwertung betrieben. Der südliche Grundstücksteil wurde als Lagerfläche für Autos und Kühlschränke genutzt. Im Plangebiet ist die Einschlagstelle eines Bombenblindgängers ermittelt worden.

Bewertung: Die unversiegelten Böden des Plangebietes werden kaum noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich im Wesentlichen um Ackerbrachen. Die sandigen Böden bieten gute Voraussetzungen für Sonderkulturen, z.B. Spargel und für Trockenbiotope, die im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden können. Trotz der guten Bedingungen für den Spargelanbau gab es von Seiten der Landwirtschaft keine Anfragen bei der Firma SCA diese Flächen entsprechend zu nutzen. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden nur mäßig geeignet. Die Belange der Landwirtschaft stehen somit der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Entwicklung der Fläche hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Der Landwirtschaft werden aufgrund der geringen Fruchtbarkeit des Bodens keine wertvollen Flächen entzogen.

#### 4.1.4 Wasser / Hydrogeologie

Der Oberrheingraben ist die ergiebigste Grundwasserlandschaft Südwestdeutschlands. Angesichts ihres großen Porenvolumens stellen die mächtigen tertiären und quartären Lockersedimente der Grabenfüllung einen hervorragenden Grundwasserspeicher dar.

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen der hydrogeologischen Kartierung ein Grundwasserflurabstand von bis zu 10 m unter Flur festgestellt. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers verläuft dort zum Rhein bzw. Altrhein hin. Das Grundwasser im Rheingraben ist gekennzeichnet durch seine hohen Kalkgehalte. Im Bereich der Firma SCA beträgt die Karbonathärte bis zu 24 dH (deutscher Wasserhärtegrad), die Gesamthärte bis 50 dGH (deutscher Gesamthärtegrad).

Für das Areal der Firma SCA sind in der hydrogeologischen Kartierung Grundwasserentnahmestellen verzeichnet. Dabei handelt es sich um Entnahmen aus dem mittleren und unteren Grundwasserleiter.

Betrachtet man sich das Bebauungsplangebiet hinsichtlich möglicher weiterer Vorbelastungen für das Grundwasser, so scheidet der Aspekt der Versiegelung weitestgehend aus, da das Bebauungsplangebiet bislang kaum versiegelt ist. Eine mögliche Vorbelastung stellt jedoch das Vorhan-

densein von Altlasten oder altlastenverdächtiger Flächen dar. So zeigte sich anhand eines im Planungsgebiet liegenden Altstandortes, dass dort gezogene Bodenproben erhöhte Blei-, Zink- und Kohlenwasserstoffwerte aufwiesen. Da nicht auszuschließen war, dass die o. a. Schadstoffe durch Niederschläge aus dem kontaminierten Boden gelöst und in den tieferen Untergrund versickern konnten und somit auch das Grundwasser nachteilig beeinträchtigen würden, war ein Abtrag des gesamten unbefestigten Bodens bis zu einer Tiefe von 40 cm erforderlich.

Diese Sanierung wurde vom Verursacher durchgeführt. Anschließend gezogene Bodenproben ergaben, dass der Umfang der Sanierungsarbeiten ausreichend war, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

Bewertung: Der Wasserhaushalt einer Region wird neben den Klimafaktoren Verdunstung und Luftfeuchtigkeit entscheidend von der Niederschlagstätigkeit, von den hydrologischen Eigenschaften der vorkommenden Böden und der Nutzung geprägt. Versickerte Niederschläge tragen zur Grundwasserneubildung und als pflanzenverfügbares Bodenwasser zur Wasserversorgung der Vegetation sowie über Transpiration und Evaporation (Verdunstung) zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Für die Wasserversorgung der Bevölkerung sind unverschmutzte Grundwasservorräte von besonderer Relevanz. Im Plangebiet sind keine wesentlichen Versiegelungen vorhanden, so dass die gesamte Fläche von ca. 8,6 ha für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Somit hat das Plangebiet im Zusammenhang mit den nördlich und nordöstlich anschließenden unversiegelten Flächen zwar eine durchaus wichtige Funktion für die Grundwasserneubildung. In Anbetracht der angrenzenden vorhandenen unversiegelten Freifläche von über 2.000 ha ist die Bedeutung des Plangebietes mit seiner Größe von ca. 8,6 ha für die Grundwasserneubildung aber als sehr gering einzustufen.

#### **4.1.5 Flora und Biotoptypen**

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Ackerbrachen und kurzlebigen Ruderalfluren mit geringer Bodenwertigkeit geprägt. Unterbrochen wird dieses Spektrum durch zwei kleinräumige Bereiche mit Einzelgärten in der Landschaft (Grabeland). Die Flora der Ackerbrachen und niedrigen, unscheinbaren kurzlebigen Ruderalfluren werden vorwiegend durch Wildkräuter bestimmt.

Die grasreichen Trockenfluren, meist als grasreiche, trockene, niedrige Ruderalfluren auf Sandböden oder anderen durchlässigen Flächen ausgebildet, sind nicht eindeutig pflanzensoziologisch zuzuordnen.

Auf den Gartenflächen sind vorwiegend Wiesenbereiche mit Zier- und Nutzpflanzen, sowie Brombeerhecken und Obstgehölze, Birken und Nadelhölzer vorzufinden.

Bewertung: Die vorhandenen Ackerbrachen haben nur eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung. Die auf den Ackerflächen vorkommenden Wildkrautarten sind teilweise fragmentarische Ausbildungen von einjährigen Ruderal- und Ackerwildkrautfluren und pflanzensoziologisch kaum zuzuordnen. Auch die zu bestimmenden Wildkräuter haben keinen besonderen ökologischen Wert.

#### **4.1.6 Fauna**

Die Äcker haben je nach Bewirtschaftungsgrad und abhängig von der angebauten Feldfrucht eine sehr differenzierte Bedeutung für die Tierwelt. So stellen gerade in diesem Bereich, vor allem die wildkrautreichen Halmfruchtäcker, Lebensstätten und/oder Nahrungshabitate für Feldvögel (Rebhuhn), Hasen, Feldmäuse, Spinnen und Insekten dar, bei Kontakt zu Feldgehölzen sind Äcker aber auch Habitate für den Igel.

Grabeland und Einzelgärten in der Landschaft haben in Abhängigkeit vom Grad der Biozidanwendung eine unterschiedliche Bedeutung für die Tierwelt und bereichern in der ausgeräumten Feldflur diese häufig mit Rückzugsräumen, während Acker- und Gartenbrachen ein potentielles Ersatzhabitat für Wildkräuter und vor allem wirbellose Tiere darstellen.

Von besonderer Bedeutung in diesem Bereich sind die grasreichen Trockenfluren, welche mit einem entsprechend sandigen und trockenen Boden, Lebensraum für thermo- (Wärme) und xerophile (Trockenheit liebende) Tierarten (z. B. Wildbienen und Heuschreckenarten) bilden.

Auf der Fläche nördlich des zu beplanenden Gebietes konnte ein unbewohnter Hamsterbau nachgewiesen werden. Vermutlich handelt es sich hierbei nicht um eine ansässige Population sondern um die zeitweilige Besiedelung von Einzeltieren, die aus dem dicht besiedelten Areal nördlich von Sandhofen eingewandert sind.

Die Bodenverhältnisse im Gebiet Krähenflügel sprechen eher gegen ein permanentes Vorkommen. Nur vereinzelt finden sich Inseln mit sandigem Lehm, die ein geeignetes Substrat darstellen.

Bewertung: Die zu beplanende Fläche hat keine überragende Bedeutung für das Tierleben, trägt jedoch im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen und selbst dem Siedlungsraum zur Sicherung eines notwendigen Mindestareals und somit zur Sicherung des Artenpotentials im Untersuchungsraum bei. Die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase sowie das eingeschränkte Spektrum an Nistmöglichkeiten wirken sich negativ auf den Lebensraum der Vogelwelt aus. Für die anzutreffenden Tiere des Stadt- und Agrarlebensraumes hat das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

#### **4.1.7 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet ist Teil eines Freiraumes zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen Sandhofen, Schönau und einem bestehenden Industriegebiet sowie Bestandteil des regionalen Grünzuges Mannheim Nordwest. Südwestlich davon grenzen ein Bereich mit betriebseigenen Wohnungen, sowie eine parkähnliche Grünfläche an.

Eine Hochspannungsleitung durchquert das Plangebiet von Norden nach Süden sowie die nördlich angrenzende Fläche von Westen nach Osten. Als weitere prägende Elemente wirken die nahen Hauptverkehrsstraßen: B 44 und Bürstadter Straße. Das Gebiet wird teilweise von den angrenzenden Bewohnern für einen Kurzspaziergang mit den Hunden genutzt.

Bewertung: Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine ausgeräumte Kulturlandschaft, in der gliedernde und belebende Elemente fehlen und die somit keine attraktive Umgebung für Erholungssuchende bietet. Die bestehende Hochspannungsleitung ist eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild. Die von den Straßen ausgehenden Immissionsbelastungen durch Lärm, Geruch und Schadstoffe wirken Wertbestimmend auf die Erholungsfunktion. Für die Erholungssuchenden hat das Plangebiet heute nur eine sehr geringe Bedeutung. Die umgebenen teilweise sehr lärmintensiven Nutzungen stehen auch einer Entwicklung des Gebietes für Erholungssuchende entgegen, so dass der Belang „Erholung“ im Hinblick auf zukünftig geplante Nutzungen eher gering einzustufen ist.

#### **4.1.8 Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm**

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA ist teilweise nur durch Verkehrsflächen von den Wohngebieten Schönau und Sandhofen getrennt. Auf den Flächen des heutigen Industriegebietes der Firma SCA hat sich bereits 1884 die Papierfabrik Waldhof Aschaffenburg angesiedelt. Die Firma SCA Hygiene Produkts GmbH hat die Papierwerke 1996 übernommen. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Stadtteile Sandhofen und Schönau wurden erst 1964 bzw. 1980 geschaffen. Das Wohnumfeld ist geprägt durch Industrieanlagen, den stark befahrenen Straßen (Frankenthaler Straße, Bürstadter Straße) sowie durch die damit verbundenen Immissionen. Mögliche Beeinträchtigungen bestehen bereits heute durch:

Luft/Gerüche (vgl. 4.1.2):

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet, kann u. a. auf den Luftreinhalteplan (1995, Messungen 1992) sowie auf die in den Jahren 2001/2002 im Raum Mann-

heim/Heidelberg durchgeführten Immissionsmessungen verschiedener Luftschadstoffe zurückgegriffen werden. Gemäß Luftreinhalteplan (1995) werden im Planungsgebiet sämtliche Grenz- und Richtwerte nach der TA-Luft sowie der 22. BImSchV eingehalten.

Ein Vergleich mit den neueren Daten aus den Jahren 2001/2002 ist leider – außer für den Staubniederschlag – relativ schwierig, weil man für die meisten Stoffe von der Rasterdatenerhebung abgegangen und auf punktuelle Messungen übergegangen ist (insgesamt 94 Messpunkte). Zusätzlich wurden ortsfeste Schwebstaubmessstellen eingerichtet. Außerdem wurden für die 2001/2002er-Erhebung die Daten der sechs automatischen Messstationen des landesweiten Messnetzes ausgewertet. Insgesamt lässt sich jedoch beim Vergleich der neueren mit den älteren Staubniederschlagsdaten ablesen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet die Belastung durch Staubniederschlag in den beiden verglichenen Zeiträumen auf etwa dem selben Niveau liegt und die Staubniederschläge (alles Rasterdaten) im Bebauungsplangebiet, wie 1992, erneut alle unter den „Immissionswerten der TA-Luft“ bleiben. Ähnliches gilt etwa auch für Benzol. So liegt der z.B. für Schönau „flächenrepräsentativen Messpunkt“ gewonnene Wert sowohl unter dem Grenzwert als auch unter dem strengeren LAI-Zielwert. Die NO<sub>2</sub>- und SO<sub>2</sub>-Belastung hat sich zwischen 1992 und 2001/2002 kaum verändert.

Gewerbelärm /Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Straßen:

Für die Beurteilung des Gewerbelärms ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 maßgeblich.

Die Immissionsrichtwerte (Industrielärm) für WR-Gebiete, und um solche handelt es sich bei den benachbarten Wohngebieten in Sandhofen und Schönau, betragen 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht.

Bereits im Ausgangsjahr 1999 wurden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (50/35 dB(A)) für ein reines Wohngebiet (WR) in den Bereichen Bürstadter Strasse in Sandhofen und auch Stettiner Straße in Schönau am Tag um 3,7 bis 7,0 dB(A) und in der Nacht um 16,6 bis 18,4 dB(A) überschritten.

Im benachbarten Wohngebiet Schönau betragen die maximalen Beurteilungspegel am Tag 56,6 dB(A) und in der Nacht 53,4 dB(A). Während der Nachtzeit wurde am Immissionsort Stettiner Straße sogar der Richtwert eines Gewerbegebietes [50 dB(A)] um 3,4 dB(A) überschritten.

Die vorhandenen Werkwohnungen zwischen der Priebuser Straße und der Neurottstraße werden von Mitarbeiter der Firma SCA bewohnt. Bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit der Werkwohnungen ist zu berücksichtigen, dass diese in einem faktischen Industriegebiet entstanden sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen betriebsbezogene Wohnungen ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als dies für allgemeine Wohnnutzung gilt. Für die in einem Industriegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ist die Immissionsbelastung hinzunehmen, die generell in solchen Gebieten erlaubt ist. Dabei sind jedoch die Schwellenwerte hinsichtlich der Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Bislang gibt es keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte für die Annahme ungesunder Wohnverhältnisse. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die Schwelle bei Außenpegeln im Bereich von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegt. Im Ausgangsjahr 1999 ist der Schwellenwert während der Nachtzeit an einem Immissionsort um 4,4 dB (A) überschritten worden. Die Differenz von 4,4 dB(A) ist für das menschliche Ohr deutlich wahrnehmbar, so dass im Rahmen von geplanten Lärminderungsmaßnahmen auf dem bestehenden Werksgelände angestrebt wird, den Immissionswert zu reduzieren.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, die für den Neubau von öffentlichen Straßen anzuwenden sind, werden an den drei festgelegten Immissionsorten Sandhoferstraße 28 (2.OG), Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1. OG), Stettinerstr. 7 (1. OG) gegenwärtig und zukünftig überschritten. Da es sich hier um keine Neubaumaßnahme handelt

sind die Immissionsgrenzwerte nicht bindend, jedoch können diese als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden.

Landschaft:

Das Wohnumfeld von Sandhofen und Schönau wird durch eine ausgeräumte Kulturlandschaft sowie durch industrielle Nutzungen geprägt. Die siedlungsnahen Freiflächen werden von den Bewohnern kaum genutzt.

Bewertung: Die Wohnqualität des Wohnumfeldes wird durch bauliche, gesundheitliche und soziale Aspekte geprägt. Zur Erhaltung der Wohnqualität aus gesundheitlicher Sicht darf für das Wohnumfeld keine Erhöhung von Lärm, Schadstoffimmissionen und Erschütterungen erfolgen.

Für die im Untersuchungsraum vorhandenen Wohngebiete sind die Lärmimmissionen, verursacht durch die bestehenden Industrieanlagen und die Verkehrsbelastung, von besonderer Bedeutung. So überschreitet der im Ausgangsjahr 1999 ermittelte Beurteilungspegel, verursacht durch die SCA, während der Nachtzeit den Richtwert der TA-Lärm für ein reines Wohngebiet [35 dB(A)] um maximal 18,4 dB(A) und stellt dadurch, ebenso wie der vorhandene Verkehrslärm, eine tatsächliche Beeinträchtigung für das gesamte Wohnumfeld dar.

#### **4.1.9 Zusammenfassende Beurteilung des Planungsraumes**

Der Untersuchungsraum ist geprägt durch industrielle Nutzungen, Wohnbebauung und stark frequentierte Verkehrsstrassen. Die Freiflächen, überwiegend strukturarme Ackerflächen, sind Bestandteil des regionalen Grünzuges Mannheim Nordwest II.

Auf den Flächen des Plangebietes, die vorwiegend unversiegelt sind, sind keine bedeutenden Biotoptypen bzw. Nutzungsstrukturen vorhanden. Auch aus der Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bodenwertigkeit als gering einzustufen. Trotz der guten Bedingungen für den Spargelanbau gab es von Seiten der Landwirtschaft keine Anfragen bei der Firma SCA diese Flächen entsprechend zu nutzen. Die Belange der Landwirtschaft stehen somit der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Entwicklung der Fläche hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Besonders schützenswerte Tierarten sind ebenfalls nicht ermittelt worden. Bei dem nördlich des Plangebietes nachgewiesenen unbewohnten Hamsterbau handelt es sich sehr wahrscheinlich um die zeitweilige Besiedlung eines Einzeltieres. Für die Erholungssuchenden hat das zu beplanende Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Das Wohnumfeld wird erheblich durch Industrie-, Gewerbe- und Verkehrslärm beeinträchtigt. Im Ausgangsjahr 1999 wurde, verursacht durch die Fa. SCA, in der Nacht der Richtwert der TA-Lärm für Reine Wohngebiete [35 dB(A)] teilweise um 18,4 dB(A) überschritten. Die Emissionsverhältnisse werden durch den Kraftfahrzeugverkehr und der industriellen Struktur bestimmt, jedoch werden die Richtwerte der TA-Luft eingehalten.

Die parallele Entwicklung von Wohn- und Industriegebieten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen auf der Frankenthalerstraße haben dazu geführt, dass die Stadtteile Schönau und Sandhofen erheblich durch Lärmimmissionen belastet sind. Teilweise werden in den Wohngebieten durch den Gewerbelärm während der Nacht die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes überschritten, d.h. bei einer Neuplanung wäre hier keine Wohnnutzung zulässig. Aufgrund dieser hohen Vorbelastung kann eine gewerbliche Entwicklung nur zugelassen werden, wenn gleichzeitig Maßnahmen zur Lärminderung durchgeführt werden. Eine weitere Erhöhung der Lärmimmissionen ist unbedingt zu vermeiden.

Die Lage des Plangebietes innerhalb einer Fläche, die der innerstädtischen Frischluftversorgung dient, erfordert bei zukünftigen Planungen den Nachweis, dass die Belüftungsverhältnisse nicht eingeschränkt werden.

Da das Plangebiet aus ökologischer Sicht keine Besonderheiten aufweist und auch der Boden für die landwirtschaftliche Nutzung nur mäßig geeignet ist sind diesbezüglich keine Einschränkungen oder Maßnahmen zu treffen.

## 5 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Landschaft

### 5.1 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 5.1.1 Klima

Mit den geplanten Vorhaben wird in einer Frischluftschneise (= Grünzug Nordwest II, Krähenflügel), die für die Innenstadt von Mannheim von Bedeutung ist, eingegriffen. Um die Auswirkungen, die mit dem Hochregallager einhergehen, zu konkretisieren wurde eine Untersuchung zu den Auswirkungen der zulässigen Baumaßnahmen auf die Strömungsverhältnisse durchgeführt. Die Untersuchungen legten ein 31,0 m hohes Hochregallager mit einer Grundfläche von 25.000 m<sup>2</sup> zu Grunde. Die Berechnungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

Bei der Anströmung aus südwestlicher Richtung entsteht im Leebereich (windabgewandte Seite) des Hochregallagers eine Zone mit stark reduzierten Windgeschwindigkeiten gegenüber dem Ist-Zustand. Im Bereich der nächstgelegenen Bebauung von Schönau ist das Strömungsdefizit auf unter 10% abgeklungen, so dass eine relevante Beeinträchtigung der Belüftung nicht gegeben ist. Bei der Anströmung aus südöstlicher Richtung gilt das gleiche für den Bereich Sandhofen.

Bei der Anströmung aus der Hauptwindrichtung Nordnordwest entsteht durch die geplanten Gebäude ein Geschwindigkeitsdefizit im Luvbereich (der Windrichtung zugewandte Seite). Allerdings ist der Geschwindigkeitsunterschied zwischen Plan- und Ist-Zustand im südlichen Teil des Werksgebietes der SCA bereits auf weniger als 5 % gesunken. Da sich in südlicher Richtung weitere Industriebetriebe anschließen, nimmt der Einfluss der Neubauten auf das vorhandene Strömungsfeld auf eine nicht mehr messbare Größe ab.

Durch das Planungsvorhaben wird ein Teil des Grünzugs (Krähenflügel) überbaut, so dass sich z. B. die abendliche SCA-Wärmeinsel nach Norden bzw. Nordosten ausdehnen kann. Das Zentrum dieser Wärmeinsel wird sich dann ebenfalls in diese Richtung schieben. Die Kälteinseln oder auch -brücken, die zwischen den Wärmeinseln Sandhofen, Schönau und der SCA liegen, werden dadurch teilweise abgebaut. Die Temperaturerhöhung innerhalb des Bebauungsplangebietes korrespondiert dabei mit dem zukünftigen Versiegelungsgrad, der innergebietlichen Durchgrünung und den grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Generell kann man aber sagen, dass – ohne diese genannten Ausgleichsmaßnahmen - z.B. die mittlere Jahrestemperatur pro Zunahme des Versiegelungsgrades um 10%, um jeweils 0,2°C zunimmt. Durch den zulässigen Versiegelungsgrad wird sich für das Plangebiet die mittlere Jahrestemperatur um ca. 2,0°C erhöhen. Bei Strahlungswet terlagen kommt es sogar zu einer Erhöhung der Tagesmitteltemperatur um bis zu ca.3,5°C.

So wird sich z.B. die abendliche SCA-Wärmeinsel nach Norden bzw. Nordosten ausdehnen und das Zentrum dieser Wärmeinsel wird sich dann ebenfalls in die gleiche Richtung verschieben. Gleichzeitig werden die zwischen den drei Wärmeinseln „Sandhofen“, „Schönau“ und „SCA“ gelegenen Kältebrücken abgebaut.

Bewertung: Mit der Realisierung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sowie einer Gebäudehöhe von 31,0 m wird die Frischluftzufuhr der Innenstadt nicht beeinträchtigt. Wird von der im

Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhen bis 41,0 m Gebrauch gemacht, ist nachzuweisen, dass sich die Strömungs- und Belüftungsverhältnisse nicht wesentlich nachteilig verändern. Die Kältebrücken die zwischen den Wärmeinseln Sandhofen, Schönau und der SCA liegen werden teilweise abgebaut, daraus erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Erhöhung der mittleren Jahrestemperatur um ca. 2,0°C, bzw.- bei Strahlungswetterlagen wird sich die Tagesmitteltemperatur sogar um ca. 3,5°C erhöhen. Wesentliche Temperaturerhöhungen für die angrenzenden Wohngebiete Schönau und Sandhofen sind nicht zu erwarten.

### 5.1.2 Luft

Wie im Kap. 4.4.2 bereits dargelegt, werden im Planungsgebiet sämtliche Grenz- und Richtwerte nach der TA-Luft sowie der 22. BImSchG eingehalten. An dieser grundlegenden Situation wird sich auch nach Realisierung der verschiedenen Planungsvorhaben kaum etwas ändern. Dies liegt zum einen daran, dass sich der zukünftige Lkw-Werksverkehr insgesamt nur um ca. 400 Lkw pro Tag erhöht und zum anderen daran, dass die Vorbelastung hinsichtlich der meisten Luftschadstoffe sehr weit von den entsprechenden Grenz- und Richtwerten entfernt liegt. Dies gilt sowohl für Stickstoffmonoxid, -dioxid, Kohlenmonoxid als auch den Staubbiederschlag. Einzig die Werte für Ozon und Benzol, die in Mannheim ohnehin fast flächendeckend ein hohes Niveau aufweisen, bleiben weiterhin recht hoch. Zwar reduziert sich im Bereich Bürstadter Straße die anteilmäßige Immissionsbelastung durch den Werksverkehr, diese Reduzierung wird jedoch durch die prognostizierte allgemeine Verkehrszunahme überkompensiert.

Bewertung: Negative Auswirkungen sind für die angrenzenden Wohngebiete in Sandhofen und Schönau hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ nicht zu erwarten. Auch die zusätzlichen Lkw-Fahrten auf der B 44 werden sich in Anbetracht der dort fast 100 Mal höheren Gesamtverkehrsmenge kaum auswirken, zumal die dortigen Luftaustauschverhältnisse durch die Lage am Grünzug-Nordwest II als gut zu bezeichnen sind, da dort entlang der B 44 z. B. behindernde Straßenschluchten fehlen. Für den Themenkomplex „Luft“ besteht somit keine Kompensationserfordernis.

### 5.1.3 Boden

Im Plangebiet ist der Versiegelungsgrad zurzeit sehr gering. Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 69.000 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Damit geht bislang weitgehend unbelasteter Boden in großem Umfang verloren. Auch weisen diese Böden ein annähernd ungestörtes, nur durch die Landwirtschaft beeinflusstes Bodenprofil auf.

Zur Beurteilung der vorhandenen Bodenbelastungen auf dem Flurstück 30640 (Altlastenkataster = Autoverwertung) ist im Januar 2001 eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Es sind auf der Grundlage von 10 Rammkernsondierungen Vorkommen von Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, Pak und PCB untersucht worden. Nach den Ergebnissen der umwelttechnischen Untersuchung liegen die vorhandenen Schadstoffkonzentrationen auf dem Flurstück 30640 weit unter den Prüfwerten der BBodSchV.

Bewertung: Es besteht gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Flurstück 30640 kein Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten. Das Gelände ist weiterhin ohne Einschränkung zu nutzen. Durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen werden maximal 69.000 m<sup>2</sup> weitgehend unbelasteter Boden dauerhaft beeinträchtigt.

#### 5.1.4 Wasser / Hydrogeologie

Im Plangebiet werden Flächen mit mittlerer Grundwasserneubildung versiegelt. Das bisher versickerte Niederschlagswasser fließt nun zumindest von den Dachflächen der Gebäude in die Kanalisation und wird daher nicht mehr dem Grundwasser zugeführt.

Durch den Grundwasserflurabstand von 10,0 m werden die geplanten Baumaßnahmen nicht in den Grundwasserhaushalt eingreifen.

Bewertung: Die Grundwasserneubildung wird durch die zulässige Flächenversiegelung von ca. 69.000 m<sup>2</sup> beeinträchtigt, da das Wasser zumindest von den Dachflächen der Gebäude nun der Kanalisation und nicht mehr dem Grundwasser zugeführt wird. Zu einer Qualitätsminderung des Grundwassers kommt es unter der Bebauung und den versiegelten Freiflächen, weil die Aggressivität des Grundwassers durch Erwärmung und Versiegelung des Untergrundes erhöht wird.

In der Gesamtbetrachtung ist für das Plangebiet eine Verschlechterung der Qualität und der Quantität des Grundwassers gegenüber dem Status Quo zu erwarten. In Anbetracht der Tatsache, dass in der näheren Umgebung über 2.000 ha unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, wird sich die Gesamtsituation aber kaum verändern.

#### 5.1.5 Flora, Biotoptypen und Fauna

Die Realisierung des nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffs im Sinne des Naturschutzrechtes hat die Zerstörung der vorhandenen Nutzungsstrukturen zur Folge. Damit einhergehend wird der Lebensraum vorhandener Tiere eingeschränkt.

Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsraumes allgemein, aber auch des städtischen Siedlungs- und Freiraumes im speziellen, bezieht sich auf das Vermögen trotz intensiver Nutzung einem möglichst breiten Spektrum heimischer Tier- und Pflanzenarten Lebensraum zu bieten. Die Bewertung geschieht unter Berücksichtigung mehrerer Faktoren und wird nach einer 3-stufigen Wertskala (hoch, mittel, gering) vorgenommen.

- Einen hohen Biotopwert haben die Flächen mit hoher Arten- und Strukturvielfalt und Vorkommen von Rote-Liste-Arten oder Bedeutung als Vogelbrutplatz und im Biotopverbund. Dies sind im Untersuchungsgebiet vor allem die ruderalisierten Flächen mit Gehölzaufkommen.
- Einen mittleren Biotopwert weisen die Flächen mit einer relativ geringen Arten- und Strukturvielfalt, ohne besondere Bedeutung im Biotopverbund oder als Brutvogelbiotop auf. Dies sind vor allem die landwirtschaftlich intensiv bis extensiv genutzten Flächen, wobei die Einstufung vorwiegend auf die Wegränder und Ackerränder zurückgehen und die Einzelgärten in der Landschaft.
- Einen geringen Biotopwert haben vor allem vegetationsarme und -freie Flächen mit geringer Biotopbedeutung. Dies sind alle versiegelten Flächen auf dem Betriebsgelände, die überhaupt keine Biotopfunktion übernehmen können sowie alle Feldwege und Asphaltwege innerhalb der Landwirtschaftsfläche.

Bewertung: Entsprechend der Zuordnung zu verschiedenen Wertstufen wird die Leistungsfähigkeit des Plangebietes als mittel bis gering eingeschätzt. Für die Tierwelt geht zwar ein Lebensraum von ca. 8,6 ha verloren, jedoch sind unmittelbar am Plangebiet angrenzend, Freiflächen für die Tiere des Stadt- und Agrarraumes vorhanden.

#### 5.1.6 Landschaft und Erholung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Auf den heute vorhandenen Brachflächen werden zukünftig Industriebauten dominieren. Veränderungen des Landschaftsbildes werden insbesondere durch das 31 m hohe Hochregallager eintreten. In Anbetracht des bereits vorhandenen 31 m hohen Gebäudes auf

dem bestehenden Werksgelände der Firma SCA werden sich die optischen Störungen durch ein weiteres Bauvorhaben gleicher Dimension intensivieren. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise zulässige Gebäudehöhe bis zu 41 m wird sich gegenüber den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen deutlich absetzen und somit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Bezug auf optische Störungen weiter verstärken.

Mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 8,6 ha siedlungsnaher Freiflächen bebaut bzw. versiegelt und umzäunt. Damit werden den angrenzenden Bewohnern im Wesentlichen Flächen für einen Kurzspaziergang mit den Hunden entzogen.

Bewertung: In Anbetracht der vorhandenen Industriekulisse wird die Bebauung des Plangebietes sich nicht gravierend auf das Landschaftsbild auswirken. Für die Landschaft ist aufgrund der zu erwartenden optischen Störung durch die Höhe der Bauwerke ein „mittlerer Konflikt“ zu erwarten.

Da das Plangebiet für die Erholungssuchenden bereits heute nur eine geringe Bedeutung hat, wird der Verlust siedlungsnaher Feiflächen nur zu einem „geringen Konflikt“ führen.

### **5.1.7 Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm**

Durch die Industriegebietserweiterung wird das Wohnumfeld von den Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen betroffen.

Der Konflikt hinsichtlich der Lärmimmissionen ist vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung (Verkehr, Gewerbe- und Industrielärm) der Wohnbebauung zu betrachten. Die Entwicklung der Wohngebiete erfolgte nach der Ansiedlung des Industriebetriebes, so dass es sich im planungsrechtlichen Sinne um eine heranrückende Wohnbebauung gehandelt hat.

Im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium ist als Beurteilungsmaßstab, abweichend von der bauplanungsrechtlichen Situation aber im Einklang mit den Vorgaben der TA Lärm, ein anzustrebender Immissionsrichtwert eines Mischgebietes für den Nachtzeitraum (vgl. TA-Lärm 6.7) weitgehend einzuhalten. Dies bedeutet für die Bewohner nachts eine um 10 dB (A) höhere Immissionsbelastung. Hierbei ist zu beachten, dass Mischgebiete im Sinne von § 6 BauNVO ebenfalls dem Wohnen dienen und daher aufgrund der gegebenen Vorbelastung (Verkehrs-, Gewerbe- und Industrielärm) nur auf diese Weise ein sachgerechter und realistischer Immissionsrichtwert bestimmt werden kann. Auf der Grundlage des Lärmkatasters für das bestehende Werksgelände der Firma SCA, in dem die wesentlichen stationären Lärmquellen messtechnisch erfasst und dokumentiert worden sind, wurde ein 4-stufiges Lärminderungsprogramm für stationäre Schallquellen hinsichtlich lärmtechnischer Sanierungen an bestehenden Anlagen mit dem Ziel aufgestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes schrittweise sichergestellt werden können. Als "maßgebliche" Immissionsorte sind folgende Standorte festgelegt worden: Sandhofer Straße 228, Spinnereistraße / Ecke Krähenweg und Stettiner Straße 7.

Die Firma SCA beabsichtigt, im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium in Karlsruhe und der Stadt Mannheim, die Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 umzusetzen. Hierzu wird sie sich vertraglich verpflichten. Bei den Maßnahmen der Stufe 4 sind die Kosten im Vergleich zu den Immissionsreduzierungen als nicht verhältnismäßig im Sinne des § 17 Abs. 2 BImSchG einzustufen. Mit der Maßnahmenstufe 3 wird der Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes am Tag [55 dB(A)] in den benachbarten Wohngebieten unterschritten, während in der Nacht der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet [45 dB(A)] um maximal 1, 4dB(A) ohne Norderweiterung überschritten wird.

Für die Flächen des Bebauungsplanes sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 57 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Bei Berücksichtigung der Werksverkehre und der Lärminderungsmaßnahmen kann die Situation wie folgt beurteilt werden:

Tabelle: Beurteilungspegel Industrie- und Gewerbelärm

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort								
Sandhofer Str. 228 (2.OG) Südostfassade			Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1. OG) Ostfassade			Stettiner Str. 7 (1.OG) Westfassade		
tags 06:00 – 22:00 Uhr		nachts* 22:00- 6:00 Uhr	tags 06:00 – 22:00 Uhr		nachts* 22:00- 6:00 Uhr	tags 06:00 – 22:00 Uhr		nachts* 22:00- 6:00 Uhr
werktags	sonn-/ feiertags		werktags 6-22:00 Uhr	sonn-/ feiertags		werktags 6-22:00 Uhr	sonn-/ feiertags	
Ausgangszustand 1999 vorhandenes Werk SCA								
53,7	55,2	51,6	56,5	54,0	52,3	56,6	57,0	53,4
Beurteilungspegel vorh. Werk mit Lärmreduzierungsprogramm Stufe III und Werkserweiterung								
49,8	51,1	46,4	55,7	53,4	47,3	54,4	51,4	46,5
Beurteilungspegel vorh. Werk mit Lärmreduzierungsprogramm Stufe III <sup>^</sup> , Werkserweiterung und GE Steinweg								
49,9	51,1	46,4	55,8	53,4	47,3	55,4	51,4	46,9

\*In vorstehender Tabelle sind derzeit an den drei Immissionsorten von den stationären Schallquellen sowie vom Werksverkehr der Firma SCA erzeugten Beurteilungspegel zusammengefasst. Bei der Bildung des Beurteilungspegels für die Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. So ist für den Immissionsort Stettiner Straße die Nachtzeit zwischen 22:00 und 23:00 Uhr (SCA bedingter Pkw-Verkehr) und für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr. / Ecke Krähenweg die Zeit von 5:00 bis 6:00 Uhr (SCA bedingter Lkw-Verkehr) heranzuziehen.

- **Gesamtbetrachtung:** Am Tag wird der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert [55 dB(A)] unter Einbeziehung des Lärmreduzierungsprogramms Stufe 3, Norderweiterung SCA und GE Steinweg am Immissionsort Spinnereistraße / Krähenweg um 0,8 dB(A) und Stettiner Straße um 0,4 überschritten.
- **Gesamtbetrachtung:** In der Nacht wird der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes [45 dB(A)] unter Einbeziehung des Lärmreduzierungsplans Stufe 3 und GE Steinweg an den Immissionsorten wie folgt überschritten: Sandhofer Straße um 1,4 dB(A), Spinnereistraße / Krähenweg um 2,3 dB(A), Stettiner Straße um 1,9 dB(A).

Für den öffentlichen Straßenverkehr sind zukünftig folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

Tabelle: Beurteilungspegel für den öffentlichen Straßenverkehrslärm ( Prognose 2010)

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort					
Sandhofer Str. 228 (2. OG)		Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1.OG)		Stettiner Str. 7 (1.OG)	
tags 6-22:00 Uhr	nachts 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr	nachts 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr	nachts 22:00-6:00 Uhr
gegenwärtig 2003					
61,0	51,0	65,0	55,0	60,0	53,0
Prognose 2010					
61,0	51,0	66,0	56,0	62,0	54,0

Die mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen verbundenen Schadstoffimmissionen entlang der B 44 werden nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes im Stadtteil Schönau beitragen.

Tabelle: Reduzierung der Immissionen aus Industrie- und Gewerbelärm

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort								
Sandhofer Str. 228 (2. OG)			Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1.OG)			Stettiner Str. 7 (1.OG)		
tags 6-22:00 Uhr	nachts* 22:00-6:00 Uhr		tags 6-22:00 Uhr	nachts* 22:00-6:00 Uhr		tags 6-22:00 Uhr	nachts* 22:00-6:00 Uhr*	
Ausgangszustand 1999 – Industrielärm (SCA)								
werktags 53,7	sonn-/feiertags 55,2	51,6	werktags 56,5	sonn-/feiertags 54,0	52,3	werktags 56,6	sonn-/feiertags 57,0	53,4
Gesamtmissionen aus Industrie- (SCA) und Gewerbelärm (GE Steinweg)								
werktags 49,9	sonn-/feiertags 51,1	46,4	werktags 55,8	sonn-/feiertags 53,4	47,3	Werktags 55,4	sonn-/feiertags 51,4	46,9
Lärminderung								
3,8	4,1	5,2	0,7	0,6	5,0	1,2	5,6	6,5

\*In vorstehender Tabelle sind derzeit an den drei Immissionsorten von den stationären Schallquellen sowie vom Werksverkehr der Firma SCA erzeugten Beurteilungspegel zusammengefasst. Bei der Bildung des Beurteilungspegels für die Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. So ist für den Immissionsort Stettiner Straße die Nachtzeit zwischen 22:00 und 23:00 Uhr (SCA bedingter Pkw-Verkehr) und für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr. / Ecke Krähenweg die Zeit von 5:00 bis 6:00 Uhr (SCA bedingter Lkw-Verkehr) heranzuziehen.

Tabelle: Gegenüberstellung unterschiedlicher Lärmarten zur Abwägung der Belange

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort								
Sandhofer Str. 228 (2. OG)			Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1. OG)			Stettiner Str. 7 (1. OG)		
tags 6-22:00 Uhr		nachts* 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr		nachts* 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr		nachts* 22:00-6:00 Uhr
Zukünftiger Beurteilungspegel Straße								
61,0	61,0	51,0	66,0	66,0	56,0	62,0	62,0	54,0
Gesamtmissionen aus Industrie und Gewerbelärm								
werk- tags	sonn-/ feier- tags	nachts*	werk- tags	sonn-/ feier- tags	nachts*	werk- tags	sonn-/ feier- tags	nachts*
49,9	51,1	46,4	55,8	53,4	47,3	55,4	51,4	46,5

\*In vorstehender Tabelle sind derzeit an den drei Immissionsorten von den stationären Schallquellen sowie vom Werksverkehr der Firma SCA erzeugten Beurteilungspegel zusammengefasst. Bei der Bildung des Beurteilungspegels für die Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. So ist für den Immissionsort Stettiner Straße die Nachtzeit zwischen 22:00 und 23:00 Uhr (SCA bedingter Pkw-Verkehr) und für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr. / Ecke Krähenweg die Zeit von 5:00 bis 6:00 Uhr (SCA bedingter Lkw-Verkehr) heranzuziehen.

**Bewertung:** Trotz der geplanten Industriegebietsausweisung ist durch die Lärminderungsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung der Lärmbelastung für die benachbarten Wohngebiete zu erwarten.

Im Vergleich zum festgelegten Ausgangsjahr 1999 werden die Gesamtmissionen (Lärminderungsprogramm Stufe 3, Norderweiterung SCA und GE Steinweg) am Werktag um bis zu 3,8 dB(A) am Immissionsort Sandhofer Straße, am Immissionsort Stettiner Straße sonn- und feiertags um 5,6 dB(A) und in der Nacht um 6,5 dB(A) reduziert.

Die vom öffentlichen Straßenverkehr verursachten Schallpegel liegen zukünftig am Tag am Immissionsort Sandhoferstraße mit 61 dB(A) um ca. 11 dB(A) und in der Nacht mit 56 dB(A) am Immissionsort Spinnereistraße / Ecke Krähenweg um ca. 9 dB(A) deutlich über den zukünftigen Lärmpegeln des Industrie- und Gewerbelärms.

## 5.2 Belange der Landschaftspflege (siehe Grünordnungsplan)

### 5.2.1 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

#### 5.2.1.1 Reduzierung des Flächenversiegelungsgrades und Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen

**Planinterne Minimierungsmaßnahmen:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Belagsflächen der Stellplatzareale möglichst offenporig oder mit Fugenbegrünung hergestellt werden. Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft mindestens 128 Liter pro Sekunde und Hektar betragen. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient zur Anreicherung des Grundwassers. Als Mindestanforderung die Versickerung von 1 bis 1,3x10<sup>3</sup> m/sec erforderlich.

Diese Vorgabe bedeutet in der Praxis, dass bei Herstellung von z. B. Parkplatzbelägen eine deutlich höhere Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachgewiesen werden

muss, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den Verlust der für Versickerung erforderliche Hohlräume im Laufe der Betriebsdauer verschlechtert. Es kommen wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder vergleichbare Produkte in Frage.

Kompensationsziele für die Ausgleichsplanung: Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung aufgrund des hohen Bedarfs an überbauter oder versiegelter Flächen gering. Deshalb sind die Möglichkeiten zur Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der planexternen Ausgleichsmaßnahmen zu betrachten. Hier können mit der Entwicklung von Gehölzflächen sowie extensiv gepflegten Grünland- und Staudengesellschaften die Bodenfunktionen ‚Filter- und Puffermedium‘, ‚Ausgleichskörper im Wasserkreislauf‘ und ‚Standort für natürliche Vegetation‘ gefördert werden. Der Wegfall von Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie die langfristig verbesserte Humusbildung werten die natürlichen Regelungsfunktionen der Böden auf. Vorhandene Sandböden bieten ideale Voraussetzungen zur Schaffung seltener Trockenbiotope.

### **5.2.1.2 Reduzierung von Wärmeinsel-Effekten durch Förderung der Verdunstungsabkühlung**

Planinterne Minimierungsmaßnahmen: Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass durch intensive Begrünungsmaßnahmen der grundsätzlich bestehenden Gefahr eines Zusammenwachsens der Wärmeinseln von Sandhofen, Schönau sowie der SCA entgegengewirkt werden soll. Zur Förderung der Verdunstungsabkühlung sollen die Belagsoberflächen möglichst versickerungsfähig (wasseraufnahmefähig) hergestellt werden.

Kompensationsziele für die Ausgleichsplanung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen nur geringere Möglichkeiten zur Begrünung bzw. zur Erzeugung eines Grünvolumens an den Werksgrenzen und im Bereich der Stellplatzareale. Insbesondere mit den planexternen Ausgleichsmaßnahmen soll daher ein hohes Grünvolumen erzeugt werden. Mit der strömungsparallelen Stellung der Gehölzkörper ist gleichzeitig sicherzustellen, dass die Kaltluftbewegungen im nord-südlich verlaufenden Frischluftkorridor möglichst wenig behindert werden.

### **5.2.1.3 Entwicklung des Landschafts- und Stadtbildes**

Planinterne Minimierungsmaßnahmen: Folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen der Minimierung des baulichen Eingriffe in das Landschaftsbild: Die ursprünglich geplanten maximalen Gebäudehöhe werden von 50 m auf 31 m (in Ausnahmefällen 41 m) reduziert. In den Bereichen, die im Nordwesten die Grenze zur freien Landschaft bilden, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 16 m (in Ausnahmefällen 26 m) reduziert. Im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich für Ausgleichsmaßnahmen verlaufen 110 KV-Hochspannungsleitungen, die bei Bedarf in Absprache mit der MVV Energie AG verkabelt werden können. Da das geplante GI-Gebiet im Bereich der nördlichen Stadteinfahrt von Mannheim liegt, sind Außenwerbungen nur auf der Fassade zulässig. Mit einer Randbegrünung soll das Industriegebiet entlang der B 44 und zur offenen Landschaft im Norden hin gefasst werden. Weitere Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen auf den Stellplatzarealen und Grünlandeinsaat werden sich kaum auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens aus der Perspektive der umgebenden Landschaft auswirken.

Kompensations- und Gestaltungsziele für die Ausgleichsplanung: Für das in Kapitel 1 des Grünordnungsplanes erwähnte Planungsziel, dass das Industriegebiet sich als Eingang zur Stadt ansprechend repräsentieren und ein städtebaulich qualifiziertes Erscheinungsbild abgeben soll, kann jedoch die Gestaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den unmittelbar nördlich angrenzenden firmeneigenen Flächen einen großen Beitrag leisten. Gehölzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, dass sie die visuelle Dominanz der Industriekulisse mildern, indem ihr eine kraftvolle räumliche Gestaltung entgegengesetzt wird und gleichzeitig eine Blickführung auf die Weite des Landschaftsraumes ‚Krähenflügel‘ (Nord-Süd) erfolgt. Diese Gehölzpflanzungen können einerseits

als Abpflanzungen an der Werksgrenze erfolgen, sollten aber auch weiter in den Vordergrund rücken, um aus der Perspektive der Stadteinfahrt noch stärkere räumliche Wirkung zu entfalten.

#### **5.2.1.4 Minimierung von Biotopverlusten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Strauchpflanzungen im Randbereich der vorhandenen Stellplätze erhalten werden.

#### **5.2.1.5 Neuanlage von Biotopstrukturen und belebenden Landschaftselementen**

Planinterne Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebietserweiterung SCA" können folgende Maßnahmen zur Begrünung, zur Anreicherung mit geeigneten Biotopstrukturen oder zum Ersatz der vom Eingriff betroffenen Bestandsgehölze erfolgen.

Im Nordwesten bzw. entlang der B44 soll das Industriegebiet von einem 10 m breiten Gehölzstreifen gefasst werden. Die im Norden zu den Flächen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen abschließende Randbegrünung soll ebenfalls als ein 10 m breiter Feldgehölzstreifen angelegt werden. Für den Verlust an mittel- und großkronigen Bäumen sind im Geltungsbereich großkronige standortheimische Bäume zu pflanzen. Auf nicht versiegelten und unbebauten Flächen sollen mit der „Grünlandneuanfaat“ auf den vorhandenen mageren, sandigen Substraten artenreiche Grünländer entwickelt werden.

Kompensationsziele für die Ausgleichsplanung: Insgesamt kann die erforderliche Kompensation nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden, so dass hohe Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

### **5.2.2 Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation**

Das Plangebiet liegt in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebaufläche (GI). Der räumliche Geltungsbereich wurde so festgelegt, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Planungsraum, d.h. entsprechend der Ausgleichspflicht direkt am Ort des Eingriffes und einem direkt anschließenden Freiraum (Planexterne Ausgleichsmaßnahmen) durchgeführt werden können.

Bei der quantifizierenden Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird primär der Verlust von Lebensräumen als Bewertungsmaßstab angesetzt, obwohl die Eingriffswirkungen auf Boden, Klima und Landschaftsbild zumeist nachhaltiger und tief greifender sind und ein wirklicher Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinn in der Regel kaum erreichbar ist. Ziel der verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff und Kompensation ist es daher, die Wechselwirkungen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mit anderen Schutzgütern aufzuzeigen und darzulegen, in welcher Hinsicht Kompensationseffekte für die betrachteten Landschafts- und Umweltfaktoren zu erwarten sind. Auch qualitative Ziele der Biotopentwicklungsmaßnahmen sowie ihre Einbettung in den landschaftsräumlichen Kontext können in der quantitativen Beurteilung nicht ausgedrückt werden und sind daher gesondert zu begründen. Die Herleitung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Kapitel ‚Grünordnerische Ziele und Maßnahmen‘ zu entnehmen. Ausführliche Begründungen zu den Planungszielen der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Kapitel 6 des Grünordnungsplanes. An dieser Stelle soll eine zusammenfassende Beurteilung erfolgen.

Auf der Basis einer in Mannheim flächendeckend durchgeführten Biotoptypenkartierung, einer konkreten Bestandsaufnahme auf der Eingriffsfläche und der Berücksichtigung tierökologischer Zusammenhänge wurden die vorhandenen Vegetations- und morphologischen Strukturen bewertet. Der Eingriff findet im Wesentlichen auf Ackerflächen (ca. 7,8 ha) statt. Ein geringerer Anteil entfällt auf Schlag- und Ruderalfluren (ca. 0,2 ha), Gärten mit Gehölzen (ca. 0,2 ha), kleine Wiesenbereiche und Ackerbrachen (ca. 0,4 ha) sowie vegetationsarme und versiegelte Flächen (ca. 0,2 ha). Die

Flächen besitzen insgesamt vorwiegend mittleren Biotopwert. Die Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren ist als mittelstark und ausgleichbar zu werten.

Es sind Flächenversiegelungen in einem Umfang von bis zu 6,9 ha vorgesehen, die Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt nachhaltig beeinträchtigen. Die Beeinträchtigungen haben vorwiegend lokale Wirkung und werden die Situation im Gesamttraum nicht nachhaltig verändern. Die Frischluftzufuhr der Innenstadt wird nicht beeinträchtigt, eine Erhöhung der Lufttemperatur erfolgt nur innerhalb des Plangebietes. Hinsichtlich der lufthygienischen Situation besteht kein Kompensationserfordernis. Für das Plangebiet ist eine Verschlechterung der Qualität und der Quantität der Grundwassersituation gegenüber dem Status Quo zu erwarten. In Anbetracht der Tatsache, dass in der näheren Umgebung über 2.000 ha unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, ist keine nachhaltige oder erhebliche Veränderung der Gesamtsituation zu erwarten.

Mit der Ergänzung hoher Lagergebäude werden die mit der vorhandenen Industriekulisse bereits gegebenen Störungen des Landschaftsbildes intensiviert. Der Eingriff hat vorwiegend lokale Wirkung, in großräumiger Betrachtung erfolgt keine grundsätzliche Änderung des Landschafts- und Stadtbildes. Die Beeinträchtigung kann mit den vorgesehenen internen und externen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen, sondern nur gemildert werden. Der Verlust siedlungsnaher Freiflächen wird aufgrund der gegebenen Vorbelastungen für die Erholungsnutzung nur zu einem „geringen Konflikt“ führen, wobei die Beeinträchtigungen durch qualitative Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können. Es ist insgesamt festzustellen, dass die Maßnahme einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Der Planung wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen zugrunde gelegt, die zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild, zur Minimierung von Biotopverlusten und zur Minimierung der Flächenversiegelung führen. Planinterne Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen zielen im Wesentlichen auf die Festsetzung einer Randbegrünung als Beitrag zur Bildung eines stabilen Ortsrandes, zur Begrünung der Parkierungsareale und weiterhin, auf insgesamt etwa 1,25 ha nicht befestigter Freifläche, der Entwicklung magerer Grünländer auf vorwiegend stark sandigem Boden.

Im Nordwesten bzw. entlang der B44 soll das Industriegebiet von einem 10 m breiten Gehölzstreifen gefasst werden, der mit einer Flächengröße von mit 0,29 ha als Pflanzgebot auf nicht überbaubaren privaten Flächen festgesetzt wird. Die im Norden zu den Flächen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen abschließende Randbegrünung mit einem Umfang von rd. 0,4 ha soll ebenfalls als ein 10 m breiter Feldgehölzstreifen angelegt werden. Dieser wird vereinbarungsgemäß im Ausgleichsplan verortet, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu erreichen. Für den Verlust an mittel- und großkronigen Bäumen sowie für die Stellplatzbegrünung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 51 großkronige standortheimische Bäume zu pflanzen. Bäume entwickeln trotz eines relativ geringen Standortflächenbedarfs einen hohen ökologischen Wert mit einer bedeutenden klimatischen Rolle und sind stadtbild- sowie landschaftsbildprägend. In den zur „Grünlandneuanfaat“ vorgesehenen Flächen bildet das standörtlich gegebene magere, sandige Substrat die besten Voraussetzung für die Entwicklung artenreicher Grünländer, die für Wärmeliebende Pflanzen und Tierarten wichtige Lebensräume darstellen und mit den Sandmagerasen, die in den benachbarten planexternen Ausgleichsflächen entwickelt werden sollen, eng verwandt sind.

Die Maßnahmen weisen meist schutzgutübergreifende Wirkung auf, stellen also nicht nur einen Ausgleich für die im Plangebiet verlorengehenden Biotopstrukturen dar, sondern beeinflussen auch Stadt- und Landschaftsbild, Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt positiv. Sie können jedoch in dem Maße, wie sie zur Neuschaffung von Biotopflächen im Plangebiet dienen, den zusätzlichen Kompensationsbedarf herabsetzen. Mit den planinternen Maßnahmen wird entsprechend dem Mannheimer Biotopwertverfahren ein Kompensationsgrad von lediglich ca. 19,5 % erreicht. Der weitergehende Kompensationsbedarf muss im Rahmen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

Der verbleibende Freiraum des Grünzugs Mannheim Nord-West II soll landschaftsökologisch aufgewertet werden. So wurde der Bereich zwischen dem neuen Ortsrand Sandhofen, der SCA, Schönau und der BAB 6 als zu sichernder Freiraum in dem vom Gemeinderat gebilligten „Modell Räumli-

che Ordnung“ Mannheim aufgenommen. Gleichzeitig ist dieser Bereich als geplantes Landschaftsschutzgebiet zur Schutzgebietsausweisung im „Freiraumsicherungskonzept“ der Stadt vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen nicht nur eine hohe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweisen und auf diese Weise einen Ersatz für verlorene Biotopstrukturen darstellen, sondern schutzgutübergreifend zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschafts- und Stadtbildes wirksam sein.

Der Freiraum besitzt potentielle Bedeutung als siedlungsnaher Erholungsraum. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen daher dazu dienen, ein attraktives Landschaftsbild zu gestalten. Das Industriegebiet soll sich als Eingang zur Stadt ansprechend repräsentieren und ein städtebaulich qualifiziertes Erscheinungsbild abgeben. Die dem Industrieareal vorgelagerten Gehölzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, dass eine Blickführung auf die Weite des Landschaftsraumes ‚Krähenflügel‘ (Nord-Süd) erfolgt und die visuelle Dominanz der Industriekulisse mildern, indem ihr eine kraftvolle räumlichen Gestaltung entgegengesetzt wird. Als funktionaler Ausgleich in kleinklimatischer Hinsicht soll mit diesen umfangreichen Gehölzpflanzungen ein hohes Grünvolumen erzeugt werden. Mit der strömungsparallelen Stellung der Gehölzkörper wird hierbei sichergestellt, dass die Kaltluftbewegungen im nord-südlich verlaufenden Frischluftkorridor nicht behindert werden. Mit der Entwicklung von Gehölzflächen sowie extensiv gepflegten Grünland- und Staudengesellschaften werden die Bodenfunktionen ‚Filter- und Puffermedium‘, ‚Ausgleichskörper im Wasserkreislauf‘ und ‚Standort für natürliche Vegetation‘ gefördert. Der Wegfall von Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie die langfristig verbesserte Humusbildung werten die natürlichen Regelungsfunktionen der Böden auf. Die vorhandenen Sandböden bieten ideale Voraussetzungen zur Schaffung seltener Trockenbiotop. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim empfiehlt daher für den Planungsraum die Entwicklung von Feldbiotopen sandiger Standorte bzw. Entwicklung von Dünen- und Flugsandkomplexen.

Es wird ein Biotopkomplex aus dem Habitatspektrum der Sandbiotop entwickelt, in dem der Entwicklung von Sandmagerrasen (und verwandten Grünländern) mit ihren begleitenden Kleinstrukturen eine Schlüsselrolle zukommt. Die Kriterien für die Zusammensetzung der Habitatbausteine orientieren sich an folgenden Leittierarten: Wildbienen, Zauneidechsen, Ödlandschrecken.

Der nach dem Mannheimer Biotopwertverfahren (siehe Kapitel 9.1 des Grünordnungsplanes) ermittelte Kompensationsbedarf wird mit den vorgesehenen Maßnahmen erreicht. Es wird hierbei ein Überschuss von etwa 18.500 Punkten erzielt, der jedoch den verbleibenden Beeinträchtigungen gegenübersteht, die insbesondere aufgrund der umfangreichen Flächenversiegelungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Stadtklima entstehen und die im naturwissenschaftlichen Sinn mit den Biotop-Neuanlagen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Auch die mit dem Vorhaben verbundenen Störungen des Landschaftsbildes können mit den vorgesehenen Maßnahmen nur gemildert werden.

### **5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen** (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die ökologischen Risiken bzw. Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise vermieden bzw. vermindert werden. Im Folgenden werden schutzgutübergreifende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für nachteilige Umwelteinwirkungen aufgeführt, die als Festsetzung im Bebauungsplan oder als Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden sind:

- Reduzierung der ursprünglich geplanten maximalen Gebäudehöhe von 50, m auf 31, m (in Ausnahmefällen 41 m).

- Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 16 m (in Ausnahmefällen 26 m) für die Bereiche, die im Nordwesten die Grenze zur freien Landschaft bilden.
- Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für die Flächen der Werkserweiterung [Lw"65 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag / Lw" 57 dB(A) /m<sup>2</sup> in der Nacht].
- Lärminderungsmaßnahmen an den stationären Lärmquellen auf dem bestehenden Werksge-  
lände gemäß den Immissionszielwerten des Lärminderungsprogramms als Lärmschutzkon-  
zept.
- Erschließung des Plangebietes über die Frankenthaler Straße (B 44). Zusätzliche Anbindung  
(Zufahrt), wenn durch die Zunahme des Lkw-Verkehrs die Überschreitung der vertraglich ver-  
einbarten Immissionswerte zu erwarten ist.
- Erhalt von Strauchpflanzungen im Randbereich der vorhandenen Stellplätze

Folgende planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Begrünung entlang der B 44 mittels standortheimischer Feldgehölze.
- Anpflanzungen von 51 Bäumen, auch auf den Flächen für den ruhenden Verkehr (auf je 4 Stell-  
plätze ein großkroniger Baum).
- Artenarme Grünlandneueinsaat auf den unbebauten Grundstücksflächen

Für die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen (Flora, Fauna, Boden, Klima, Wasser) sind im Rahmen der Ausgleichsplanungen ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf den unmittel-  
bar nordwestlich angrenzenden Flächen geplant. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Aus-  
gleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Firma SCA und der  
Stadt geschlossen wird, sichergestellt. Auf einer Fläche von ca. 6,5 ha, die im Bestandjahr 2000  
vorwiegend als Ackerfläche bewertet wurden, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eichenhaine als räumlich wirksame Volumen.
- Feldgehölze mit Strauchpflanzungen entlang der zukünftigen Werksgrenze.
- Birkenstreifen als Elemente der Blickführung.
- Nieder- / bzw. Mittelhecken.
- Wildobstbäume als Einzelbäume und Gruppen.
- Sandmagerrasen in der Kernzone mit den sandigen Böden des Untersuchungsraumes, ggf. Op-  
timierung des Standortpotentials der Sandrasen durch zusätzlichen Auftrag von Sandaushub,  
der im Rahmen der Bautätigkeit gewonnen wird.
- Magerrasen, trockene Grasfluren und durch sporadische Mahd differenzierte Saumstrukturen in  
den Flächen außerhalb dieser Kernzone.
- Totholzhabitate in Form von linearen Stapelholzelementen.

Mit den genannten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff wirkungsvoll aus-  
geglichen werden. Weitere ausführliche Informationen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächen der zu erwartenden Eingriffe sowie die Maßnahmen  
zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes und die planinternen und planexternen Ausgleichs-  
maßnahmen zusammenfassend dargestellt:

Tabelle: Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen

Schutzgut	Art des Eingriffs	Eingriff durch Bplan in m²	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.	Planinterne Ausgleichsmaßnahmen	Umfang in m²	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	Umfang in m²
Klima / Luft	Temperaturanstieg durch Flächenversiegelung	ca. 69.000	Erhalt von Strauchanpflanzungen 1.969 m²	Artenarme Grünlandein-saat  Gehölzan-pflanzungen  51 Standort-heimische Bäume	12.295	Eichenhain	15.425
Boden	Verlust funktionsfähiger Bodenoberflächen durch Flächenversiegelung					Feldgehölze	3.820
Hydrologie	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung					Birken / Speierlinge	2.669
						Nieder-/Mittelhecken	.....667
Flora / Fauna	Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzengemeinschaften durch Flächenversiegelungen.	nicht quanti-fizierbar			1.001	Obstbäume	885
						Sandmagerrasen	12.762
						Grasreiche Trockenfluren	25.523
						Saumvegetation	4.245
						Graswege	1.103
						Totholzhabitate	231
Landschaft Erholung	Gebäudehöhen bis 31 m-allgemein -(in Ausnahmefällen 41 m) zulässig	nicht quanti-fizierbar	Reduzierung der Gebäudehöhen von 50,0 m auf 31,0m (in Ausnahmefällen 41 m),  Zur freien Landschaft 16,0 m (in Ausnahmefällen 26 m),			Befestigte Flächen	1.360
						Standortheimische Bäume - Erhalt	50
Mensch Wohnumfeld	Lärm- und Schadstoffimmissionen durch Straßenverkehr und industrielle Nutzung		Lärm-minderung im Bestand,  Kontingentierung des gepl. GI-Gebietes in der Nacht  Erschließung über die B44.				65.136

## 6 Zusammenfassung

(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 3 BauGB)

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen, die mit der Realisierung der nach dem Bebauungsplanentwurf „Industriegebietserweiterung SCA“ zulässigen Vorhaben zu erwarten sind, ermittelt und bewertet. Die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung erfolgt auf der Basis der hier betroffenen Schutzgüter Klima, Luft, Wasser / Hydrogeologie, Flora / Biototypen, Fauna, Landschaft / Erholung und Mensch / Wohnumfeld.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung und Standortsicherung der Firma SCA Hygiene Products GmbH geschaffen werden.

In dem geplanten Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerflächen, Lagerhäuser, Tankstellen und Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen zulässig. Die grundsätzlich zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 31 m im Süden und 16 m im Norden des Geltungsbereiches. Überschreitungen der zulässigen Höhen um max. 10 m sind aus betrieblichen und genehmigungsrechtlichen Zwängen ausnahmsweise zulässig.

Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die bei einer städtebaulichen Planung als Beurteilungsgrundlage anzuwenden ist, sind die für ein geplantes Industriegebiet genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65dB(A)/m<sup>2</sup> für den Tag und für die Nacht anzusetzen. Bei der vorliegenden Planung wurde der flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A) m<sup>2</sup> für die Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und von 57 dB(A) m<sup>2</sup> für die Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) festgesetzt.

Die umgebene städtebauliche Struktur ist geprägt durch industrielle Nutzungen, Wohnbebauung und stark frequentierte Verkehrsstrassen. Auf den Flächen des Plangebietes, die überwiegend unversiegelt sind, sind keine bedeutenden Nutzungsstrukturen oder schützenswerte Tiere ermittelt worden. Das Wohnumfeld wird durch den vorhandenen und zukünftigen Gewerbe- und Verkehrslärm und den damit einhergehenden Luftschadstoffen beeinträchtigt. In der Nacht wurden im Ausgangsjahr 1999 die Richtwerte der TA-Lärm für reine Wohngebiete um 18,4 dB(A) überschritten, die Richtwerte der TA-Luft werden jedoch eingehalten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wie folgt zusammenzufassen:

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird der **Klimahaushalt** innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Versiegelung von Kaltluft produzierenden Flächen beeinträchtigt. Es ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Anstieg der mittleren Jahrestemperatur um ca. 2°C zu erwarten. Die Temperaturerhöhung kann mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht wesentlich reduziert werden.

Der Verlust von ca. 69.000 m<sup>2</sup> funktionsfähigen **Bodens** durch großflächige Bebauung und Versiegelung kann durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen nicht kompensiert werden. Auswirkungen sind durch die Versiegelung auch auf die **Grundwasserneubildung** zu erwarten. Mit der zulässigen Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens es erlaubt, können die Auswirkungen innerhalb des Plangebietes nur gemindert, aber nicht ausgeglichen werden. In Anbetracht der Tatsache, dass in der näheren Umgebung über 2.000 ha unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, wird sich die Gesamtsituation kaum verändern. Die mit der Versiegelung des Bodens einhergehenden verbleibenden Umweltauswirkungen können nur durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Beurteilung der **Flora und Fauna** erfolgte auf der Grundlage der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2000. Demnach hat das Plangebiet keine besondere ökologische Bedeutung. Für die Tierwelt geht zwar ein Lebensraum von ca. 8,6 ha verloren, jedoch sind unmittelbar am Plangebiet angren-

zend, Freiflächen für die Tiere des Stadt- und Agrarraumes vorhanden. In der Gesamtsumme sind jedoch Verschlechterungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Veränderungen des **Landschaftsbildes** werden insbesondere in Bezug auf optische Störungen durch das 31,0 m hohe Hochregallager eintreten. In Anbetracht des bereits vorhandenen 31,0 m hohen Gebäudes auf dem bestehenden Werksgelände der Firma SCA werden sich die optischen Störungen durch ein weiteres Bauvorhaben gleicher Dimension intensivieren. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise zulässige Gebäudehöhe bis zu 41,0 m wird sich gegenüber den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen deutlich absetzen und somit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter verstärken. Der Eingriff kann mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden.

Für die Schutzgüter **Luft, Erholung und Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm** sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Verkehrs-, Gewerbe- und Industrielärm) keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen (Flora, Fauna, Boden, Klima, Wasser) sind im Rahmen der Ausgleichsplanung ökologische Maßnahmen auf den nordwestlich angrenzenden Flächen geplant. Auf einer Fläche von ca. 6,5 ha, die im Bestandjahr 2000 vorwiegend als Ackerfläche bewertet wurde, sind Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen sowie die Entwicklung von Sandmagerrasen vorgesehen. Mit den genannten Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen wirkungsvoll ausgeglichen werden.

## 7 ABWÄGUNG

### 7.1 Durch die Planung entstehende Konfliktfelder

- Das Wohnumfeld wird von den Wirkfaktoren Lärm (Verkehrs-, Gewerbe- und Industrielärm) und Schadstoffimmissionen betroffen.
- Die bauliche Nutzung und die Versiegelung des Plangebietes werden zur Reduzierung der Grundwasserneubildung führen und den Verlust von Lebensräume für Tiere und landwirtschaftlichen Flächen zur Folge haben. Des Weiteren wird sich für das Plangebiet die mittlere Jahrestemperatur um ca. 2,0°C erhöhen.
- Die zulässigen Gebäude mit Höhen bis zu 31,0 m, bzw. die ausnahmsweise aus betrieblichen Gründen zulässige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 10 m, werden sich hinsichtlich optischer Störungen auf das Landschaftsbild auswirken.

### 7.2 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim / Heidelberg vom 18.03.1983 als geplante gewerbliche Baufläche (GI) dargestellt. Demnach ist die Entscheidung hinsichtlich der zulässigen Flächennutzung bereits auf der Flächennutzungsplanebene getroffen worden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Industriebetriebes geschaffen werden.

Es ist nahe liegend die Standorterweiterung unmittelbar im Anschluss an den vorhandenen Betrieb durchzuführen. Damit können vorhandene Infrastruktureinrichtungen, z.B. Be- und Endladevorrichtungen für die Frachtschiffe, Schienentrassen, Kraftwerk etc., optimal genutzt werden. Diese Maß-

nahmen führen nicht nur zu Kosteneinsparungen sondern tragen auch zur Verkehrs- und Immissionsvermeidung bei.

### **7.3 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte im Einzelnen**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V .m. § 1 BauNVO)**

#### **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

#### **Hinweise**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung und Standortsicherung der Fa. SCA geschaffen werden. Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten planungsrelevanten Belange. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist auch gem. § 1a BauGB über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

#### **7.3.1 Konfliktfeld Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe)**

**Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ‚Art der baulichen Nutzung‘** sind im überplanten Bereich folgende Nutzungen zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen im Industriegebiet sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und -plätze
- Tankstellen

Als Ausnahme sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- sowie ein Gerätehaus für die Werksfeuerwehr mit max. 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und 16 m Höhe auf der Fläche für Nebenanlagen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende maximal zulässige immissionswirksame, auf einen Quadratmeter Baugrundstücksfläche flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) am Tag und in der Nacht nicht überschreiten.

Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00)	Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 6:00)
Lw“ 65 dB(A) / m <sup>2</sup>	Lw“ 57 dB(A) / m <sup>2</sup>

Der IFSP ist ein Maßstab für das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, der als Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden kann. Bei der Berechnung des IFSP wird der Abstand zwischen Plangebiet und dem maßgeblichen Immissionsort berücksichtigt. Ausnahmsweise können im Einzelfall die festgesetzten IFSP überschritten werden, wenn die im städtebaulichen Vertrag sowie die in der Tabelle ‚Immissionswerte‘ in dB(A) zukünftiger Zustand: ‚SCA vorhanden und Norderweiterung‘ der Festsetzung B 1.4 festgelegten Immissionszielwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die in der Festsetzung zu Grunde gelegten Immissionszielwerte basieren auf Schallpegel unter Einbeziehung der Lärminderungsmaßnahmen Stufe 3 innerhalb des bestehenden Werksgeländes (siehe Ziffer 9) und der Werksverkehre sowie dem maximal zulässigen IFSP für die geplante Erweiterung (vgl. Tabelle 26 in Müller-BBM - Gutachten, Mai 2005); Derzeitig und zukünftig von der SCA verursachte Geräusch-

immissionen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Werksgeländes nach Norden – Bericht Nr. 38 532/46).

Mit der Ausnahmeregelung hat die Firma die Möglichkeit durch Maßnahmen auf dem Werksgelände Überschreitungen der festgesetzten IFSP für einzelne Anlagen auszugleichen, ohne dass die Immissionen an den festgelegten Immissionsorten sich erhöhen. Es bleibt somit dem Vorhabensträger die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (z. B. Grundrissgestaltung, Abschirmung) er eine Überschreitung des Immissionskontingents verhindert. Somit wird sichergestellt, dass die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Immissionswerte nicht überschritten werden.

Für die Realisierung des Planungszieles – Standortsicherung und Entwicklung der Fa. SCA – ist die Festsetzung eines uneingeschränkten Industriegebietes erforderlich. Nicht zulässig sind die folgenden in § 9 BauNVO aufgeführten „industriefremden“ Nutzungen: öffentlichen Betriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der überplante Bereich sowie die angrenzenden Gebiete sind bereits heute durch Verkehrs-, Gewerbe-, Industrielärm und Schadstoffimmissionen erheblich vorbelastet. Der Verkehrslärm und die Schadstoffimmissionen werden durch das öffentliche Verkehrsaufkommen verursacht, während für den Industrie- und Gewerbelärm im Wesentlichen die Firma SCA verantwortlich ist.

Die angrenzenden Wohngebiete der Stadtteile Schönau und Sandhofen sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen als „reine Wohngebiete“ festgesetzt worden. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Reines Wohngebiet (WR) lagen schon im Ausgangsjahr 1999 an den Immissionsorten in Sandhofen und Schönau am Tag um 3,7 bis 7,0 dB(A) und in der Nacht um 16,6 bis 18,4 dB(A) über den für „reine Wohngebiete“ zulässigen Immissionsrichtwerten [50 dB(A)] am Tag und 35 dB(A) in der Nacht]. Während der Nachtzeit wurde am Immissionsort Stettiner Straße sogar der Richtwert eines Gewerbegebietes [50 dB(A)] um 3,4 dB(A) überschritten. An den maßgeblichen Immissionsorten sind folgende Beurteilungspegel ermittelt worden:

**Tabelle** : Beurteilungspegel 1999 nur SCA: stationären Schallquellen, Lkw-und Pkw-Fahrten, Lkw- und Pkw-Parkplätze, Schienenverkehr

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort - Januar 1999								
Sandhofer Str. 228 (2.OG)			Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1.OG)			Stettiner Str. 7 (1.OG)		
tags 6-22:00 Uhr		nachts 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr		nachts 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr		nachts 22:00-6:00 Uhr
werktags	sonn- u. feiertags		werktags	sonn- u. feiertags		werktags	sonn- u. feiertags	
53,7	55,2	<b>51,6</b>	56,5	54,0	<b>52,3</b>	56,6	57,0	<b>53,4</b>

Die Entwicklung der dem Industriegebiet angrenzenden Wohngebiete erfolgte zeitlich nach der Ansiedlung des Industriebetriebes SCA, so dass es sich hier im planungsrechtlichen Sinn um eine heranrückende Wohnbebauung handelt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium als Beurteilungsmaßstab, abweichend von der bauplanungsrechtlichen Situation aber im Einklang mit den Vorgaben der TA Lärm, der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes (vgl. TA-Lärm 6.7) weitgehend einzuhalten. Dies bedeutet für die Bewohner tags und nachts eine um 10 dB (A) höhere Immissionsbelastung. Hierbei ist zu beachten, dass Mischgebiete im Sinne von § 6 BauNVO ebenfalls dem Wohnen dienen und daher aufgrund der gegebenen Vorbelastung (Verkehr, Gewerbe-

und Industrielärm) nur auf diese Weise ein sachgerechter und realistischer Richtwert bestimmt werden kann. Auf der Grundlage des Lärmkatasters für das Werksgelände der Firma SCA wurde ein Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept hinsichtlich lärmtechnischer Sanierungen an bestehenden Anlagen mit dem Ziel aufgestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes schrittweise erreicht werden können.

Die Auswirkungen in Frage kommender Minderungsmaßnahmen auf dem vorhandenen Werksgelände sind im Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept nur für die Nachtzeit (22.00 Uhr – 06:00 Uhr) berechnet worden, da im Ausgangsjahr 1999 am Tag die für ein Mischgebiet geltenden Immissionswerte der TA Lärm an den der SCA am nächsten liegenden Wohngebäuden unterschritten wurden. Es ist ein 4-stufiger Maßnahmenkatalog für lärmtechnische Sanierungen aufgestellt worden.

Die SCA verpflichtet sich, im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium und der Stadt Mannheim die Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 umzusetzen. Bei den Maßnahmen der Stufe 4 sind die Kosten zu den Immissionsreduzierungen als nicht verhältnismäßig im Sinne des § 17 Abs. 2 BImSchG einzustufen.

Die Sicherstellung der Lärminderungsmaßnahmen erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Die Umsetzung der Maßnahmen sind bis 13 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Industriegebietserweiterung SCA“ nachzuweisen.

Durch die vertraglich gesicherten Lärminderungsmaßnahmen sowie der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan, **können die Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten, vom 1999 festgelegten Ausgangszustand mit der Erweiterung des Industriegebietes (ohne GE Steinweg), am Tag um max. 3,9 dB und in der Nacht um max. 6,9 dB reduziert werden. Durch die vor genannten Lärmreduzierungen ist eine spürbare Verbesserung der Lärmimmissionen in den Wohngebieten zu erwarten**

Die vorhandene Wohnsiedlung zwischen der Priebuser Straße und der Neurottstraße wird überwiegend von derzeitigen und ehemaligen Mitarbeitern der Fa. SCA bewohnt. Im Industriegebiet vorhandene Werkswohnungen müssen laut Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als dies für Wohnungen in Wohngebieten gilt.

Dabei sind jedoch die Schwellenwerte hinsichtlich der Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Bislang gibt es keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte für die Annahme ungesunder Wohnverhältnisse. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die Schwelle bei Außenpegeln im Bereich von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegt. Im Ausgangsjahr 1999 ist der Schwellenwert während der Nachtzeit an dem Immissionsort „Neurottstraße“ um 4,4 dB(A) überschritten worden. Durch die vertraglich gesicherten Lärminderungsmaßnahmen sowie die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan wird der Immissionsrichtwert hier um 5,4 dB(A) reduziert, d. h. es wird ein Immissionsrichtwert von 59 dB(A) erzielt. Somit wird auch im Bereich der Werkswohnungen trotz der Industriegebietserweiterung eine deutliche Verbesserung der Lärmimmissionen gegenüber dem Ausgangszustand 1999 erreicht.

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA wird zurzeit über die Bürstadter Straße in Verbindung mit der Priebuser Straße erschlossen. Die Erweiterungsflächen sollen über eine zusätzliche Werkseinfahrt von der Frankenthaler Strasse (B 44) aus erschlossen werden.

Gemäß **§ 9 Abs. Nr.11 BauGB** ist im Bebauungsplan eine **Verkehrsfläche** festgesetzt worden, auf der eine Rechtsabbiegespur hergestellt werden kann. Die Ausfahrt erfolgt dann wie bisher über die Priebuser- / Bürstadter Strasse. Eine Werksausfahrt im Bereich der B 44 würde den fließenden Verkehr und damit die Leistungsfähigkeit der B44 beeinträchtigen. Mit der Verlegung der Werkszufahrt ist gewährleistet, dass die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Immissionswerte für die Nachtzeit [Sandhofer Str. 46,4 dB(A), Spinnereistr./Ecke Krähenweg 47,3 dB(A), Stettiner Str. 46,5 dB(A)] unter Berücksichtigung der geplanten Industriegebietserweiterung eingehalten werden können.

Die vom Industrie- und Gewerbelärmpegel verursachten Lärmpegel liegen deutlich (9 dB(A) bis 11dB(A)) unter den Schallpegeln des öffentlichen Straßenverkehrslärm.

Nach der 16. BImSchV die für Neubau- oder wesentliche Änderungen von Straßen- und Schienenwegen gilt und zur Abwägung herangezogen werden kann, sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche in Wohngebieten 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Durch das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden öffentlichen Straßen sind die vor genannten Immissionsgrenzwerte bereits heute überschritten und können auch zukünftig nicht eingehalten werden.

Im Plangebiet sind aufgrund der Immissionen aus Verkehrs- und Industrielärm, im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume, bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes sind zum Schutz vor Lärmimmissionen die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume baulicher Anlagen nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise‘, der Außenbauteile Ausgabe November 1989, berichtigt August 1992, Tabellen 8 und 9 auszubilden. Die Lärmpegelbereiche sind den Hinweisen zu entnehmen.

Die Konfliktlösung hinsichtlich der Lärmimmissionen ist vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastungen der angrenzenden Wohnbebauung zu betrachten. Bei Neuausweisung von Gebieten mit Vorbelastungen durch Industrie-, Gewerbe- und Verkehrslärm gilt es, die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern bzw. zusätzliche nicht entstehen zu lassen. Mit Realisierung der zulässigen geplanten Industrienutzungen **ist eine spürbare Verbesserung der Lärmsituation** für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

### 7.3.2 Konfliktfeld Versiegelung

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO ist mit **0,8** als Obergrenze festgesetzt.

Durch den Planeingriff in vorhandene Frei- und Ackerflächen werden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB erforderlich. Das Plangebiet wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 können 80%; d.h. ca. 69.000 m<sup>2</sup> der überplanten Fläche versiegelt werden. Die qualitativ und flächenmäßig erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen können nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden, so dass Ausgleichsmaßnahmen außerhalb (extern) des Plangebietes, in den unmittelbar nördlich angrenzenden firmeneigenen Flächen vorgesehen sind.

### Interne Ausgleichsmaßnahmen

#### Grünordnerische Festsetzungen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, BauGB

- Entlang der B 44 ist eine durchgehende, dichte Eingrünung mittels standortheimischer Feldgehölze anzulegen und dauernd zu erhalten.
- In Bereichen der ebenerdigen offenen Stellplatzanlagen ist auf je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- Auf ca. 12.000 qm unbebaute Grundstücksfläche ist artenarmes Grünland einzusäen.
- Flächen sollen versickerungsfähig hergestellt werden, wenn die Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen. Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft mindestens 128 Liter pro Sekunde und Hektar betragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient zur Anreicherung des Grundwassers. Als Mindestanforderung die Versickerung von 1 bis 1,3x10<sup>3</sup> m/sec erforderlich. Diese Vorgabe bedeutet in

der Praxis, dass bei Herstellung von z. B. Parkplatzbelägen eine deutlich höhere Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachgewiesen werden muss, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den Verlust der für Versickerung erforderliche Hohlräume im Laufe der Betriebsdauer verschlechtert. Von der Festsetzung bestimmter Materialien wurde im Sinne der planerischen Zurückhaltung abgesehen. Es kommen wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterbeläge mit Rasenfugen oder Rasengittersteine in Frage. Zum derzeitigen Planungsstand liegen keine Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens vor. Da die Realisierung der versickerungsfähigen Flächen nicht sichergestellt werden kann, wird diese Maßnahme im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt.

### **Externe Ausgleichsflächen**

Es ist eine externe Ausgleichsfläche von ca. 6,5 ha ermittelt worden. Die vorgesehenen Flächen für Ausgleichmaßnahmen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. In der Fortschreibung ist diese Fläche als „Grünfläche“ dargestellt. Die Flächen sind im Eigentum der Firma SCA, so dass keine Stilllegungsflächen nach den EU Regelungen betroffen sind. Die sandigen Böden bieten zwar gute Voraussetzungen für Sonderkulturen, z.B. Spargel, jedoch gab es von Seiten der Landwirtschaft keine Anfragen bei der Firma SCA diese Flächen entsprechend zu nutzen. Der Landwirtschaft werden aufgrund der geringen Fruchtbarkeit des Bodens keine wertvollen Flächen entzogen.

Auf der Fläche von ca. 6,5 ha sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in Grünland,
- Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen,
- Anlage von trockenen, nährstoffarmen Flächen (Sandmagerrasen) und Sukzessionsflächen,
- Anpflanzung einer Baumhecke entlang der nordwestlichen Werksgränze,
- Anlage einer Streuobstwiese,
- Herstellung von Lebensräumen für die vorhandenen Tiere.

Für Planung, Auftragsvergabe, Durchführung und dauerhafte Pflege ist die Fa. SCA zuständig. Die SCA verpflichtet sich die Maßnahmen des 1. Bauabschnitts (über 50%) spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertig zu stellen. Die Maßnahmen des 2. Bauabschnitts werden spätestens bis zum 30.06. 2010 umgesetzt. Nach der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann der mit dem Bebauungsplan vorbereitete naturschutzrechtliche Eingriff mit den vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von ca. 18.500 Biotopwertpunkten. In Anbetracht der Tatsache, dass der 2. Bauabschnitt erst ca. 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt wird, kann der Überschuss als ein Beitrag zum Ausgleich der zeitlichen Verzögerung betrachtet werden.

Durch die Versiegelung von ca. 69.000 qm wird die mittlere Jahrestemperatur innerhalb des Plangebietes um ca. 2°C ansteigen. Die im Plangebiet vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen entlang der B 44 in einer Breite von 10 m sowie die Anpflanzungen von Bäumen auf den Stellplatzflächen werden sich positiv auf die Lufttemperatur auswirken. Positive Effekte sind auch mit Ausgleichsmaßnahmen nördlich des Plangebietes zu erwarten. Zwar verkleinert sich die Kaltluft produzierende Fläche innerhalb des Grünzuges Krähenflügel, aber die über den Grünzug herantransportierte Luftmenge (Flurwinde) verteilt sich gleichzeitig ebenfalls auf eine kleinere Fläche und wird – durch das Hochregallager - zu einem frühzeitigen seitlichen Ausweichen in die benachbarten Stadtteile gezwungen. Dadurch überdecken sich die beiden Effekte und machen die thermischen Auswirkungen unbedeutend, so dass die Verhältnisse in den Stadtteilen Sandhofen und Schönau sich kaum verändern werden.

Bei Betrachtung der Gesamtsituation wird sich der verbleibende mittlere Jahrestemperaturanstieg nicht wesentlich auswirken.

### 7.3.3 Konfliktfeld Landschaftsbild

Die gemäß § 18 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen **Höhen von 31 m** sind für die Errichtung eines Hochregallagers erforderlich. Auf den zur freien Landschaft orientierten überbaubaren Flächen sind maximal **16 m** hohe Gebäude zulässig. Die Höhen der Gebäude können für erforderliche technische Aufbauten um max. 5 m, auf max. 5% der Gebäudegrundfläche überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine weitere Überschreitung von 10 m auf 25 % der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücksfläche zulässig, wenn dringende betriebliche bzw. genehmigungsrechtliche Zwänge dies erfordern. Diese Ausnahme ist aufgrund von Erfahrungen im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges aufgenommen worden. Heute noch unvorhergesehene Sachverhalte können zu einer Überschreitung der mit dem Betrieb abgestimmten Bauhöhen führen und dann eine Befreiung von den Festsetzungen erfordern.

Im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich für Ausgleichsmaßnahmen verlaufen 110 KV-Hochspannungsleitungen, die bei Bedarf in Absprache mit der MVV Energie AG verkabelt werden können. Da das geplante GI-Gebiet im Bereich der nördlichen Stadteinfahrt von Mannheim liegt, sind Außenwerbungen nur auf der Fassade zulässig.

Insbesondere durch die zulässigen Gebäudehöhen von 31 m bzw. 41 m in Ausnahmefällen sind Veränderungen des Landschaftsbildes hinsichtlich optischer Störungen zu erwarten. In Anbetracht des bereits vorhandenen 31 m hohen Lagergebäudes, der bestehenden Hochspannungsleitungen sowie der Industriekulisse wird die Errichtung eines weiteren 31 m hohen Gebäudes nicht zu einer wesentlichen Veränderungen des Landschaftsbildes führen, sondern die bereits vorhandenen optischen Störungen verstärken. Mit der Errichtung von 41 m hohen Vorhaben wird sich die vorhandene Industriekulisse deutlich zu Lasten des Landschaftsbildes verändern. Die Fernwirkung der Industriebauten wird sich erhöhen und die Stadteingangsituation für die von der A6 einfahrenden Besucher noch mehr prägen. Der Eingriff kann mit den vorgesehenen internen und externen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Da ein Hochregallager mit den festgesetzten Höhen für die Standortsicherung und Entwicklung der Firma SCA erforderlich ist und das Landschaftsbild bereits durch Bauvorhaben bis zu 31 m vorbelastet ist, kann der verbleibende Eingriff geduldet werden.

## 8 Allgemeine Bebauungsplandaten

### 8.1 Flächenbilanz

Industriegebiet	8,5 ha (99.0%)
incl. privater Grünfläche (entlang der B 44) mit 0,29 ha	
Flächen für die Erschließung	0.1 ha ( 1.0%)
<hr/>	
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8,6 ha

Für die Industriegebietserweiterung wird eine Fläche von ca. 8,6 ha in Anspruch genommen, weitere 6,5 ha sind für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Flächenbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Industriegebietserweiterung und Ausgleichsfläche - beträgt insgesamt ca. 15,1 ha.

### 8.2 Kosten

Kosten, die durch Ausgleichs-, Erschließungs- und Lärminderungsmaßnahmen entstehen, sind von der SCA zu tragen. Die Kostenübernahme durch die Firma SCA wird in einem städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Der Stadt Mannheim entstehen durch die vorliegende Planung keine Kosten.

## **9 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

Die Firma SCA wird die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen soweit diese sich noch nicht in ihrem Eigentum befinden, erwerben. Ein förmliches Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig.

### **9.2 Erschließung des Plangebiets**

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA wird zurzeit über die Bürstadter Straße in Verbindung mit der Priebuser Straße erschlossen. Die Erweiterungsflächen sollen über eine zusätzliche Werkseinfahrt von der Frankenthaler Strasse (B 44) aus erschlossen werden. Die Ausfahrt erfolgt dann wie bisher über die Priebuser- / Bürstadter Strasse. Eine Werksausfahrt im Bereich der B 44 würde den fließenden Verkehr und damit die Leistungsfähigkeit der B44 beeinträchtigen. Die Kosten für die Herstellung der Rechtsabbiegespur sind von der Firma SCA zu tragen.

### **9.3 Städtebaulicher Vertrag**

Die Umsetzung der Lärminderungsmaßnahmen auf dem vorhandenen Werksgelände sowie die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in städtebaulichen Verträgen gesichert. Des Weiteren verpflichtet sich die Firma SCA in dem städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der Rechtsabbiegespur von der B44 auf das zukünftige Werksgelände.

## **10 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVGP)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz-DSchG BW)

## **11 Verzeichnis der Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

SCA Hygiene Products GmbH (Juni 2002)

Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept der Firma SCA Hygiene Products GmbH in Mannheim-Sandhofen.

Müller – BBM (Mai 2005);

Derzeitig und zukünftig von der SCA verursachte Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Werksgeländes nach Norden – Bericht Nr. 38 532/46.

Landschaftsarchitektur und Ökologie (April 2006)

Grünordnungsplan

Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH (Januar 2001);

SCA Hygiene Products GmbH Mannheim, Flurstück 30640, Umwelttechnische Untersuchung.

Institut für Faunistik (Mai 2003);

Feldhamster, Bericht zu den Kartierungsergebnissen der Friesenheimer Insel und des Gebietes Krähenflügel.

TÜV, Energie und Umwelt GmbH (1997);

Ausbau Nord der Fa. SCA Hygiene Paper GmbH in Mannheim-Waldhof, Untersuchung der Auswirkungen auf das Strömungsfeld.

**7 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 51.32  
,Industriegebietserweiterung SCA'**



# **BEBAUUNGSPLAN NR. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ in Mannheim – Sandhofen**

## **Umweltbericht** (Auszug aus der Begründung)

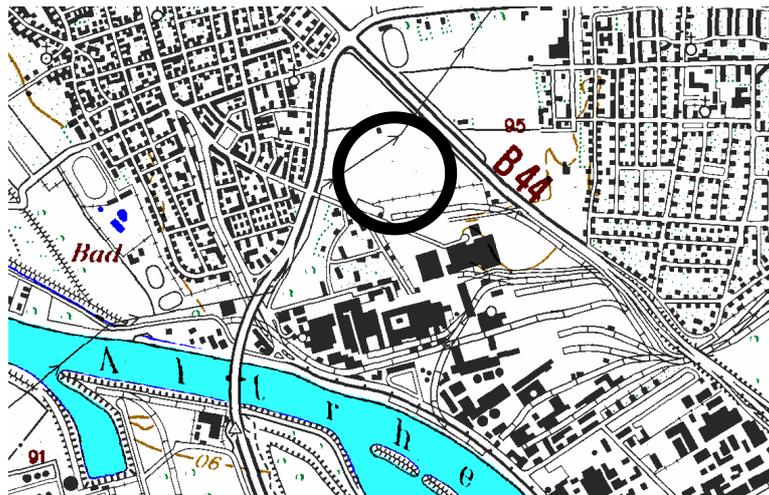
60.14.0 - 51.32

61.26.1 – 51.32

### **VERFAHRENSABLAUF**

<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)</b>	03.05.1994
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	20.05.1994
<b>Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) (Planauslegung)</b>	14.07.2003 bis 25.07.2003
<b>Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonst. Stellen (§ 4 Abs.1 BauGB)</b>	07.04.1998 bis 22.05.1998
<b>Erneute Beteiligung s. o.</b>	14.07.2003 bis 12.09.2003
<b>Billigungs-/ Auslegungsbeschluss</b>	06.12.2005
<b>Öffentliche Bekanntmachung</b>	15.12.2005
<b>Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>	27.12.2005 bis 30.01.2006
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)</b>	
<b>Inkrafttreten</b>	

### **ÜBERSICHTSLAGEPLAN**



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen zur UEP/UVP</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB)	5
<b>2</b>	<b>Planungsgeschichtlicher Hintergrund und Gegenstand der Planung</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr.1 BauGB)	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Plangebietes</b> zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
	3.1 Klima	6
	3.2 Luft	7
	3.3 Boden	7
	3.4 Wasser / Hydrogeologie	8
	3.5 Flora und Biotoptypen	9
	3.6 Fauna	9
	3.7 Landschaftsbild und Erholung	10
	3.8 Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm	10
	3.9 Zusammenfassende Beurteilung des Planungsraumes	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	13
	4.1 Klima	13
	4.2 Luft	14
	4.3 Boden	14
	4.4 Wasser / Hydrogeologie	14
	4.5 Flora, Biotoptypen und Fauna	15
	4.6 Landschaft und Erholung	15
	4.7 Mensch / Wohnumfeld– insbesondere Lärm	16
	<b>4.1 Belange der Landschaftspflege</b>	<b>19</b>
	4.1.1 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen	19
	4.1.2 Reduzierung des Flächenversiegelungsgrades und Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen	19
	4.1.3 Reduzierung von Wärmeinsel-Effekten durch Förderung der Verdunstungsabkühlung	20
	4.1.4 Entwicklung des Landschafts- und Stadtbildes	20
	4.1.5 Minimierung von Biotopverlusten	21
	4.1.6 Neuanlagen von Biotopstrukturen und belebenden Landschaftselementen	21
	4.1.7 Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation	21

<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Anderweitige Lösungsmöglichkeiten</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	25
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b> (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 3 BauGB)	26
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>28</b>

## 1 **Rechtsgrundlagen zur UEP/UV** (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß §2a BauGB)

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) gemäß Nr. 18.5 der Anlage 1 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Industriegebiete auf Flächen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr beträgt. Von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Industriegebietserweiterung SCA“ ist eine Grundfläche von ca. 69.000 m<sup>2</sup> zulässig, so dass zunächst einmal eine allgemeine Vorprüfung erforderlich ist.

Bereits vor den beiden letzten Novellierungen des UVP-Gesetzes (27.07.2001 und 24.06.2004) ist für das Plangebiet eine kommunale Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt worden (18.09.1995 abgeschlossen), die anschließend durch eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) ergänzt wurde. Diese UVU ist aufgrund des langen Planungsprozesses dann noch einmal im September 2003 aktualisiert worden und dient nun auch als Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht gem. § 2a BauGB 1998. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt und ein Umweltbericht wird verfasst, da, wie dargelegt, im Rahmen der UEP/allgemeinen Vorprüfung, unter Anwendung der zwischen Januar 1998 und Juli 2004 gültigen rechtlichen Vorgaben, eine UVP-Pflicht (Umweltprüfungspflicht) im Sinne des § 17 UVPG i. V. m. § 2a BauGB 1998 konstatiert wurde. Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB (Fassung 27.08.1997) ‚Allgemeine Überleitungsvorschriften‘ könnte der vorliegende Bebauungsplan aber nach den vor 1998 gültigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, da das Verfahren bereits mit Aufstellungsbeschluss im Jahr 1994 förmlich eingeleitet wurde.

## 2 **Planungsgeschichtlicher Hintergrund und Gegenstand der Planung** (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sandhofen, am nördlichen Ende einer zusammenhängenden, industriell geprägten Achse, die sich am Ostufer des Altrheins entlang zieht und ihren nördlichen Abschluss in Höhe Sandhofen und Schönau findet. Das geplante Industriegebiet (GI) grenzt im Norden unmittelbar an den Grünzug Nordwest II. Das morphologisch als „eben“ zu bezeichnende Plangebiet ist vorwiegend durch Ackerbrachen geprägt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim / Heidelberg vom 18.03.1983 als geplante industrielle Baufläche (GI) dargestellt, so dass die Entscheidung über die Art der Nutzung und somit über die weitere Entwicklung des bestehenden Betriebes bereits auf der Flächennutzungsplanebene getroffen worden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebietserweiterung SCA“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und Standortsicherung der Firma SCA Hygiene Products GmbH geschaffen werden. Die SCA ist eine international führende Firma der Papierverarbeitungsbranche, insbesondere in den Bereichen Verpackung und Hygieneartikel.

Der Aufstellungsbeschluss ist bereits 1994 gefasst worden. Der Bebauungsplan konnte jedoch über einen längeren Zeitraum nicht weitergeführt werden, weil im Zuge der Übernahme der Firma PWA durch die SCA das Konzept firmenintern erneut diskutiert wurde. Die wesentlichen Änderungen der überarbeiteten Konzeption bezogen sich auf die zusätzliche Zufahrt von der B 44 sowie die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhen von 50 m auf 31 m (in Ausnahmefällen 41 m). Im weiteren Planungsverlauf ist die Stellplatzfläche für mobile Container (Wechselbrückenabstellplatz) entfallen und die überbaubare Fläche in nordöstlicher Richtung erweitert worden.

Des Weiteren ist der Geltungsbereich auf die Flächen der Firma SCA reduziert worden. Für das teilweise entfallene Flurstück 30502 (Firma Bazika) wird ein separates Verfahren durchgeführt.

Konkrete Hochbauplanungen von Seiten der Firma SCA bestehen zurzeit nicht. Für zukünftige Entwicklungen sollen auf den Erweiterungsflächen gewerbliche Anlagen aus der Papierverarbeitung sowie Gebäude zur Produktlagerung zulässig sein. Damit soll ein Beitrag zur langfristigen Sicherung des Standortes Mannheim im internationalen, firmeninternen Wettbewerb der verschiedenen Produktionsstätten der Fa. SCA um Neuinvestitionen geleistet werden.

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA wird zurzeit über die Bürstadter Straße in Verbindung mit der Priebuser Straße erschlossen. Für die Erschließung der Erweiterungsflächen ist eine Zufahrt über die B 44 geplant, während die Ausfahrt weiterhin über die Priebuser Straße bzw. Bürstadter Straße erfolgt.

Umweltrelevante Veränderungen (z.B. in den Bereichen Lärm, Klima, Luft) sind durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, die zulässigen Flächenversiegelungen sowie die maximalen Gebäudehöhen zu erwarten. Festgesetzt ist ein Industriegebiet mit folgenden Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art (Produktionsanlagen, Bürogebäude), Lagerplätze und Lagerhäuser (Hochregallager), Tankstellen, Gerätehaus für die Werksfeuerwehr sowie Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 31 m (in Ausnahmefällen 41 m) begrenzt worden. Nach der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können maximal ca. 69.000 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,6 ha.

Die Fa. SCA fällt unter die IVU-Richtlinie (europäische Richtlinie über integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung) sowie unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Da der Betrieb ohnehin im Industriegebiet angesiedelt ist, wird nicht weiter darauf eingegangen. Die konkreten Umweltauswirkungen von geplanten Anlagen können nicht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden. Diesbezügliche Auswirkungen sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren (z. B. nach dem BImSchG) darzulegen.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Plangebietes** (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **3.1 Klima**

Das Klima im Bebauungsplangebiet wird geprägt durch die Randhöhen des Oberrheingrabens, die zu einer Kanalisierung der Strömung führen. Dabei ist die Oberrheinebene aufgrund ihrer starken Abschirmung durch die umliegenden Gebirge als windschwach einzustufen. So besitzt Mannheim nur eine mittlere jährliche Windgeschwindigkeit von 2,8 m/s mit einem hohen Anteil an windstillen Tagen. Außerdem bilden sich in Nähe der Grabenränder lokale Windsysteme aus, die sich meist positiv auf das menschliche Wohlbefinden auswirken.

Das Bebauungsplangebiet gehört, wie Mannheim insgesamt, zu den wärmsten Gebieten Deutschlands. Im Jahresmittel beträgt die Temperatur mehr als 10°C.

Die Verteilung der Niederschlagsmenge wird im Wesentlichen durch die Orographie bestimmt. In Mannheim werden durchschnittlich 641 mm Niederschlag gemessen.

Das Plangebiet liegt in einer so genannten „Wärmezunge“, die von der Innenstadt über die Neckarstadt und Waldhof bis nach Sandhofen reicht und in die vier dieser Wärmeinseln eingelagert sind (Neckarstadt, Boehringer, SCA, Sandhofen).

Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es während spezifischer Wetterlagen zu bioklimatischen Belastungen kommen (mangelnder Luftaustausch innerhalb der Wärmeinsel, verstärkte Hitzebelastung, Beeinträchtigung der großräumigen Luftaustauschbeziehungen, fehlende nächtliche Abkühlung etc.).

Bei einem Vergleich der zahlreich vorhandenen klimaökologischen Daten fällt zudem auf, dass sich die Wärmeinselintensität im Laufe der Nacht von 4° auf 2° C verringert, was auf Luftströmungen zurückzuführen ist, die nördlich der BAB 6 entstehen, über den Grünzug Nordwest II („Krähenflügel“) südwärts strömen, dann in das SCA-Werksgelände eindringen, abgebremst werden und dort gleichzeitig zu dieser Temperatursenkung führen. Trotz dieses und zahlreicher weiterer Strömungshindernisse auf dem Weg nach Süden konnten diese Luftaustauschbeziehungen bislang selbst in der Innenstadt noch nachgewiesen werden.

Bei einer Erweiterung des Werkes nach Norden besteht nun die Gefahr, dass zum einen die Wärmeinseln von Sandhofen, Schönau sowie der SCA zusammenwachsen zum anderen sich die Belüftungsverhältnisse in der Mannheimer Innenstadt verschlechtern.

Bewertung: Das Plangebiet liegt zwischen den „Wärmeinseln“ von Sandhofen und Schönau. Da Mannheim bereits heute zu den wärmsten Gebieten Deutschlands zählt, sollten die Wärmeinseln möglichst nicht durch flächendeckende Versiegelungsmaßnahmen verbunden werden. Von besonderer Bedeutung ist die im Plangebiet verlaufende „Frischluftschneise“ für die innerstädtische Belüftung. Die Belüftungsverhältnisse dürfen durch bauliche Anlagen nicht eingeschränkt werden.

### 3.2 Luft

Die Emissionsverhältnisse im Plangebiet sind vom Kraftfahrzeugverkehr und der industriellen Struktur geprägt. Die Anteile der drei Quellengruppen an der Gesamtemission aller erfassten Schadstoffe für das Jahr 1992 betragen für den Verkehr 64 %, für die Kleinf Feuerungsanlagen 5 % und für den Bereich Industrie und Gewerbe einschließlich der Kraftwerke 31 %.

Eine dominierende Rolle bei der Luftbelastung im Untersuchungsgebiet spielen die größtenteils unmittelbar auf den Verkehr zurückzuführenden Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Stickstoffmonoxid und Benzol. Entsprechend dem hohen Verkehrsaufkommen sind die höchsten Konzentrationen dieser Schadstoffe in Mannheim westlich der A6, an den Autobahnanschlussstellen (AS), so auch im Bereich der AS Sandhofen, sowie in den innenstadtnahen Bereichen zu finden. Dennoch werden alle Grenz- und Richtwerte nach der TA-Luft und der 22. BImSchV im Wesentlichen eingehalten.

Die Jahresmittelwerte für Ozon sind relativ gleichmäßig über das ganze Stadtgebiet von Mannheim verteilt, wobei zum einen die Innenstadt zum anderen die an stark befahrenen Straßen gelegenen Bereiche eher unterdurchschnittlich belastet sind. Im Bebauungsplangebiet sind demgegenüber die Werte leicht erhöht.

Die Verteilung der Jahresmittelwerte von Benzol zeigt fast flächendeckend eine Überschreitung des vom Länderausschuss für Immissionsschutz empfohlenen Ziel- und Orientierungswertes von 2,5 µg/m<sup>3</sup>. In Mannheim und somit auch für das Planungsgebiet werden auf fast allen Beurteilungsf lächen Jahresmittelwerte von mehr als 4,0 µg/m<sup>3</sup> erreicht.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Staubbelastung mit Immissionswerten zwischen 76 und 88 mg/(m<sup>2</sup>d) unterhalb des Durchschnittes.

Bewertung: Nach den vorliegenden Untersuchungen werden die Grenz- und Richtwerte der TA-Luft bzw. der 22. BImSchV eingehalten. Nur entlang der Hauptverkehrsachsen (westlich der A 6, an den Autobahnanschlussstellen (AS) auch im Bereich der AS Sandhofen) werden die Grenzwerte teilweise überschritten. Dieser Bereich ist jedoch für das Plangebiet nicht relevant.

### 3.3 Boden

Laut hydrogeologischer Kartierung für den Rhein-Neckar-Raum (1980) haben sich bei ungestörter Bodenbildung im Bereich der stark sandigen bzw. schwach schluffigen älteren Hochflutlehme der Niederterrasse rechtsrheinisch vor allem eutrophe Braunerden entwickelt. Die Verbraunung ist mit der Entstehung sekundärer Tone verknüpft, die als Verlehmung bezeichnet wird.

Die im Plangebiet vorkommenden Sandböden, weisen eine hohe Gesamtwasserleitfähigkeit sowie ein vergleichsweise geringes Wasserspeichervermögen auf. Mit sich erhöhendem Tonanteil in den Böden (lehmgiger Sand, sandiger Lehm) geht die Gesamtwasserleitfähigkeit erheblich zurück, während das Wasserspeichervermögen zunimmt.

Die zur Beurteilung der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten maßgebende Ackerzahl beträgt für die überwiegenden Flächen 22/25 und in Teilbereichen 20/22 bzw. 25/28. Die Flächen des Plangebietes sind im Eigentum der Firma SCA, so dass keine landwirtschaftlichen Stilllegungsflächen nach den EU Regelungen betroffen sind

Nach dem Altlastenkataster der Stadt Mannheim wurde auf dem Flurstück 30640 von 1965 bis 1974 eine Autoverwertung betrieben. Der südliche Grundstücksteil wurde als Lagerfläche für Autos und Kühlschränke genutzt. Im Plangebiet ist die Einschlagstelle eines Bombenblindgängers ermittelt worden.

**Bewertung:** Die unversiegelten Böden des Plangebietes werden kaum noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich im Wesentlichen um Ackerbrachen. Die sandigen Böden bieten gute Voraussetzungen für Sonderkulturen, z.B. Spargel und für Trockenbiotope, die im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen angelegt werden können. Trotz der guten Bedingungen für den Spargelanbau gab es von Seiten der Landwirtschaft keine Anfragen bei der Firma SCA diese Flächen entsprechend zu nutzen. Für die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden nur mäßig geeignet. Die Belange der Landwirtschaft stehen somit der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Entwicklung der Fläche hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Der Landwirtschaft werden aufgrund der geringen Fruchtbarkeit des Bodens keine wertvollen Flächen entzogen.

### **3.4 Wasser / Hydrogeologie**

Der Oberrheingraben ist die ergiebigste Grundwasserlandschaft Südwestdeutschlands. Angesichts ihres großen Porenvolumens stellen die mächtigen tertiären und quartären Lockersedimente der Grabenfüllung einen hervorragenden Grundwasserspeicher dar.

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen der hydrogeologischen Kartierung ein Grundwasserflurabstand von bis zu 10 m unter Flur festgestellt. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers verläuft dort zum Rhein bzw. Altrhein hin. Das Grundwasser im Rheingraben ist gekennzeichnet durch seine hohen Kalkgehalte. Im Bereich der Firma SCA beträgt die Karbonathärte bis zu 24 dH (deutscher Wasserhärtegrad), die Gesamthärte bis 50 dGH (deutscher Gesamthärtegrad).

Für das Areal der Firma SCA sind in der hydrogeologischen Kartierung Grundwasserentnahmestellen verzeichnet. Dabei handelt es sich um Entnahmen aus dem mittleren und unteren Grundwasserleiter.

Betrachtet man sich das Bebauungsplangebiet hinsichtlich möglicher weiterer Vorbelastungen für das Grundwasser, so scheidet der Aspekt der Versiegelung weitestgehend aus, da das Bebauungsplangebiet bislang kaum versiegelt ist. Eine mögliche Vorbelastung stellt jedoch das Vorhandensein von Altlasten oder altlastenverdächtiger Flächen dar. So zeigte sich anhand eines im Planungsgebiet liegenden Altstandortes, dass dort gezogene Bodenproben erhöhte Blei-, Zink- und Kohlenwasserstoffwerte aufwiesen. Da nicht auszuschließen war, dass die o. a. Schadstoffe durch Niederschläge aus dem kontaminierten Boden gelöst und in den tieferen Untergrund versickern konnten und somit auch das Grundwasser nachteilig beeinträchtigen würden, war ein Abtrag des gesamten unbefestigten Bodens bis zu einer Tiefe von 40 cm erforderlich.

Diese Sanierung wurde vom Verursacher durchgeführt. Anschließend gezogene Bodenproben ergaben, dass der Umfang der Sanierungsarbeiten ausreichend war, um eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

**Bewertung:** Der Wasserhaushalt einer Region wird neben den Klimafaktoren Verdunstung und Luftfeuchtigkeit entscheidend von der Niederschlagstätigkeit, von den hydrologischen Eigenschaften

der vorkommenden Böden und der Nutzung geprägt. Versickerte Niederschläge tragen zur Grundwasserneubildung und als pflanzenverfügbares Bodenwasser zur Wasserversorgung der Vegetation sowie über Transpiration und Evaporation (Verdunstung) zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Für die Wasserversorgung der Bevölkerung sind unverschmutzte Grundwasservorräte von besonderer Relevanz. Im Plangebiet sind keine wesentlichen Versiegelungen vorhanden, so dass die gesamte Fläche von ca. 8,6 ha für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Somit hat das Plangebiet im Zusammenhang mit den nördlich und nordöstlich anschließenden unversiegelten Flächen zwar eine durchaus wichtige Funktion für die Grundwasserneubildung. In Anbetracht der angrenzenden vorhandenen unversiegelten Freifläche von über 2.000 ha ist die Bedeutung des Plangebietes mit seiner Größe von ca. 8,6 ha für die Grundwasserneubildung aber als sehr gering einzustufen.

### 3.5 Flora und Biotoptypen

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Ackerbrachen und kurzlebigen Ruderalfluren mit geringer Bodenwertigkeit geprägt. Unterbrochen wird dieses Spektrum durch zwei kleinräumige Bereiche mit Einzelgärten in der Landschaft (Grabeland). Die Flora der Ackerbrachen und niedrigen, unscheinbaren kurzlebigen Ruderalfluren werden vorwiegend durch Wildkräuter bestimmt.

Die grasreichen Trockenfluren, meist als grasreiche, trockene, niedrige Ruderalfluren auf Sandböden oder anderen durchlässigen Flächen ausgebildet, sind nicht eindeutig pflanzensoziologisch zuzuordnen.

Auf den Gartenflächen sind vorwiegend Wiesenbereiche mit Zier- und Nutzpflanzen, sowie Brombeerhecken und Obstgehölze, Birken und Nadelhölzer vorzufinden.

Bewertung: Die vorhandenen Ackerbrachen haben nur eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung. Die auf den Ackerflächen vorkommenden Wildkrautarten sind teilweise fragmentarische Ausbildungen von einjährigen Ruderal- und Ackerwildkrautfluren und pflanzensoziologisch kaum zuzuordnen. Auch die zu bestimmenden Wildkräuter haben keinen besonderen ökologischen Wert.

### 3.6 Fauna

Die Äcker haben je nach Bewirtschaftungsgrad und abhängig von der angebauten Feldfrucht eine sehr differenzierte Bedeutung für die Tierwelt. So stellen gerade in diesem Bereich, vor allem die wildkrautreichen Halmfruchtäcker, Lebensstätten und/oder Nahrungshabitate für Feldvögel (Rebhuhn), Hasen, Feldmäuse, Spinnen und Insekten dar, bei Kontakt zu Feldgehölzen sind Äcker aber auch Habitate für den Igel.

Grabeland und Einzelgärten in der Landschaft haben in Abhängigkeit vom Grad der Biozidanwendung eine unterschiedliche Bedeutung für die Tierwelt und bereichern in der ausgeräumten Feldflur diese häufig mit Rückzugsräumen, während Acker- und Gartenbrachen ein potentielles Ersatzhabitat für Wildkräuter und vor allem wirbellose Tiere darstellen.

Von besonderer Bedeutung in diesem Bereich sind die grasreichen Trockenfluren, welche mit einem entsprechend sandigen und trockenen Boden, Lebensraum für thermo- (Wärme) und xerophile (Trockenheit liebende) Tierarten (z. B. Wildbienen und Heuschreckenarten) bilden.

Auf der Fläche nördlich des zu beplanenden Gebietes konnte ein unbewohnter Hamsterbau nachgewiesen werden. Vermutlich handelt es sich hierbei nicht um eine ansässige Population sondern um die zeitweilige Besiedelung von Einzeltieren, die aus dem dicht besiedelten Areal nördlich von Sandhofen eingewandert sind.

Die Bodenverhältnisse im Gebiet Krähenflügel sprechen eher gegen ein permanentes Vorkommen. Nur vereinzelt finden sich Inseln mit sandigem Lehm, die ein geeignetes Substrat darstellen.

Bewertung: Die zu beplanende Fläche hat keine überragende Bedeutung für das Tierleben, trägt jedoch im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen und selbst dem Siedlungsraum zur Sicherung eines notwendigen Mindestareals und somit zur Sicherung des Artenpotentials im Untersuchungsraum bei. Die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase sowie das eingeschränkte Spektrum an Nistmöglichkeiten wirken sich negativ auf den Lebensraum der Vogelwelt aus. Für die anzutreffenden Tiere des Stadt- und Agrarlebensraumes hat das Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung.

### **3.7 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet ist Teil eines Freiraumes zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen Sandhofen, Schönau und einem bestehenden Industriegebiet sowie Bestandteil des regionalen Grünzuges Mannheim Nordwest. Südwestlich davon grenzen ein Bereich mit betriebseigenen Wohnungen, sowie eine parkähnliche Grünfläche an.

Eine Hochspannungsleitung durchquert das Plangebiet von Norden nach Süden sowie die nördlich angrenzende Fläche von Westen nach Osten. Als weitere prägende Elemente wirken die nahen Hauptverkehrsstraßen: B 44 und Bürstadter Straße. Das Gebiet wird teilweise von den angrenzenden Bewohnern für einen Kurzspaziergang mit den Hunden genutzt.

Bewertung: Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine ausgeräumte Kulturlandschaft, in der gliedernde und belebende Elemente fehlen und die somit keine attraktive Umgebung für Erholungssuchende bietet. Die bestehende Hochspannungsleitung ist eine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild. Die von den Straßen ausgehenden Immissionsbelastungen durch Lärm, Geruch und Schadstoffe wirken Wertbestimmend auf die Erholungsfunktion. Für die Erholungssuchenden hat das Plangebiet heute nur eine sehr geringe Bedeutung. Die umgebenen teilweise sehr lärmintensiven Nutzungen stehen auch einer Entwicklung des Gebietes für Erholungssuchende entgegen, so dass der Belang „Erholung“ im Hinblick auf zukünftig geplante Nutzungen eher gering einzustufen ist.

### **3.8 Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm**

Das bestehende Werksgelände der Firma SCA ist teilweise nur durch Verkehrsflächen von den Wohngebieten Schönau und Sandhofen getrennt. Auf den Flächen des heutigen Industriegebietes der Firma SCA hat sich bereits 1884 die Papierfabrik Waldhof Aschaffenburg angesiedelt. Die Firma SCA Hygiene Produkts GmbH hat die Papierwerke 1996 übernommen. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der Stadtteile Sandhofen und Schönau wurden erst 1964 bzw. 1980 geschaffen. Das Wohnumfeld ist geprägt durch Industrieanlagen, den stark befahrenen Straßen (Frankenthaler Straße, Bürstadter Straße) sowie durch die damit verbundenen Immissionen. Mögliche Beeinträchtigungen bestehen bereits heute durch:

Luft/Gerüche (vgl. 4.1.2):

Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet, kann u. a. auf den Luftreinhalteplan (1995, Messungen 1992) sowie auf die in den Jahren 2001/2002 im Raum Mannheim/Heidelberg durchgeführten Immissionsmessungen verschiedener Luftschadstoffe zurückgegriffen werden. Gemäß Luftreinhalteplan (1995) werden im Planungsgebiet sämtliche Grenz- und Richtwerte nach der TA-Luft sowie der 22. BImSchV eingehalten.

Ein Vergleich mit den neueren Daten aus den Jahren 2001/2002 ist leider – außer für den Staubbiederschlag – relativ schwierig, weil man für die meisten Stoffe von der Rasterdatenerhebung abgegangen und auf punktuelle Messungen übergegangen ist (insgesamt 94 Messpunkte). Zusätzlich wurden ortsfeste Schwebstaubmessstellen eingerichtet. Außerdem wurden für die 2001/2002er-Erhebung die Daten der sechs automatischen Messstationen des landesweiten Messnetzes ausgewertet. Insgesamt lässt sich jedoch beim Vergleich der neueren mit den älteren Staubbiederschlagsdaten ablesen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet die Belastung durch Staubbiederschlag

schlag in den beiden verglichenen Zeiträumen auf etwa dem selben Niveau liegt und die Staubniederschläge (alles Rasterdaten) im Bauungsplangebiet, wie 1992, erneut alle unter den „Immissionswerten der TA-Luft“ bleiben. Ähnliches gilt etwa auch für Benzol. So liegt der z.B. für Schönau „flächenrepräsentativen Messpunkt“ gewonnene Wert sowohl unter dem Grenzwert als auch unter dem strengeren LAI-Zielwert. Die NO<sub>2</sub>- und SO<sub>2</sub>-Belastung hat sich zwischen 1992 und 2001/2002 kaum verändert.

**Gewerbelärm /Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Straßen:**

Für die Beurteilung des Gewerbelärms ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 maßgeblich.

Die Immissionsrichtwerte (Industrielärm) für WR-Gebiete, und um solche handelt es sich bei den benachbarten Wohngebieten in Sandhofen und Schönau, betragen 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht.

Bereits im Ausgangsjahr 1999 wurden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (50/35 dB(A)) für ein reines Wohngebiet (WR) in den Bereichen Bürstadter Strasse in Sandhofen und auch Stettiner Straße in Schönau am Tag um 3,7 bis 7,0 dB(A) und in der Nacht um 16,6 bis 18,4 dB(A) überschritten.

Im benachbarten Wohngebiet Schönau betragen die maximalen Beurteilungspegel am Tag 56,6 dB(A) und in der Nacht 53,4 dB(A). Während der Nachtzeit wurde am Immissionsort Stettiner Straße sogar der Richtwert eines Gewerbegebietes [50 dB(A)] um 3,4 dB(A) überschritten.

Die vorhandenen Werkwohnungen zwischen der Priebuser Straße und der Neurottstraße werden von Mitarbeiter der Firma SCA bewohnt. Bei der Bestimmung der Schutzwürdigkeit der Werkwohnungen ist zu berücksichtigen, dass diese in einem faktischen Industriegebiet entstanden sind. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes müssen betriebsbezogene Wohnungen ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als dies für allgemeine Wohnnutzung gilt. Für die in einem Industriegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ist die Immissionsbelastung hinzunehmen, die generell in solchen Gebieten erlaubt ist. Dabei sind jedoch die Schwellenwerte hinsichtlich der Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Bislang gibt es keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte für die Annahme ungesunder Wohnverhältnisse. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass die Schwelle bei Außenpegeln im Bereich von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegt. Im Ausgangsjahr 1999 ist der Schwellenwert während der Nachtzeit an einem Immissionsort um 4,4 dB (A) überschritten worden. Die Differenz von 4,4 dB(A) ist für das menschliche Ohr deutlich wahrnehmbar, so dass im Rahmen von geplanten Lärminderungsmaßnahmen auf dem bestehenden Werksgelände angestrebt wird, den Immissionswert zu reduzieren.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV, 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht, die für den Neubau von öffentlichen Straßen anzuwenden sind, werden an den drei festgelegten Immissionsorten Sandhoferstraße 28 (2.OG), Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1. OG), Stettinerstr. 7 (1. OG) gegenwärtig und zukünftig überschritten. Da es sich hier um keine Neubaumaßnahme handelt sind die Immissionsgrenzwerte nicht bindend, jedoch können diese als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden.

**Landschaft:**

Das Wohnumfeld von Sandhofen und Schönau wird durch eine ausgeräumte Kulturlandschaft sowie durch industrielle Nutzungen geprägt. Die siedlungsnahen Freiflächen werden von den Bewohnern kaum genutzt.

**Bewertung:** Die Wohnqualität des Wohnumfeldes wird durch bauliche, gesundheitliche und soziale Aspekte geprägt. Zur Erhaltung der Wohnqualität aus gesundheitlicher Sicht darf für das Wohnumfeld keine Erhöhung von Lärm, Schadstoffimmissionen und Erschütterungen erfolgen.

Für die im Untersuchungsraum vorhandenen Wohngebiete sind die Lärmimmissionen, verursacht durch die bestehenden Industrieanlagen und die Verkehrsbelastung, von besonderer Bedeutung.

So überschreitet der im Ausgangsjahr 1999 ermittelte Beurteilungspegel, verursacht durch die SCA, während der Nachtzeit den Richtwert der TA-Lärm für ein reines Wohngebiet [35 dB(A)] um maximal 18,4 dB(A) und stellt dadurch, ebenso wie der vorhandene Verkehrslärm, eine tatsächliche Beeinträchtigung für das gesamte Wohnumfeld dar.

### **3.9 Zusammenfassende Beurteilung des Planungsraumes**

Der Untersuchungsraum ist geprägt durch industrielle Nutzungen, Wohnbebauung und stark frequentierte Verkehrsstrassen. Die Freiflächen, überwiegend strukturarme Ackerflächen, sind Bestandteil des regionalen Grünzuges Mannheim Nordwest II.

Auf den Flächen des Plangebietes, die vorwiegend unversiegelt sind, sind keine bedeutenden Biotoptypen bzw. Nutzungsstrukturen vorhanden. Auch aus der Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Bodenwertigkeit als gering einzustufen. Trotz der guten Bedingungen für den Spargelanbau gab es von Seiten der Landwirtschaft keine Anfragen bei der Firma SCA diese Flächen entsprechend zu nutzen. Die Belange der Landwirtschaft stehen somit der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Entwicklung der Fläche hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Besonders schützenswerte Tierarten sind ebenfalls nicht ermittelt worden. Bei dem nördlich des Plangebietes nachgewiesenen unbewohnten Hamsterbau handelt es sich sehr wahrscheinlich um die zeitweilige Besiedlung eines Einzeltieres. Für die Erholungssuchenden hat das zu beplanende Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Das Wohnumfeld wird erheblich durch Industrie-, Gewerbe- und Verkehrslärm beeinträchtigt. Im Ausgangsjahr 1999 wurde, verursacht durch die Fa. SCA, in der Nacht der Richtwert der TA-Lärm für Reine Wohngebiete [35 dB(A)] teilweise um 18,4 dB(A) überschritten. Die Emissionsverhältnisse werden durch den Kraftfahrzeugverkehr und der industriellen Struktur bestimmt, jedoch werden die Richtwerte der TA-Luft eingehalten.

Die parallele Entwicklung von Wohn- und Industriegebieten und das damit verbundene Verkehrsaufkommen auf der Frankenthalerstraße haben dazu geführt, dass die Stadtteile Schönau und Sandhofen erheblich durch Lärmimmissionen belastet sind. Teilweise werden in den Wohngebieten durch den Gewerbelärm während der Nacht die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes überschritten, d.h. bei einer Neuplanung wäre hier keine Wohnnutzung zulässig. Aufgrund dieser hohen Vorbelastung kann eine gewerbliche Entwicklung nur zugelassen werden, wenn gleichzeitig Maßnahmen zur Lärminderung durchgeführt werden. Eine weitere Erhöhung der Lärmimmissionen ist unbedingt zu vermeiden.

Die Lage des Plangebietes innerhalb einer Fläche, die der innerstädtischen Frischluftversorgung dient, erfordert bei zukünftigen Planungen den Nachweis, dass die Belüftungsverhältnisse nicht eingeschränkt werden.

Da das Plangebiet aus ökologischer Sicht keine Besonderheiten aufweist und auch der Boden für die landwirtschaftliche Nutzung nur mäßig geeignet ist sind diesbezüglich keine Einschränkungen oder Maßnahmen zu treffen.

## 4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Vorhaben (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 4.1 Klima

Mit den geplanten Vorhaben wird in einer Frischluftschneise (= Grünzug Nordwest II, Krähenflügel), die für die Innenstadt von Mannheim von Bedeutung ist, eingegriffen. Um die Auswirkungen, die mit dem Hochregallager einhergehen, zu konkretisieren wurde eine Untersuchung zu den Auswirkungen der zulässigen Baumaßnahmen auf die Strömungsverhältnisse durchgeführt. Die Untersuchungen legten ein 31,0 m hohes Hochregallager mit einer Grundfläche von 25.000 m<sup>2</sup> zu Grunde. Die Berechnungen kamen zu folgenden Ergebnissen:

Bei der Anströmung aus südwestlicher Richtung entsteht im Leebereich (windabgewandte Seite) des Hochregallagers eine Zone mit stark reduzierten Windgeschwindigkeiten gegenüber dem Ist-Zustand. Im Bereich der nächstgelegenen Bebauung von Schönau ist das Strömungsdefizit auf unter 10% abgeklungen, so dass eine relevante Beeinträchtigung der Belüftung nicht gegeben ist. Bei der Anströmung aus südöstlicher Richtung gilt das gleiche für den Bereich Sandhofen.

Bei der Anströmung aus der Hauptwindrichtung Nordnordwest entsteht durch die geplanten Gebäude ein Geschwindigkeitsdefizit im Luvbereich (der Windrichtung zugewandte Seite). Allerdings ist der Geschwindigkeitsunterschied zwischen Plan- und Ist-Zustand im südlichen Teil des Werksgebietes der SCA bereits auf weniger als 5 % gesunken. Da sich in südlicher Richtung weitere Industriebetriebe anschließen, nimmt der Einfluss der Neubauten auf das vorhandene Strömungsfeld auf eine nicht mehr messbare Größe ab.

Durch das Planungsvorhaben wird ein Teil des Grünzugs (Krähenflügel) überbaut, so dass sich z. B. die abendliche SCA-Wärmeinsel nach Norden bzw. Nordosten ausdehnen kann. Das Zentrum dieser Wärmeinsel wird sich dann ebenfalls in diese Richtung schieben. Die Kälteinseln oder auch -brücken, die zwischen den Wärmeinseln Sandhofen, Schönau und der SCA liegen, werden dadurch teilweise abgebaut. Die Temperaturerhöhung innerhalb des Bebauungsplangebietes korrespondiert dabei mit dem zukünftigen Versiegelungsgrad, der innergebietlichen Durchgrünung und den grünordnerischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Generell kann man aber sagen, dass – ohne diese genannten Ausgleichsmaßnahmen - z.B. die mittlere Jahrestemperatur pro Zunahme des Versiegelungsgrades um 10%, um jeweils 0,2°C zunimmt. Durch den zulässigen Versiegelungsgrad wird sich für das Plangebiet die mittlere Jahrestemperatur um ca. 2,0°C erhöhen. Bei Strahlungswetterlagen kommt es sogar zu einer Erhöhung der Tagesmitteltemperatur um bis zu ca.3,5°C.

So wird sich z.B. die abendliche SCA-Wärmeinsel nach Norden bzw. Nordosten ausdehnen und das Zentrum dieser Wärmeinsel wird sich dann ebenfalls in die gleiche Richtung verschieben. Gleichzeitig werden die zwischen den drei Wärmeinseln „Sandhofen“, „Schönau“ und „SCA“ gelegenen Kältebrücken abgebaut.

Bewertung: Mit der Realisierung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sowie einer Gebäudehöhe von 31,0 m wird die Frischluftzufuhr der Innenstadt nicht beeinträchtigt. Wird von der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhen bis 41,0 m Gebrauch gemacht, ist nachzuweisen, dass sich die Strömungs- und Belüftungsverhältnisse nicht wesentlich nachteilig verändern. Die Kältebrücken die zwischen den Wärmeinseln Sandhofen, Schönau und der SCA liegen werden teilweise abgebaut, daraus erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Erhöhung der mittleren Jahrestemperatur um ca. 2,0°C, bzw.- bei Strahlungswetterlagen wird sich die Tagesmitteltemperatur sogar um ca. 3,5°C erhöhen. Wesentliche Temperaturerhöhungen für die angrenzenden Wohngebiete Schönau und Sandhofen sind nicht zu erwarten.

## 4.2 Luft

Wie im Kap. 4.4.2 bereits dargelegt, werden im Planungsgebiet sämtliche Grenz- und Richtwerte nach der TA-Luft sowie der 22. BImSchG eingehalten. An dieser grundlegenden Situation wird sich auch nach Realisierung der verschiedenen Planungsvorhaben kaum etwas ändern. Dies liegt zum einen daran, dass sich der zukünftige Lkw-Werksverkehr insgesamt nur um ca. 400 Lkw pro Tag erhöht und zum anderen daran, dass die Vorbelastung hinsichtlich der meisten Luftschadstoffe sehr weit von den entsprechenden Grenz- und Richtwerten entfernt liegt. Dies gilt sowohl für Stickstoffmonoxid, -dioxid, Kohlenmonoxid als auch den Staubbiederschlag. Einzig die Werte für Ozon und Benzol, die in Mannheim ohnehin fast flächendeckend ein hohes Niveau aufweisen, bleiben weiterhin recht hoch. Zwar reduziert sich im Bereich Bürstadter Straße die anteilmäßige Immissionsbelastung durch den Werksverkehr, diese Reduzierung wird jedoch durch die prognostizierte allgemeine Verkehrszunahme überkompensiert.

Bewertung: Negative Auswirkungen sind für die angrenzenden Wohngebiete in Sandhofen und Schönau hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ nicht zu erwarten. Auch die zusätzlichen Lkw-Fahrten auf der B 44 werden sich in Anbetracht der dort fast 100 Mal höheren Gesamtverkehrsmenge kaum auswirken, zumal die dortigen Luftaustauschverhältnisse durch die Lage am Grünzug-Nordwest II als gut zu bezeichnen sind, da dort entlang der B 44 z. B. hindernde Straßenschluchten fehlen. Für den Themenkomplex „Luft“ besteht somit keine Kompensationserfordernis.

## 4.3 Boden

Im Plangebiet ist der Versiegelungsgrad zurzeit sehr gering. Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 69.000 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Damit geht bislang weitgehend unbelasteter Boden in großem Umfang verloren. Auch weisen diese Böden ein annähernd ungestörtes, nur durch die Landwirtschaft beeinflusstes Bodenprofil auf.

Zur Beurteilung der vorhandenen Bodenbelastungen auf dem Flurstück 30640 (Altlastenkataster = Autoverwertung) ist im Januar 2001 eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Es sind auf der Grundlage von 10 Rammkernsondierungen Vorkommen von Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle, Pak und PCB untersucht worden. Nach den Ergebnissen der umwelttechnischen Untersuchung liegen die vorhandenen Schadstoffkonzentrationen auf dem Flurstück 30640 weit unter den Prüfwerten der BBodSchV.

Bewertung: Es besteht gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für das Flurstück 30640 kein Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten. Das Gelände ist weiterhin ohne Einschränkung zu nutzen. Durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen werden maximal 69.000 m<sup>2</sup> weitgehend unbelasteter Boden dauerhaft beeinträchtigt.

## 4.4 Wasser / Hydrogeologie

Im Plangebiet werden Flächen mit mittlerer Grundwasserneubildung versiegelt. Das bisher versickerte Niederschlagswasser fließt nun zumindest von den Dachflächen der Gebäude in die Kanalisation und wird daher nicht mehr dem Grundwasser zugeführt.

Durch den Grundwasserflurabstand von 10,0 m werden die geplanten Baumaßnahmen nicht in den Grundwasserhaushalt eingreifen.

Bewertung: Die Grundwasserneubildung wird durch die zulässige Flächenversiegelung von ca. 69.000 m<sup>2</sup> beeinträchtigt, da das Wasser zumindest von den Dachflächen der Gebäude nun der Kanalisation und nicht mehr dem Grundwasser zugeführt wird. Zu einer Qualitätsminderung des Grundwassers kommt es unter der Bebauung und den versiegelten Freiflächen, weil die Aggressivität des Grundwassers durch Erwärmung und Versiegelung des Untergrundes erhöht wird.

In der Gesamtbetrachtung ist für das Plangebiet eine Verschlechterung der Qualität und der Quantität des Grundwassers gegenüber dem Status Quo zu erwarten. In Anbetracht der Tatsache, dass in der näheren Umgebung über 2.000 ha unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, wird sich die Gesamtsituation aber kaum verändern.

#### 4.5 Flora, Biotoptypen und Fauna

Die Realisierung des nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffs im Sinne des Naturschutzrechtes hat die Zerstörung der vorhandenen Nutzungsstrukturen zur Folge. Damit einhergehend wird der Lebensraum vorhandener Tiere eingeschränkt.

Die Leistungsfähigkeit des Landschaftsraumes allgemein, aber auch des städtischen Siedlungs- und Freiraumes im speziellen, bezieht sich auf das Vermögen trotz intensiver Nutzung einem möglichst breiten Spektrum heimischer Tier- und Pflanzenarten Lebensraum zu bieten. Die Bewertung geschieht unter Berücksichtigung mehrerer Faktoren und wird nach einer 3-stufigen Wertskala (hoch, mittel, gering) vorgenommen.

- Einen hohen Biotopwert haben die Flächen mit hoher Arten- und Strukturvielfalt und Vorkommen von Rote-Liste-Arten oder Bedeutung als Vogelbrutplatz und im Biotopverbund. Dies sind im Untersuchungsgebiet vor allem die ruderalisierten Flächen mit Gehölzaufkommen.
- Einen mittleren Biotopwert weisen die Flächen mit einer relativ geringen Arten- und Strukturvielfalt, ohne besondere Bedeutung im Biotopverbund oder als Brutvogelbiotop auf. Dies sind vor allem die landwirtschaftlich intensiv bis extensiv genutzten Flächen, wobei die Einstufung vorwiegend auf die Wegränder und Ackerränder zurückgehen und die Einzelgärten in der Landschaft.
- Einen geringen Biotopwert haben vor allem vegetationsarme und -freie Flächen mit geringer Biotopbedeutung. Dies sind alle versiegelten Flächen auf dem Betriebsgelände, die überhaupt keine Biotopfunktion übernehmen können sowie alle Feldwege und Asphaltwege innerhalb der Landwirtschaftsfläche.

Bewertung: Entsprechend der Zuordnung zu verschiedenen Wertstufen wird die Leistungsfähigkeit des Plangebietes als mittel bis gering eingeschätzt. Für die Tierwelt geht zwar ein Lebensraum von ca. 8,6 ha verloren, jedoch sind unmittelbar am Plangebiet angrenzend, Freiflächen für die Tiere des Stadt- und Agrarraumes vorhanden.

#### 4.6 Landschaft und Erholung

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bebauung wird zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen. Auf den heute vorhandenen Brachflächen werden zukünftig Industriebauten dominieren. Veränderungen des Landschaftsbildes werden insbesondere durch das 31 m hohe Hochregallager eintreten. In Anbetracht des bereits vorhandenen 31 m hohen Gebäudes auf dem bestehenden Werksgelände der Firma SCA werden sich die optischen Störungen durch ein weiteres Bauvorhaben gleicher Dimension intensivieren. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise zulässige Gebäudehöhe bis zu 41 m wird sich gegenüber den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen deutlich absetzen und somit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Bezug auf optische Störungen weiter verstärken.

Mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 8,6 ha siedlungsnahe Freiflächen bebaut bzw. versiegelt und umzäunt. Damit werden den angrenzenden Bewohnern im Wesentlichen Flächen für einen Kurzspaziergang mit den Hunden entzogen.

Bewertung: In Anbetracht der vorhandenen Industriekulisse wird die Bebauung des Plangebietes sich nicht gravierend auf das Landschaftsbild auswirken. Für die Landschaft ist aufgrund der zu erwartenden optischen Störung durch die Höhe der Bauwerke ein „mittlerer Konflikt“ zu erwarten.

Da das Plangebiet für die Erholungssuchenden bereits heute nur eine geringe Bedeutung hat, wird der Verlust siedlungsnaher Feiflächen nur zu einem „geringen Konflikt“ führen.

#### **4.7 Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm**

Durch die Industriegebietserweiterung wird das Wohnumfeld von den Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen betroffen.

Der Konflikt hinsichtlich der Lärmimmissionen ist vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung (Verkehr, Gewerbe- und Industrielärm) der Wohnbebauung zu betrachten. Die Entwicklung der Wohngebiete erfolgte nach der Ansiedlung des Industriebetriebes, so dass es sich im planungsrechtlichen Sinne um eine heranrückende Wohnbebauung gehandelt hat.

Im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium ist als Beurteilungsmaßstab, abweichend von der bauplanungsrechtlichen Situation aber im Einklang mit den Vorgaben der TA Lärm, ein anzustrebender Immissionsrichtwert eines Mischgebietes für den Nachtzeitraum (vgl. TA-Lärm 6.7) weitgehend einzuhalten. Dies bedeutet für die Bewohner nachts eine um 10 dB (A) höhere Immissionsbelastung. Hierbei ist zu beachten, dass Mischgebiete im Sinne von § 6 BauNVO ebenfalls dem Wohnen dienen und daher aufgrund der gegebenen Vorbelastung (Verkehrs-, Gewerbe- und Industrielärm) nur auf diese Weise ein sachgerechter und realistischer Immissionsrichtwert bestimmt werden kann. Auf der Grundlage des Lärmkatasters für das bestehende Werksgelände der Firma SCA, in dem die wesentlichen stationären Lärmquellen messtechnisch erfasst und dokumentiert worden sind, wurde ein 4-stufiges Lärminderungsprogramm für stationäre Schallquellen hinsichtlich lärmtechnischer Sanierungen an bestehenden Anlagen mit dem Ziel aufgestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes schrittweise sichergestellt werden können. Als "maßgebliche" Immissionsorte sind folgende Standorte festgelegt worden: Sandhofer Straße 228, Spinnereistraße / Ecke Krähenweg und Stettiner Straße 7.

Die Firma SCA beabsichtigt, im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium in Karlsruhe und der Stadt Mannheim, die Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 umzusetzen. Hierzu wird sie sich vertraglich verpflichten. Bei den Maßnahmen der Stufe 4 sind die Kosten im Vergleich zu den Immissionsreduzierungen als nicht verhältnismäßig im Sinne des § 17 Abs. 2 BImSchG einzustufen. Mit der Maßnahmenstufe 3 wird der Immissionsrichtwert eines Allgemeinen Wohngebietes am Tag [55 dB(A)] in den benachbarten Wohngebieten unterschritten, während in der Nacht der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet [45 dB(A)] um maximal 1, 4dB(A) ohne Norderweiterung überschritten wird.

Für die Flächen des Bebauungsplanes sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 57 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Bei Berücksichtigung der Werksverkehre und der Lärminderungsmaßnahmen kann die Situation wie folgt beurteilt werden:

Tabelle: Beurteilungspegel Industrie- und Gewerbelärm

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort								
Sandhofer Str. 228 (2.OG) Südostfassade			Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1. OG) Ostfassade			Stettiner Str. 7 (1.OG) Westfassade		
tags 06:00 – 22:00 Uhr		nachts* 22:00- 6:00 Uhr	tags 06:00 – 22:00 Uhr		nachts* 22:00- 6:00 Uhr	tags 06:00 – 22:00 Uhr		nachts* 22:00- 6:00 Uhr
werktags	sonn-/ feiertags		werktags 6-22:00 Uhr	sonn-/ feiertags		werktags 6-22:00 Uhr	sonn-/ feiertags	
Ausgangszustand 1999 vorhandenes Werk SCA								
53,7	55,2	51,6	56,5	54,0	52,3	56,6	57,0	53,4
Beurteilungspegel vorh. Werk mit Lärmreduzierungsprogramm Stufe III und Werkserweiterung								
49,8	51,1	46,4	55,7	53,4	47,3	54,4	51,4	46,5
Beurteilungspegel vorh. Werk mit Lärmreduzierungsprogramm Stufe III <sup>^</sup> , Werkserweiterung und GE Steinweg								
49,9	51,1	46,4	55,8	53,4	47,3	55,4	51,4	46,9

\*In vorstehender Tabelle sind derzeit an den drei Immissionsorten von den stationären Schallquellen sowie vom Werksverkehr der Firma SCA erzeugten Beurteilungspegel zusammengefasst. Bei der Bildung des Beurteilungspegels für die Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. So ist für den Immissionsort Stettiner Straße die Nachtzeit zwischen 22:00 und 23:00 Uhr (SCA bedingter Pkw-Verkehr) und für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr. / Ecke Krähenweg die Zeit von 5:00 bis 6:00 Uhr (SCA bedingter Lkw-Verkehr) heranzuziehen.

- **Gesamtbetrachtung:** Am Tag wird der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Immissionsrichtwert [55 dB(A)] unter Einbeziehung des Lärmreduzierungsprogramms Stufe 3, Norderweiterung SCA und GE Steinweg am Immissionsort Spinnereistraße / Krähenweg um 0,8 dB(A) und Stettiner Straße um 0,4 überschritten.
- **Gesamtbetrachtung:** In der Nacht wird der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes [45 dB(A)] unter Einbeziehung des Lärmreduzierungsplans Stufe 3 und GE Steinweg an den Immissionsorten wie folgt überschritten: Sandhofer Straße um 1,4 dB(A), Spinnereistraße / Krähenweg um 2,3 dB(A), Stettiner Straße um 1,9 dB(A).

Für den öffentlichen Straßenverkehr sind zukünftig folgende Beurteilungspegel zu erwarten:

Tabelle: Beurteilungspegel für den öffentlichen Straßenverkehrslärm ( Prognose 2010)

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort					
Sandhofer Str. 228 (2. OG)		Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1.OG)		Stettiner Str. 7 (1.OG)	
tags 6-22:00 Uhr	nachts 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr	nachts 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr	nachts 22:00-6:00 Uhr
gegenwärtig 2003					
61,0	51,0	65,0	55,0	60,0	53,0
Prognose 2010					
61,0	51,0	66,0	56,0	62,0	54,0

Die mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen verbundenen Schadstoffimmissionen entlang der B 44 werden nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes im Stadtteil Schönau beitragen.

Tabelle: Reduzierung der Immissionen aus Industrie- und Gewerbelärm

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort								
Sandhofer Str. 228 (2. OG)			Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1.OG)			Stettiner Str. 7 (1.OG)		
tags 6-22:00 Uhr	nachts* 22:00-6:00 Uhr		tags 6-22:00 Uhr	nachts* 22:00-6:00 Uhr		tags 6-22:00 Uhr	nachts* 22:00-6:00 Uhr*	
Ausgangszustand 1999 – Industrielärm (SCA)								
werktags 53,7	sonn-/feiertags 55,2	51,6	werktags 56,5	sonn-/feiertags 54,0	52,3	werktags 56,6	sonn-/feiertags 57,0	53,4
Gesamtimmissionen aus Industrie- (SCA) und Gewerbelärm (GE Steinweg)								
werktags 49,9	sonn-/feiertags 51,1	46,4	werktags 55,8	sonn-/feiertags 53,4	47,3	Werktags 55,4	sonn-/feiertags 51,4	46,9
Lärminderung								
3,8	4,1	5,2	0,7	0,6	5,0	1,2	5,6	6,5

\*In vorstehender Tabelle sind derzeit an den drei Immissionsorten von den stationären Schallquellen sowie vom Werksverkehr der Firma SCA erzeugten Beurteilungspegel zusammengefasst. Bei der Bildung des Beurteilungspegels für die Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. So ist für den Immissionsort Stettiner Straße die Nachtzeit zwischen 22:00 und 23:00 Uhr (SCA bedingter Pkw-Verkehr) und für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr. / Ecke Krähenweg die Zeit von 5:00 bis 6:00 Uhr (SCA bedingter Lkw-Verkehr) heranzuziehen.

Tabelle: Gegenüberstellung unterschiedlicher Lärmarten zur Abwägung der Belange

Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort								
Sandhofer Str. 228 (2. OG)			Spinnereistr. / Ecke Krähenweg (1.OG)			Stettiner Str. 7 (1.OG)		
tags 6-22:00 Uhr		nachts* 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr		nachts* 22:00-6:00 Uhr	tags 6-22:00 Uhr		nachts* 22:00-6:00 Uhr
Zukünftiger Beurteilungspegel Straße								
61,0	61,0	51,0	66,0	66,0	56,0	62,0	62,0	54,0
Gesamtimmisionen aus Industrie und Gewerbelärm								
werk- tags	sonn-/ feier- tags	nachts*	werk- tags	sonn-/ feier- tags	nachts*	werk- tags	sonn-/ feier- tags	nachts*
49,9	51,1	46,4	55,8	53,4	47,3	55,4	51,4	46,5

\*In vorstehender Tabelle sind derzeit an den drei Immissionsorten von den stationären Schallquellen sowie vom Werksverkehr der Firma SCA erzeugten Beurteilungspegel zusammengefasst. Bei der Bildung des Beurteilungspegels für die Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend. So ist für den Immissionsort Stettiner Straße die Nachtzeit zwischen 22:00 und 23:00 Uhr (SCA bedingter Pkw-Verkehr) und für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr. / Ecke Krähenweg die Zeit von 5:00 bis 6:00 Uhr (SCA bedingter Lkw-Verkehr) heranzuziehen.

**Bewertung:** Trotz der geplanten Industriegebietsausweisung ist durch die Lärminderungsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung der Lärmbelastung für die benachbarten Wohngebiete zu erwarten.

Im Vergleich zum festgelegten Ausgangsjahr 1999 werden die Gesamtimmisionen (Lärminderungsprogramm Stufe 3, Norderweiterung SCA und GE Steinweg) am Werktag um bis zu 3,8 dB(A) am Immissionsort Sandhofer Straße, am Immissionsort Stettiner Straße sonn- und feiertags um 5,6 dB(A) und in der Nacht um 6,5 dB(A) reduziert.

Die vom öffentlichen Straßenverkehr verursachten Schallpegel liegen zukünftig am Tag am Immissionsort Sandhoferstraße mit 61 dB(A) um ca. 11 dB(A) und in der Nacht mit 56 dB(A) am Immissionsort Spinnereistraße / Ecke Krähenweg um ca. 9 dB(A) deutlich über den zukünftigen Lärmpegeln des Industrie- und Gewerbelärms.

#### 4.8 Belange der Landschaftspflege (siehe Grünordnungsplan)

##### 4.8.1 Grünordnerische Ziele und Maßnahmen

##### 4.8.2 Reduzierung des Flächenversiegelungsgrades und Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen

Planinterne Minimierungsmaßnahmen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Belagsflächen der Stellplatzareale möglichst offenporig oder mit Fugenbegrünung hergestellt werden. Die Versickerungsfähigkeit muss dauerhaft mindestens 128 Liter pro Sekunde und Hektar betragen. Die Versickerung von Niederschlagswasser dient zur Anreicherung des Grundwassers. Als Mindestanforderung die Versickerung von 1 bis 1,3x10<sup>3</sup> m/sec erforderlich.

Diese Vorgabe bedeutet in der Praxis, dass bei Herstellung von z. B. Parkplatzbelägen eine deutlich höhere Versickerungsfähigkeit von mind. 250 Litern pro Sekunde und Hektar nachgewiesen werden muss, da sich die Versickerungsfähigkeit durch den Verlust der für Versickerung erforderliche Hohlräume im Laufe der Betriebsdauer verschlechtert. Es kommen wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflasterbeläge mit Rasenfugen, Rasengittersteine oder vergleichbare Produkte in Frage.

Kompensationsziele für die Ausgleichsplanung: Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung aufgrund des hohen Bedarfs an überbauter oder versiegelter Flächen gering. Deshalb sind die Möglichkeiten zur Aufwertung der Bodenfunktionen im Bereich der planexternen Ausgleichsmaßnahmen zu betrachten. Hier können mit der Entwicklung von Gehölzflächen sowie extensiv gepflegten Grünland- und Staudengesellschaften die Bodenfunktionen ‚Filter- und Puffermedium‘, ‚Ausgleichskörper im Wasserkreislauf‘ und ‚Standort für natürliche Vegetation‘ gefördert werden. Der Wegfall von Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie die langfristig verbesserte Humusbildung werden die natürlichen Regelungsfunktionen der Böden auf. Vorhandene Sandböden bieten ideale Voraussetzungen zur Schaffung seltener Trockenbiotope.

#### **4.8.3 Reduzierung von Wärmeinsel-Effekten durch Förderung der Verdunstungsabkühlung**

Planinterne Minimierungsmaßnahmen: Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass durch intensive Begrünungsmaßnahmen der grundsätzlich bestehenden Gefahr eines Zusammenwachsens der Wärmeinseln von Sandhofen, Schönau sowie der SCA entgegengewirkt werden soll. Zur Förderung der Verdunstungsabkühlung sollen die Belagsoberflächen möglichst versickerungsfähig (wasser- und luftaufnahmefähig) hergestellt werden.

Kompensationsziele für die Ausgleichsplanung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen nur geringere Möglichkeiten zur Begrünung bzw. zur Erzeugung eines Grünvolumens an den Werksgrenzen und im Bereich der Stellplatzareale. Insbesondere mit den planexternen Ausgleichsmaßnahmen soll daher ein hohes Grünvolumen erzeugt werden. Mit der strömungsparallelen Stellung der Gehölzkörper ist gleichzeitig sicherzustellen, dass die Kaltluftbewegungen im nord-südlich verlaufenden Frischluftkorridor möglichst wenig behindert werden.

#### **4.8.4 Entwicklung des Landschafts- und Stadtbildes**

Planinterne Minimierungsmaßnahmen: Folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen der Minimierung des baulichen Eingriffs in das Landschaftsbild: Die ursprünglich geplanten maximalen Gebäudehöhen werden von 50 m auf 31 m (in Ausnahmefällen 41 m) reduziert. In den Bereichen, die im Nordwesten die Grenze zur freien Landschaft bilden, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 16 m (in Ausnahmefällen 26 m) reduziert. Im Plangebiet sowie im angrenzenden Bereich für Ausgleichsmaßnahmen verlaufen 110 KV-Hochspannungsleitungen, die bei Bedarf in Absprache mit der MVV Energie AG verkabelt werden können. Da das geplante GI-Gebiet im Bereich der nördlichen Stadteinfahrt von Mannheim liegt, sind Außenwerbungen nur auf der Fassade zulässig. Mit einer Randbegrünung soll das Industriegebiet entlang der B 44 und zur offenen Landschaft im Norden hin gefasst werden. Weitere Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen auf den Stellplatzarealen und Grünlandeinsaatungen werden sich kaum auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens aus der Perspektive der umgebenden Landschaft auswirken.

Kompensations- und Gestaltungsziele für die Ausgleichsplanung: Für das in Kapitel 1 des Grünordnungsplanes erwähnte Planungsziel, dass das Industriegebiet sich als Eingang zur Stadt ansprechend repräsentieren und ein städtebaulich qualifiziertes Erscheinungsbild abgeben soll, kann jedoch die Gestaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den unmittelbar nördlich angrenzenden firmeneigenen Flächen einen großen Beitrag leisten. Gehölzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, dass sie die visuelle Dominanz der Industriekulisse mildern, indem ihr eine kraftvolle räumliche Gestaltung entgegengesetzt wird und gleichzeitig eine Blickführung auf die Weite des Landschaftsraumes ‚Krähenflügel‘ (Nord-Süd) erfolgt. Diese Gehölzpflanzungen können einerseits als Abpflanzungen an der Werksgrenze erfolgen, sollten aber auch weiter in den Vordergrund rücken, um aus der Perspektive der Stadteinfahrt noch stärkere räumliche Wirkung zu entfalten.

#### 4.8.5 Minimierung von Biotopverlusten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Strauchpflanzungen im Randbereich der vorhandenen Stellplätze erhalten werden.

#### 4.8.6 Neuanlage von Biotopstrukturen und belebenden Landschaftselementen

Planinterne Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebietserweiterung SCA" können folgende Maßnahmen zur Begrünung, zur Anreicherung mit geeigneten Biotopstrukturen oder zum Ersatz der vom Eingriff betroffenen Bestandsgehölze erfolgen.

Im Nordwesten bzw. entlang der B44 soll das Industriegebiet von einem 10 m breiten Gehölzstreifen gefasst werden. Die im Norden zu den Flächen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen abschließende Randbegrünung soll ebenfalls als ein 10 m breiter Feldgehölzstreifen angelegt werden. Für den Verlust an mittel- und großkronigen Bäumen sind im Geltungsbereich großkronige standortheimische Bäume zu pflanzen. Auf nicht versiegelten und unbebauten Flächen sollen mit der „Grünlandneuansaat“ auf den vorhandenen mageren, sandigen Substraten artenreiche Grünländer entwickelt werden.

Kompensationsziele für die Ausgleichsplanung: Insgesamt kann die erforderliche Kompensation nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden, so dass hohe Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

#### 4.8.7 Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation

Das Plangebiet liegt in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebaufläche (GI). Der räumliche Geltungsbereich wurde so festgelegt, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Planungsraum, d.h. entsprechend der Ausgleichspflicht direkt am Ort des Eingriffes und einem direkt anschließenden Freiraum (Planexterne Ausgleichsmaßnahmen) durchgeführt werden können.

Bei der quantifizierenden Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird primär der Verlust von Lebensräumen als Bewertungsmaßstab angesetzt, obwohl die Eingriffswirkungen auf Boden, Klima und Landschaftsbild zumeist nachhaltiger und tief greifender sind und ein wirklicher Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinn in der Regel kaum erreichbar ist. Ziel der verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff und Kompensation ist es daher, die Wechselwirkungen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mit anderen Schutzgütern aufzuzeigen und darzulegen, in welcher Hinsicht Kompensationseffekte für die betrachteten Landschafts- und Umweltfaktoren zu erwarten sind. Auch qualitative Ziele der Biotopentwicklungsmaßnahmen sowie ihre Einbettung in den landschaftsräumlichen Kontext können in der quantitativen Beurteilung nicht ausgedrückt werden und sind daher gesondert zu begründen. Die Herleitung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Kapitel ‚Grünordnerische Ziele und Maßnahmen‘ zu entnehmen. Ausführliche Begründungen zu den Planungszielen der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Kapitel 6 des Grünordnungsplanes. An dieser Stelle soll eine zusammenfassende Beurteilung erfolgen.

Auf der Basis einer in Mannheim flächendeckend durchgeführten Biotoptypenkartierung, einer konkreten Bestandsaufnahme auf der Eingriffsfläche und der Berücksichtigung tierökologischer Zusammenhänge wurden die vorhandenen Vegetations- und morphologischen Strukturen bewertet. Der Eingriff findet im Wesentlichen auf Ackerflächen (ca. 7,8 ha) statt. Ein geringerer Anteil entfällt auf Schlag- und Ruderalfluren (ca. 0,2 ha), Gärten mit Gehölzen (ca. 0,2 ha), kleine Wiesenbereiche und Ackerbrachen (ca. 0,4 ha) sowie vegetationsarme und versiegelte Flächen (ca. 0,2 ha). Die Flächen besitzen insgesamt vorwiegend mittleren Biotopwert. Die Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren ist als mittelstark und ausgleichbar zu werten.

Es sind Flächenversiegelungen in einem Umfang von bis zu 6,9 ha vorgesehen, die Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt nachhaltig beeinträchtigen. Die Beeinträchtigungen haben vorwiegend lokale Wirkung und werden die Situation im Gesamtraum nicht nachhaltig verändern. Die Frischluftzufuhr der Innenstadt wird nicht beeinträchtigt, eine Erhöhung der Lufttemperatur erfolgt nur innerhalb des Plangebietes. Hinsichtlich der lufthygienischen Situation besteht kein Kompensationserfordernis. Für das Plangebiet ist eine Verschlechterung der Qualität und der Quantität der Grundwassersituation gegenüber dem Status Quo zu erwarten. In Anbetracht der Tatsache, dass in der näheren Umgebung über 2.000 ha unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, ist keine nachhaltige oder erhebliche Veränderung der Gesamtsituation zu erwarten.

Mit der Ergänzung hoher Lagergebäude werden die mit der vorhandenen Industriekulisse bereits gegebenen Störungen des Landschaftsbildes intensiviert. Der Eingriff hat vorwiegend lokale Wirkung, in großräumiger Betrachtung erfolgt keine grundsätzliche Änderung des Landschafts- und Stadtbildes. Die Beeinträchtigung kann mit den vorgesehenen internen und externen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen, sondern nur gemildert werden. Der Verlust siedlungsnaher Freiflächen wird aufgrund der gegebenen Vorbelastungen für die Erholungsnutzung nur zu einem „geringen Konflikt“ führen, wobei die Beeinträchtigungen durch qualitative Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können. Es ist insgesamt festzustellen, dass die Maßnahme einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Der Planung wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen zugrunde gelegt, die zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild, zur Minimierung von Biotopverlusten und zur Minimierung der Flächenversiegelung führen. Planinterne Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen zielen im Wesentlichen auf die Festsetzung einer Randbegrünung als Beitrag zur Bildung eines stabilen Ortsrandes, zur Begrünung der Parkierungsareale und weiterhin, auf insgesamt etwa 1,25 ha nicht befestigter Freifläche, der Entwicklung magerer Grünländer auf vorwiegend stark sandigem Boden.

Im Nordwesten bzw. entlang der B44 soll das Industriegebiet von einem 10 m breiten Gehölzstreifen gefasst werden, der mit einer Flächengröße von mit 0,29 ha als Pflanzgebot auf nicht überbaubaren privaten Flächen festgesetzt wird. Die im Norden zu den Flächen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen abschließende Randbegrünung mit einem Umfang von rd. 0,4 ha soll ebenfalls als ein 10 m breiter Feldgehölzstreifen angelegt werden. Dieser wird vereinbarungsgemäß im Ausgleichsplan verortet, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu erreichen. Für den Verlust an mittel- und großkronigen Bäumen sowie für die Stellplatzbegrünung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 51 großkronige standortheimische Bäume zu pflanzen. Bäume entwickeln trotz eines relativ geringen Standortflächenbedarfs einen hohen ökologischen Wert mit einer bedeutenden klimatischen Rolle und sind stadtbild- sowie landschaftsbildprägend. In den zur „Grünlandneusaat“ vorgesehenen Flächen bildet das standörtlich gegebene magere, sandige Substrat die besten Voraussetzung für die Entwicklung artenreicher Grünländer, die für Wärmeliebende Pflanzen und Tierarten wichtige Lebensräume darstellen und mit den Sandmagerasen, die in den benachbarten planexternen Ausgleichsflächen entwickelt werden sollen, eng verwandt sind.

Die Maßnahmen weisen meist schutzgutübergreifende Wirkung auf, stellen also nicht nur einen Ausgleich für die im Plangebiet verlorengehenden Biotopstrukturen dar, sondern beeinflussen auch Stadt- und Landschaftsbild, Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt positiv. Sie können jedoch in dem Maße, wie sie zur Neuschaffung von Biotopflächen im Plangebiet dienen, den zusätzlichen Kompensationsbedarf herabsetzen. Mit den planinternen Maßnahmen wird entsprechend dem Mannheimer Biotopwertverfahren ein Kompensationsgrad von lediglich ca. 19,5 % erreicht. Der weitergehende Kompensationsbedarf muss im Rahmen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

Der verbleibende Freiraum des Grünzugs Mannheim Nord-West II soll landschaftsökologisch aufgewertet werden. So wurde der Bereich zwischen dem neuen Ortsrand Sandhofen, der SCA, Schönau und der BAB 6 als zu sichernder Freiraum in dem vom Gemeinderat gebilligten „Modell Räumliche Ordnung“ Mannheim aufgenommen. Gleichzeitig ist dieser Bereich als geplantes Landschaftsschutzgebiet zur Schutzgebietsausweisung im „Freiraumsicherungskonzept“ der Stadt vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sollen nicht nur eine hohe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweisen und auf diese Weise einen Ersatz für verlorene Biotopstrukturen darstellen, sondern schutzgutübergreifend zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschafts- und Stadtbildes wirksam sein.

Der Freiraum besitzt potentielle Bedeutung als siedlungsnaher Erholungsraum. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen daher dazu dienen, ein attraktives Landschaftsbild zu gestalten. Das Industriegebiet soll sich als Eingang zur Stadt ansprechend repräsentieren und ein städtebaulich qualifiziertes Erscheinungsbild abgeben. Die dem Industrieareal vorgelagerten Gehölzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, dass eine Blickführung auf die Weite des Landschaftsraumes ‚Krähenflügel‘ (Nord-Süd) erfolgt und die visuelle Dominanz der Industriekulisse mildern, indem ihr eine kraftvolle räumlichen Gestaltung entgegengesetzt wird. Als funktionaler Ausgleich in kleinklimatischer Hinsicht soll mit diesen umfangreichen Gehölzpflanzungen ein hohes Grünvolumen erzeugt werden. Mit der strömungsparallelen Stellung der Gehölzkörper wird hierbei sichergestellt, dass die Kaltluftbewegungen im nord-südlich verlaufenden Frischluftkorridor nicht behindert werden. Mit der Entwicklung von Gehölzflächen sowie extensiv gepflegten Grünland- und Staudengesellschaften werden die Bodenfunktionen ‚Filter- und Puffermedium‘, ‚Ausgleichskörper im Wasserkreislauf‘ und ‚Standort für natürliche Vegetation‘ gefördert. Der Wegfall von Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie die langfristig verbesserte Humusbildung werten die natürlichen Regelungsfunktionen der Böden auf. Die vorhandenen Sandböden bieten ideale Voraussetzungen zur Schaffung seltener Trockenbiotope. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim empfiehlt daher für den Planungsraum die Entwicklung von Feldbiotopen sandiger Standorte bzw. Entwicklung von Dünen- und Flugsandkomplexen.

Es wird ein Biotopkomplex aus dem Habitatspektrum der Sandbiotope entwickelt, in dem der Entwicklung von Sandmagerrasen (und verwandten Grünländern) mit ihren begleitenden Kleinstrukturen eine Schlüsselrolle zukommt. Die Kriterien für die Zusammensetzung der Habitatbausteine orientieren sich an folgenden Leittierarten: Wildbienen, Zauneidechsen, Ödlandschrecken.

Der nach dem Mannheimer Biotopwertverfahren (siehe Kapitel 9.1 des Grünordnungsplanes) ermittelte Kompensationsbedarf wird mit den vorgesehenen Maßnahmen erreicht. Es wird hierbei ein Überschuss von etwa 18.500 Punkten erzielt, der jedoch den verbleibenden Beeinträchtigungen gegenübersteht, die insbesondere aufgrund der umfangreichen Flächenversiegelungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Stadtklima entstehen und die im naturwissenschaftlichen Sinn mit den Biotop-Neuanlagen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Auch die mit dem Vorhaben verbundenen Störungen des Landschaftsbildes können mit den vorgesehenen Maßnahmen nur gemildert werden.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen** (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die ökologischen Risiken bzw. Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes teilweise vermieden bzw. vermindert werden. Im Folgenden werden schutzgutübergreifende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für nachteilige Umwelteinwirkungen aufgeführt, die als Festsetzung im Bebauungsplan oder als Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden sind:

- Reduzierung der ursprünglich geplanten maximalen Gebäudehöhe von 50, m auf 31, m (in Ausnahmefällen 41 m).
- Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 16 m (in Ausnahmefällen 26 m) für die Bereiche, die im Nordwesten die Grenze zur freien Landschaft bilden.

- Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für die Flächen der Werkserweiterung [Lw"65 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag / Lw" 57 dB(A) /m<sup>2</sup> in der Nacht].
- Lärminderungsmaßnahmen an den stationären Lärmquellen auf dem bestehenden Werksge-  
lände gemäß den Immissionszielwerten des Lärminderungsprogramms als Lärmschutzkon-  
zept.
- Erschließung des Plangebietes über die Frankenthaler Straße (B 44). Zusätzliche Anbindung  
(Zufahrt), wenn durch die Zunahme des Lkw-Verkehrs die Überschreitung der vertraglich ver-  
einbarten Immissionswerte zu erwarten ist.
- Erhalt von Strauchpflanzungen im Randbereich der vorhandenen Stellplätze

Folgende planinterne Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Begrünung entlang der B 44 mittels standortheimischer Feldgehölze.
- Anpflanzungen von 51 Bäumen, auch auf den Flächen für den ruhenden Verkehr (auf je 4 Stell-  
plätze ein großkroniger Baum).
- Artenarme Grünlandneueinsaat auf den unbebauten Grundstücksflächen

Für die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen (Flora, Fauna, Boden, Klima, Wasser) sind im Rahmen der Ausgleichsplanungen ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf den unmittel-  
bar nordwestlich angrenzenden Flächen geplant. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Aus-  
gleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Firma SCA und der  
Stadt geschlossen wird, sichergestellt. Auf einer Fläche von ca. 6,5 ha, die im Bestandsjahr 2000  
vorwiegend als Ackerfläche bewertet wurden, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Eichenhaine als räumlich wirksame Volumen.
- Feldgehölze mit Strauchpflanzungen entlang der zukünftigen Werksgrenze.
- Birkenstreifen als Elemente der Blickführung.
- Nieder- / bzw. Mittelhecken.
- Wildobstbäume als Einzelbäume und Gruppen.
- Sandmagerrasen in der Kernzone mit den sandigen Böden des Untersuchungsraumes, ggf. Op-  
timierung des Standortpotentials der Sandrasen durch zusätzlichen Auftrag von Sandaushub,  
der im Rahmen der Bautätigkeit gewonnen wird.
- Magerrasen, trockene Grasfluren und durch sporadische Mahd differenzierte Saumstrukturen in  
den Flächen außerhalb dieser Kernzone.
- Totholzhabitate in Form von linearen Stapelholzelementen.

Mit den genannten Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff wirkungsvoll aus-  
geglichen werden. Weitere ausführliche Informationen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächen der zu erwartenden Eingriffe sowie die Maßnahmen  
zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes und die planinternen und planexternen Ausgleichs-  
maßnahmen zusammenfassend dargestellt:

Tabelle: Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umwelteinwirkungen

Schutzgut	Art des Eingriffs	Eingriff durch Bplan in m²	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.	Planinterne Ausgleichsmaßnahmen	Umfang in m²	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	Umfang in m²
Klima / Luft	Temperaturanstieg durch Flächenversiegelung	ca. 69.000	Erhalt von Strauchanpflanzungen 1.969 m²	Artenarme Grünlandesaat Gehölzanpflanzungen 51 Standortheimische Bäume	12.295 2.900 1.001	Eichenhain	15.425
Boden	Verlust funktionsfähiger Bodenoberflächen durch Flächenversiegelung					Feldgehölze	3.820
Hydrologie	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung					Birken / Speierlinge	2.669
						Nieder-/Mittelhecken	.....667
Flora / Fauna	Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzengemeinschaften durch Flächenversiegelungen.	nicht quantifizierbar	Reduzierung der Gebäudehöhen von 50,0 m auf 31,0m (in Ausnahmefällen 41 m),  Zur freien Landschaft 16,0 m (in Ausnahmefällen 26 m),			Obstbäume	885
						Sandmagerrasen	12.762
						Grasreiche Trockenfluren	25.523
						Saumvegetation	4.245
Landschaft Erholung	Gebäudehöhen bis 31 m-allgemein -(in Ausnahmefällen 41 m) zulässig	nicht quantifizierbar	Reduzierung der Gebäudehöhen von 50,0 m auf 31,0m (in Ausnahmefällen 41 m),  Zur freien Landschaft 16,0 m (in Ausnahmefällen 26 m),			Graswege	1.103
						Totholzhabitats	231
						Befestigte Flächen	1.360
Mensch Wohnumfeld	Lärm- und Schadstoffmissionen durch Straßenverkehr und industrielle Nutzung		Lärminderung im Bestand,  Kontingentierung des gepl. GI-Gebietes in der Nacht  Erschließung über die B44.			Standortheimische Bäume - Erhalt	50
							65.136

**6 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten** (zugleich Inhalt des Umweltberichts gemäß § 2a Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Mannheim / Heidelberg vom 18.03.1983 als geplante gewerbliche Baufläche (GI) dargestellt. Demnach ist die Entscheidung hinsichtlich der zulässigen Flächennutzung bereits auf der Flächennutzungsplanebene getroffen worden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines bestehenden Industriebetriebes geschaffen werden.

Es ist nahe liegend die Standorterweiterung unmittelbar im Anschluss an den vorhandenen Betrieb durchzuführen. Damit können vorhandene Infrastruktureinrichtungen, z.B. Be- und Endladevorrichtungen für die Frachtschiffe, Schienentrassen, Kraftwerk etc., optimal genutzt werden. Diese Maßnahmen führen nicht nur zu Kosteneinsparungen sondern tragen auch zur Verkehrs- und Immissionsvermeidung bei.

## 6 Zusammenfassung

(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 3 BauGB)

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen, die mit der Realisierung der nach dem Bebauungsplanentwurf „Industriegebietserweiterung SCA“ zulässigen Vorhaben zu erwarten sind, ermittelt und bewertet. Die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung erfolgt auf der Basis der hier betroffenen Schutzgüter Klima, Luft, Wasser / Hydrogeologie, Flora / Biototypen, Fauna, Landschaft / Erholung und Mensch / Wohnumfeld.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die zukünftige Entwicklung und Standortsicherung der Firma SCA Hygiene Products GmbH geschaffen werden.

In dem geplanten Industriegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerflächen, Lagerhäuser, Tankstellen und Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen zulässig. Die grundsätzlich zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 31 m im Süden und 16 m im Norden des Geltungsbereiches. Überschreitungen der zulässigen Höhen um max. 10 m sind aus betrieblichen und genehmigungsrechtlichen Zwängen ausnahmsweise zulässig.

Nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die bei einer städtebaulichen Planung als Beurteilungsgrundlage anzuwenden ist, sind die für ein geplantes Industriegebiet genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65dB(A)/m<sup>2</sup> für den Tag und für die Nacht anzusetzen. Bei der vorliegenden Planung wurde der flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A) m<sup>2</sup> für die Tageszeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und von 57 dB(A) m<sup>2</sup> für die Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) festgesetzt.

Die umgebene städtebauliche Struktur ist geprägt durch industrielle Nutzungen, Wohnbebauung und stark frequentierte Verkehrsstrassen. Auf den Flächen des Plangebietes, die überwiegend unversiegelt sind, sind keine bedeutenden Nutzungsstrukturen oder schützenswerte Tiere ermittelt worden. Das Wohnumfeld wird durch den vorhandenen und zukünftigen Gewerbe- und Verkehrslärm und den damit einhergehenden Luftschadstoffen beeinträchtigt. In der Nacht wurden im Ausgangsjahr 1999 die Richtwerte der TA-Lärm für reine Wohngebiete um 18,4 dB(A) überschritten, die Richtwerte der TA-Luft werden jedoch eingehalten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wie folgt zusammenzufassen:

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird der **Klimahaushalt** innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Versiegelung von Kaltluft produzierenden Flächen beeinträchtigt. Es ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Anstieg der mittleren Jahrestemperatur um ca. 2°C zu erwarten. Die Temperaturerhöhung kann mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht wesentlich reduziert werden.

Der Verlust von ca. 69.000 m<sup>2</sup> funktionsfähigen **Bodens** durch großflächige Bebauung und Versiegelung kann durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen nicht kompensiert werden. Auswirkungen sind durch die Versiegelung auch auf die **Grundwasserneubildung** zu erwarten. Mit der zulässigen Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens es erlaubt, können die Auswirkungen innerhalb des Plangebietes nur gemindert,

aber nicht ausgeglichen werden. In Anbetracht der Tatsache, dass in der näheren Umgebung über 2.000 ha unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, wird sich die Gesamtsituation kaum verändern. Die mit der Versiegelung des Bodens einhergehenden verbleibenden Umweltauswirkungen können nur durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Die Beurteilung der **Flora und Fauna** erfolgte auf der Grundlage der Bestandaufnahme aus dem Jahr 2000. Demnach hat das Plangebiet keine besondere ökologische Bedeutung. Für die Tierwelt geht zwar ein Lebensraum von ca. 8,6 ha verloren, jedoch sind unmittelbar am Plangebiet angrenzend, Freiflächen für die Tiere des Stadt- und Agrarraumes vorhanden. In der Gesamtsumme sind jedoch Verschlechterungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Veränderungen des **Landschaftsbildes** werden insbesondere in Bezug auf optische Störungen durch das 31,0 m hohe Hochregallager eintreten. In Anbetracht des bereits vorhandenen 31,0 m hohen Gebäudes auf dem bestehenden Werksgelände der Firma SCA werden sich die optischen Störungen durch ein weiteres Bauvorhaben gleicher Dimension intensivieren. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus betrieblichen Erfordernissen ausnahmsweise zulässige Gebäudehöhe bis zu 41,0 m wird sich gegenüber den in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen deutlich absetzen und somit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter verstärken. Der Eingriff kann mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden.

Für die Schutzgüter **Luft, Erholung und Mensch / Wohnumfeld – insbesondere Lärm** sind unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Verkehrs-, Gewerbe- und Industrielärm) keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für die Kompensation der verbleibenden Beeinträchtigungen (Flora, Fauna, Boden, Klima, Wasser) sind im Rahmen der Ausgleichsplanung ökologische Maßnahmen auf den nordwestlich angrenzenden Flächen geplant. Auf einer Fläche von ca. 6,5 ha, die im Bestandsjahr 2000 vorwiegend als Ackerfläche bewertet wurde, sind Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen sowie die Entwicklung von Sandmagerrasen vorgesehen. Mit den genannten Ausgleichsmaßnahmen können die Auswirkungen wirkungsvoll ausgeglichen werden.

## **8 Verzeichnis der Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

SCA Hygiene Products GmbH (Juni 2002)

Lärminderungsprogramm als Lärmschutzkonzept der Firma SCA Hygiene Products GmbH in Mannheim-Sandhofen.

Müller – BBM (Mai 2005);

Derzeitig und zukünftig von der SCA verursachte Geräuschemissionen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Werksgeländes nach Norden – Bericht Nr. 38 532/46.

Landschaftsarchitektur und Ökologie (April 2006)

Grünordnungsplan

Hydrogeologisches Büro Dr. Berg und Dr. Girmond GmbH (Januar 2001);

SCA Hygiene Products GmbH Mannheim, Flurstück 30640, Umwelttechnische Untersuchung.

Institut für Faunistik (Mai 2003);

Feldhamster, Bericht zu den Kartierungsergebnissen der Friesenheimer Insel und des Gebietes Krähenflügel.

TÜV, Energie und Umwelt GmbH (1997);

Ausbau Nord der Fa. SCA Hygiene Paper GmbH in Mannheim-Waldhof, Untersuchung der Auswirkungen auf das Strömungsfeld.

## 8 Anlagen zur Begründung – Gutachten als Zusammenfassung

Lärminderungsprogramm der Fa. SCA

Schalltechnisches Gutachten

Ausgleichsplanung zum Bebauungsplan

Umwelttechnische Untersuchung

Feldhamster (Kartierungsergebnisse)

Untersuchung der Auswirkungen auf das Strömungsfeld

**Auszug aus dem**  
**Lärminderungsprogramm für stationäre Schallquellen**

**der Firma SCA Hygiene Products GmbH  
in Mannheim-Sandhofen**



**SCA Hygiene Products GmbH  
Sandhofer Straße 176  
68305 Mannheim**

## **INHALTSVERZEICHNIS DES GESAMTEN GUTACHTENS**

### **1.0 Ausgangssituation**

### **2.0 Grundlagen des Lärminderungsprogrammes - Lärmkataster**

### **3.0 Maßnahmen zur Lärmreduzierung**

#### **3.1 Ausgangssituation**

#### **3.2 Realisierte Maßnahmen**

#### **3.3 Geplante Maßnahmen**

### **4.0 Verhältnismäßigkeit der geplanten Lärminderungsmaßnahmen**

### **5.0 Zusammenfassung**

## **Anhang**

Tabelle 3: Reduzierung der Lärmemissionen im Bereich des Kraftwerkes (1993 – 1999)

Tabelle 4: Reduzierung der Lärmemissionen im Bereich der Watte- und Papierfabrik (1998)

Tabelle 5: Geplante Lärmreduzierungsmaßnahmen – Stufe 1

Tabelle 6: Geplante Lärmreduzierungsmaßnahmen – Stufe 2

Tabelle 7: Geplante Lärmreduzierungsmaßnahmen – Stufe 3

Tabelle 8: Geplante Lärmreduzierungsmaßnahmen – Stufe 4

Schreiben des Regierungspräsidiums in Karlsruhe vom 04.09.01

## 5.0 Zusammenfassung

Die wesentlichen Emissionsquellen auf dem Werksgelände der Firma SCA sind im Lärmkataster messtechnisch erfasst und dokumentiert worden. Auf der Grundlage dieser Bestandserhebungen wurde ein 4-stufiger Maßnahmenkatalog für lärmtechnische Sanierungen entwickelt, der ebenfalls die betrieblichen Randbedingungen berücksichtigt.

Die Firma SCA beabsichtigt, im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium in Karlsruhe, die Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 umzusetzen. Bei den Maßnahmen der Stufe 4 sind die Kosten zu den Immissionsreduzierungen als nicht verhältnismäßig im Sinne des § 17 BImSchG einzustufen. Mit der Maßnahmenstufe 3 wird der Immissionsrichtwert des Mischgebietes an 1 Immissionsort erreicht und an 2 Immissionsorten um 1,0 dB(A) bzw. 1,2 dB(A) auch zukünftig überschritten. Von 1993 bis 1999 sind für lärmreduzierende Maßnahmen ca. 1,0 Mio € investiert worden. Am Immissionspunkt Stettiner Straße werden vom Ausgangsjahr 1999 bis zur Stufe 3 die Immissionen mit Investitionskosten von **2,2 Mio Euro** um **7,4 dB(A)** reduziert.

Mannheim, den 19.06.2002  
(überarbeitet am 14.06.2005)

# AUSZUG AUS DEM SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTEN

## MÜLLER-BBM

Robert-Koch-Straße 11  
82152 Planegg bei München  
Tel. +49 (0)89 85602 - 0  
Fax +49 (0)89 85602 - 111  
www.MuellerBBM.de

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Kasper  
Tel. +49 (0)89 85602 - 165  
kkasper@MuellerBBM.de

M38 532/46 C ka/swk  
15. Januar 2003

**SCA HYGIENE PRODUCTS GmbH  
Werk Waldhof**  
**Derzeitige und zukünftige von der SCA  
verursachte Geräuschimmissionen unter  
Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des  
Werksgeländes nach Norden**  
**Bericht Nr. M38 532/46C  
(geänderte Fassung vom 23.05.2005)**

Auftraggeber: SCA HYGIENE PRODUCTS GmbH  
Sandhofer Straße 176  
68305 Mannheim  
Bearbeitet von: Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Kasper  
Datum: 15.01.2003  
Berichtsumfang: Insgesamt 41 Seiten, davon  
34 Seiten Textteil und  
7 Seiten Abbildungen

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001  
Akkreditiertes Prüflaboratorium nach ISO/IEC 17025

Müller-BBM GmbH  
82152 Planegg, HRB München 86143  
Geschäftsführer:  
Joachim Scheuren, Norbert Surtich

Planungsamt, Dr.-Ing. Scheuren, Z. Nr. 2016

# AUSZUG AUS DEM SCHALLTECHNISCHEN GUTACHTEN

## MÜLLER-BBM

Robert-Koch-Straße 11  
82152 Planegg bei München  
Tel. +49 (0)89 85602 - 0  
Fax +49 (0)89 85602 - 111  
www.MuellerBBM.de

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Kasper  
Tel. +49 (0)89 85602 - 165  
kkasper@MuellerBBM.de

M38 532/46 C ka/swk  
15. Januar 2003

**SCA HYGIENE PRODUCTS GmbH  
Werk Waldhof**  
**Derzeitige und zukünftige von der SCA  
verursachte Geräuschimmissionen unter  
Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des  
Werksgeländes nach Norden**  
**Bericht Nr. M38 532/46C  
(geänderte Fassung vom 23.05.2005)**

Auftraggeber: SCA HYGIENE PRODUCTS GmbH  
Sandhofer Straße 176  
68305 Mannheim  
Bearbeitet von: Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Kasper  
Datum: 15.01.2003  
Berichtsumfang: Insgesamt 41 Seiten, davon  
34 Seiten Textteil und  
7 Seiten Abbildungen

Zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem nach ISO 9001  
Akkreditiertes Prüflaboratorium nach ISO/IEC 17025

Müller-BBM GmbH  
82152 Planegg, HRB München 86143  
Geschäftsführer:  
Joachim Scheuren, Norbert Surtich

Planungsamt, Dr.-Ing. Scheuren, Z. Nr. 2016

MÜLLER-BBM

**Inhaltsverzeichnis des gesamten Gutachtens**

<b>1</b>	<b>Situation und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen für den vorliegenden Bericht</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Zu berücksichtigende Immissionsorte</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Geräuschsituation der SCA</b>	<b>6</b>
4.1	Ist-Zustand	6
4.2	Zukünftiger Zustand	12
4.3	Werkserweiterung Nord	16
4.4	Gesamte SCA, zukünftig	18
<b>5</b>	<b>Sonstige Industrie- und Gewerbebetriebe</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Öffentlicher Straßenverkehr</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Gewerbegebiet Steinweg</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der SCA</b>	<b>25</b>
8.1	Ist-Zustand	25
8.2	Zukünftiger Zustand	27
<b>9</b>	<b>Werkwohnungen</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>29</b>
	Abbildungen 1 bis 7	

MÜLLER-BBM

**Inhaltsverzeichnis des gesamten Gutachtens**

<b>1</b>	<b>Situation und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen für den vorliegenden Bericht</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Zu berücksichtigende Immissionsorte</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Geräuschsituation der SCA</b>	<b>6</b>
4.1	Ist-Zustand	6
4.2	Zukünftiger Zustand	12
4.3	Werkserweiterung Nord	16
4.4	Gesamte SCA, zukünftig	18
<b>5</b>	<b>Sonstige Industrie- und Gewerbebetriebe</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Öffentlicher Straßenverkehr</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Gewerbegebiet Steinweg</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der SCA</b>	<b>25</b>
8.1	Ist-Zustand	25
8.2	Zukünftiger Zustand	27
<b>9</b>	<b>Werkwohnungen</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>29</b>
	Abbildungen 1 bis 7	

## Müller BBM

### 10 Zusammenfassung

Ziel des vorliegenden Gutachtens ist die Bereitstellung einer detaillierten Datenbasis für die Abwägung zum Bebauungsplanverfahren „SCA-Werkserweiterung“. Es enthält die Ergebnisse von Untersuchungen und Berechnungen der derzeitigen und zukünftigen Lärmsituation an drei relevanten Immissionsorten in der Umgebung der SCA in den Ortsteilen Mannheim-Sandhofen und Mannheim-Schönau.

Neben den von der SCA ausgehenden Geräuschimmissionen wurden auch die Einflüsse des geplanten Gewerbegebietes „Steinweg“ und weiteren Industrie- und Gewerbebetrieben in Schönau bzw. auf der Friesenheimer Insel berücksichtigt. Weiterhin wurden die vom öffentlichen Straßenverkehr erzeugten Geräuschimmissionen in die Betrachtungen einbezogen.

Die Inhalte des Lärmkatasters und des Lärmminderungsprogramms sind bei den Untersuchungen eingeflossen. Das Lärmkataster enthält die Ergebnisse schalltechnischer Messungen auf dem Werksgelände der Firma SCA an über 500 Lärmquellen im Zeitraum von 1997 bis 2002.

Das Lärmminderungsprogramm umfasst Maßnahmen zur Lärmreduzierung in 4 Realisierungsabschnitten. Es wurde die Entwicklung des Kosten-Wirkungs-Verhältnisses untersucht. Im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe ist die Realisierung des Lärmminderungsprogramms bis zur Stufe 3 vorgesehen (Stellungnahme vom 04.09.2001). Bei den darüber hinaus erforderlichen Maßnahmen stehen Kosten und Wirksamkeit in keinem vertretbaren Verhältnis mehr.

**MÜLLER-BBM**

Im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der zulässigen Schallpegel auf den Flächen der „Norderweiterung“ ist die städtebauliche Situation von besonderer Bedeutung. Für die angrenzenden Wohngebiete der Stadtteile Schönau und Sandhofen bestehen jeweils rechtskräftige Bebauungspläne, die „Reine Wohngebiete (WR)“ festsetzen. Die Entwicklung der Wohngebiete erfolgte jedoch erst nach der Ansiedlung des Industriebetriebes, so dass es sich hier im planungsrechtlichen Sinne um eine „heranrückende Wohnbebauung“ handelt. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 04.09.01 wird zu dieser Problematik ausgeführt:

„Aus der Sicht des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist bei einer derartigen ungünstigen Gemengelage i. S. der Nr. 6.7 TA Lärm an den Immissionspunkten nicht der Immissionsrichtwert für ein WR von 35 dB(A) in der Nachtzeit maßgebend. Vielmehr scheint entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – wie es das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung in Bereichen, in denen Baugebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeiten zusammentreffen, fordert – und der Tatsache, dass die Firma bereits vor der jeweiligen Wohnbebauung an den Immissionsorten vorhanden war, der Wert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nachtzeit der zutreffende Beurteilungsmaßstab zu sein.“

Die Konfliktlösung hinsichtlich der Lärmimmissionen ist vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung der Wohnbebauung zu betrachten. Als Ausgangssituation für die Beurteilung der geplanten Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt Mannheim, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und der Firma SCA die Immissionswerte des Jahres 1999 an drei ausgewählten Immissionsorten festgelegt worden. Dort werden die Immissionsrichtwerte eines Reinen Wohngebietes nicht eingehalten. Die maximalen Beurteilungspegel betragen am Tag 57,0 dB(A) und in der Nacht 53,4 dB(A). Während der Nachtzeit wird am Immissionsort „Stettiner Straße“ der Richtwert eines Mischgebietes um 8,4 dB(A) überschritten.

Als Grundlage für die Festlegung der zulässigen Schalleistungspegel für die Norderweiterung sind die zukünftigen Auswirkungen der folgenden Vorbelastungen an den drei Immissionsorten ermittelt worden :

- Gewerbegebiet Steinweg
- Werkgelände der Firma SCA unter Berücksichtigung der Stufe 3 des Lärminderungsprogramms
- Sonstige Industrie und Gewerbebetriebe

Mit den v. g. Lärmquellen, ohne die geplante „Norderweiterung“, werden am Tag die Immissionsrichtwerte des Reinen Wohngebietes am Immissionsort Sandhofer Str. 228 eingehalten; an den beiden anderen Immissionsorten überschritten. An allen 3 Immissionspunkten wird der Richtwert des allgemeinen Wohngebietes erreicht. Während der Nachtzeit werden auch mit den Lärminderungsmaßnahmen der Stufe 3 auf dem Werksgelände der Firma SCA die Richtwerte für ein Mischgebiet bis zu 1,5 dB überschritten.

**MÜLLER-BBM**

Im Rahmen der Abwägung hinsichtlich der zulässigen Schallpegel auf den Flächen der „Norderweiterung“ ist die städtebauliche Situation von besonderer Bedeutung. Für die angrenzenden Wohngebiete der Stadtteile Schönau und Sandhofen bestehen jeweils rechtskräftige Bebauungspläne, die „Reine Wohngebiete (WR)“ festsetzen. Die Entwicklung der Wohngebiete erfolgte jedoch erst nach der Ansiedlung des Industriebetriebes, so dass es sich hier im planungsrechtlichen Sinne um eine „heranrückende Wohnbebauung“ handelt. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 04.09.01 wird zu dieser Problematik ausgeführt:

„Aus der Sicht des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist bei einer derartigen ungünstigen Gemengelage i. S. der Nr. 6.7 TA Lärm an den Immissionspunkten nicht der Immissionsrichtwert für ein WR von 35 dB(A) in der Nachtzeit maßgebend. Vielmehr scheint entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme – wie es das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung in Bereichen, in denen Baugebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeiten zusammentreffen, fordert – und der Tatsache, dass die Firma bereits vor der jeweiligen Wohnbebauung an den Immissionsorten vorhanden war, der Wert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nachtzeit der zutreffende Beurteilungsmaßstab zu sein.“

Die Konfliktlösung hinsichtlich der Lärmimmissionen ist vor dem Hintergrund der erheblichen Vorbelastung der Wohnbebauung zu betrachten. Als Ausgangssituation für die Beurteilung der geplanten Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Stadt Mannheim, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und der Firma SCA die Immissionswerte des Jahres 1999 an drei ausgewählten Immissionsorten festgelegt worden. Dort werden die Immissionsrichtwerte eines Reinen Wohngebietes nicht eingehalten. Die maximalen Beurteilungspegel betragen am Tag 57,0 dB(A) und in der Nacht 53,4 dB(A). Während der Nachtzeit wird am Immissionsort „Stettiner Straße“ der Richtwert eines Mischgebietes um 8,4 dB(A) überschritten.

Als Grundlage für die Festlegung der zulässigen Schalleistungspegel für die Norderweiterung sind die zukünftigen Auswirkungen der folgenden Vorbelastungen an den drei Immissionsorten ermittelt worden :

- Gewerbegebiet Steinweg
- Werkgelände der Firma SCA unter Berücksichtigung der Stufe 3 des Lärminderungsprogramms
- Sonstige Industrie und Gewerbebetriebe

Mit den v. g. Lärmquellen, ohne die geplante „Norderweiterung“, werden am Tag die Immissionsrichtwerte des Reinen Wohngebietes am Immissionsort Sandhofer Str. 228 eingehalten; an den beiden anderen Immissionsorten überschritten. An allen 3 Immissionspunkten wird der Richtwert des allgemeinen Wohngebietes erreicht. Während der Nachtzeit werden auch mit den Lärminderungsmaßnahmen der Stufe 3 auf dem Werksgelände der Firma SCA die Richtwerte für ein Mischgebiet bis zu 1,5 dB überschritten.

**MÜLLER-BBM**

Wird für die „Norderweiterung“ der im Industriegebiet zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags / 57 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts angenommen ist die Situation wie folgt zu beurteilen:

- Am Tag wird der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Richtwert [55 dB(A)] an 1 Immissionsort eingehalten. An der Spinnereistraße/Ecke Krähenweg und Stettiner Straße ist eine Überschreitung von max. 0,8 dB(A) zu verzeichnen.
- In der Nacht wird der Richtwert eines Mischgebietes [45 dB(A)] an der Ecke Spinnereistraße / Krähenweg um 2,3 dB(A), an der Sandhofer Straße um 1,4 dB(A) und an der Stettiner Straße um 1,9 dB(A) überschritten.
- Im Vergleich zum Ausgangszustand 1999 wird für die SCA eine Reduzierung der Immissionen am Tag von maximal 4 dB und in der Nacht bis zu ca. 7 dB erzielt.

Es ist überprüft worden, ob eine weitere Reduzierung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels um 5 dB für die Werkserweiterung Nord die Beurteilungspegel in der Nacht verringern würden. Bedingt durch die Vorbelastungen der bestehenden Werksanlagen (stationäre Schallquellen + Werksverkehr) sind nur geringfügige (max. 0,6 dB) Auswirkungen an den Immissionsorten zu verzeichnen.

Des Weiteren ist die Wirkung eines Lärmschutzwalles entlang der geplanten neuen Zufahrt im Norden und westlich des Parkplatzes am Tor 3 untersucht worden. Jedoch sind auch mit dieser Maßnahme nur unerhebliche Reduzierungen der Immissionen (ca. 1 dB) zu erreichen. Mit der Erhöhung der an den Immissionsorten angrenzenden vorhandenen Lärmschutzwände bis zu ca. 2 m kann aufgrund der meistens hochgelegenen Schallquellen und den Entfernungen zu den Lärmquellen ebenfalls keine wesentliche Minderung der SCA-Geräuschemissionen (stationäre Schallquellen) für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr./Ecke Krähenweg erzielt werden.

Die bestehenden und zukünftigen Immissionsbelastungen der SCA-Werkswohnungen sind an den Immissionsorten Priebuser Straße 2 und Neurottstraße 4-6 ermittelt worden. Die Werkserweiterung in Verbindung mit den Lärminderungsmaßnahmen führen im Vergleich zum Ausgangszustand 1999 zur Reduzierung der Beurteilungspegel während der Nacht um 5,4 dB an der Neurottstraße und um 1,3 dB an der Priebuser Straße. Am Tag ist an der Neurottstraße eine Minderung der Immissionen um 5,0 dB und an der Priebuser Straße von 2,2 dB ermittelt worden. Die Werkswohnungen liegen in einem Industriegebiet und müssen somit ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als dies für allgemeine Wohnnutzungen gilt. Mit den maximalen Pegeln von 59,5 dB(A) am Tag und 59,0 dB(A) in der Nacht werden die Schwellenwerte hinsichtlich der Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse [70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts] nicht überschritten.

Die v. g. Ergebnisse zeigen deutlich, dass mit den geplanten Lärminderungsmaßnahmen trotz der „Norderweiterung“ eine Reduzierung der Immissionen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht wird (vgl. Tabelle 26). Somit ist das Verbesserungsgebot eindeutig berücksichtigt worden. Auch die Anforderungen, die sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ergeben, sind mit den als notwendig und verhältnismäßig beurteilten Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 erfüllt worden.

**MÜLLER-BBM**

Wird für die „Norderweiterung“ der im Industriegebiet zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags / 57 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts angenommen ist die Situation wie folgt zu beurteilen:

- Am Tag wird der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Richtwert [55 dB(A)] an 1 Immissionsort eingehalten. An der Spinnereistraße/Ecke Krähenweg und Stettiner Straße ist eine Überschreitung von max. 0,8 dB(A) zu verzeichnen.
- In der Nacht wird der Richtwert eines Mischgebietes [45 dB(A)] an der Ecke Spinnereistraße / Krähenweg um 2,3 dB(A), an der Sandhofer Straße um 1,4 dB(A) und an der Stettiner Straße um 1,9 dB(A) überschritten.
- Im Vergleich zum Ausgangszustand 1999 wird für die SCA eine Reduzierung der Immissionen am Tag von maximal 4 dB und in der Nacht bis zu ca. 7 dB erzielt.

Es ist überprüft worden, ob eine weitere Reduzierung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels um 5 dB für die Werkserweiterung Nord die Beurteilungspegel in der Nacht verringern würden. Bedingt durch die Vorbelastungen der bestehenden Werksanlagen (stationäre Schallquellen + Werksverkehr) sind nur geringfügige (max. 0,6 dB) Auswirkungen an den Immissionsorten zu verzeichnen.

Des Weiteren ist die Wirkung eines Lärmschutzwalles entlang der geplanten neuen Zufahrt im Norden und westlich des Parkplatzes am Tor 3 untersucht worden. Jedoch sind auch mit dieser Maßnahme nur unerhebliche Reduzierungen der Immissionen (ca. 1 dB) zu erreichen. Mit der Erhöhung der an den Immissionsorten angrenzenden vorhandenen Lärmschutzwände bis zu ca. 2 m kann aufgrund der meistens hochgelegenen Schallquellen und den Entfernungen zu den Lärmquellen ebenfalls keine wesentliche Minderung der SCA-Geräuschemissionen (stationäre Schallquellen) für die Immissionsorte Sandhofer Straße und Spinnereistr./Ecke Krähenweg erzielt werden.

Die bestehenden und zukünftigen Immissionsbelastungen der SCA-Werkswohnungen sind an den Immissionsorten Priebuser Straße 2 und Neurottstraße 4-6 ermittelt worden. Die Werkserweiterung in Verbindung mit den Lärminderungsmaßnahmen führen im Vergleich zum Ausgangszustand 1999 zur Reduzierung der Beurteilungspegel während der Nacht um 5,4 dB an der Neurottstraße und um 1,3 dB an der Priebuser Straße. Am Tag ist an der Neurottstraße eine Minderung der Immissionen um 5,0 dB und an der Priebuser Straße von 2,2 dB ermittelt worden. Die Werkswohnungen liegen in einem Industriegebiet und müssen somit ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als dies für allgemeine Wohnnutzungen gilt. Mit den maximalen Pegeln von 59,5 dB(A) am Tag und 59,0 dB(A) in der Nacht werden die Schwellenwerte hinsichtlich der Anforderungen gesunder Wohnverhältnisse [70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts] nicht überschritten.

Die v. g. Ergebnisse zeigen deutlich, dass mit den geplanten Lärminderungsmaßnahmen trotz der „Norderweiterung“ eine Reduzierung der Immissionen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht wird (vgl. Tabelle 26). Somit ist das Verbesserungsgebot eindeutig berücksichtigt worden. Auch die Anforderungen, die sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ergeben, sind mit den als notwendig und verhältnismäßig beurteilten Lärminderungsmaßnahmen bis zur Stufe 3 erfüllt worden.

**MÜLLER-BBM**

Die für das Betriebsgelände der Firma SCA zulässigen Immissionsrichtwerte sind auch vor dem Hintergrund des durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Lärms zu beurteilen.

Nach der 16. BImSchV sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgерäusche in Wohngebieten 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Die für Neubaumaßnahmen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzuwendenden Immissionsgrenzwerte, die hier als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden, können auch zukünftig nicht eingehalten werden.

Die von der Firma SCA verursachten Lärmpegel liegen deutlich unter den Schallpegeln des öffentlichen Straßenverkehrs. Weitere Einschränkungen der zulässigen Schallpegel im Bereich der „Norderweiterung“ wirken sich bei Betrachtung der Gesamtsituation, d.h. Gewerbelärm und Lärm des öffentlichen Straßenverkehrs, nicht spürbar auf die Reduzierung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten aus.

Die geplante Werkserweiterung der Firma SCA ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur in Verbindung mit den Lärminderungsmaßnahmen (vgl. Lärminderungsprogramm) zulässig. Es wird empfohlen die Ergebnisse dieser ganzheitlichen Betrachtung der Lärmsituation durch eine vertragliche Vereinbarung zu sichern.

Auf der Basis des vorliegenden Abwägungsmaterials (Lärmkataster, Lärminderungsprogramm, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan SCA-Werkserweiterung, Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SCA-Werkserweiterung“ die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag und 57 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht zu empfehlen.

Für die Begründung und die textlichen Festsetzungen wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Zulässig sind nur Betriebe, die den maximalen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) einhalten. Grundlage der maximal zulässigen IFSP ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM.

Maximal zulässige IFSP für das Industriegebiet:

$L_{WA}$ (Tag)	65 dB(A) (Bezugshöhe: 5 m)
$L_{WA}$ (Nacht)	57 dB(A).

Der Schalleistungspegel  $L_{WA}$  bezogen auf die Teilfläche (Grundstücksfläche = S in m<sup>2</sup>) berechnet sich gemäß

$$L_{WA} = L_{WA} + 10 \lg (S/S_0) \text{ in dB(A)}$$

(Bezugsfläche  $S_0 = 1 \text{ m}^2$ )

Damit wird für jede Teilfläche (Grundstück) in Abhängigkeit vom max. zulässigen IFSP und von der Grundstücksgröße der maximal zulässige Schalleistungspegel festgelegt.

**MÜLLER-BBM**

Die für das Betriebsgelände der Firma SCA zulässigen Immissionsrichtwerte sind auch vor dem Hintergrund des durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Lärms zu beurteilen.

Nach der 16. BImSchV sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgерäusche in Wohngebieten 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Die für Neubaumaßnahmen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen anzuwendenden Immissionsgrenzwerte, die hier als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden, können auch zukünftig nicht eingehalten werden.

Die von der Firma SCA verursachten Lärmpegel liegen deutlich unter den Schallpegeln des öffentlichen Straßenverkehrs. Weitere Einschränkungen der zulässigen Schallpegel im Bereich der „Norderweiterung“ wirken sich bei Betrachtung der Gesamtsituation, d.h. Gewerbelärm und Lärm des öffentlichen Straßenverkehrs, nicht spürbar auf die Reduzierung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten aus.

Die geplante Werkserweiterung der Firma SCA ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur in Verbindung mit den Lärminderungsmaßnahmen (vgl. Lärminderungsprogramm) zulässig. Es wird empfohlen die Ergebnisse dieser ganzheitlichen Betrachtung der Lärmsituation durch eine vertragliche Vereinbarung zu sichern.

Auf der Basis des vorliegenden Abwägungsmaterials (Lärmkataster, Lärminderungsprogramm, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan SCA-Werkserweiterung, Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „SCA-Werkserweiterung“ die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) / m<sup>2</sup> am Tag und 57 dB(A) / m<sup>2</sup> in der Nacht zu empfehlen.

Für die Begründung und die textlichen Festsetzungen wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Zulässig sind nur Betriebe, die den maximalen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) einhalten. Grundlage der maximal zulässigen IFSP ist die schalltechnische Untersuchung des Büros Müller-BBM.

Maximal zulässige IFSP für das Industriegebiet:

$L_{WA}$ (Tag)	65 dB(A) (Bezugshöhe: 5 m)
$L_{WA}$ (Nacht)	57 dB(A).

Der Schalleistungspegel  $L_{WA}$  bezogen auf die Teilfläche (Grundstücksfläche = S in m<sup>2</sup>) berechnet sich gemäß

$$L_{WA} = L_{WA} + 10 \lg (S/S_0) \text{ in dB(A)}$$

(Bezugsfläche  $S_0 = 1 \text{ m}^2$ )

Damit wird für jede Teilfläche (Grundstück) in Abhängigkeit vom max. zulässigen IFSP und von der Grundstücksgröße der maximal zulässige Schalleistungspegel festgelegt.

## MÜLLER-BBM

Den eingereichten Bauanträgen ist eine schalltechnische Untersuchung beizufügen, aus der erkennbar ist, wie hoch die Lärmeinwirkungen durch den künftigen Betrieb sein werden und ob das vorgegebene Lärmkontingent auf der Grundlage der IFSP und der vorhandenen Grundstücksgröße eingehalten wird.

Wird der ermittelte zulässige Schalleistungspegel überschritten, sind geeignete Lärminderungsmaßnahmen zu ergreifen.

*K.-H. Kasper*

Dipl.-Ing. (FH) Karl-Heinz Kasper

MÜLLER-BBM

Tabelle 26: Beurteilungspegel zukünftig

Lärm insgesamt	Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort (zukünftig)											
	Sandhofer Straße 228 (2.OG)			Spinnereistraße/Ecke Krähenweg (1.OG)			Stettiner Straße 7 (1.OG)					
	tags	nachts	weilags	tags	nachts	weilags	tags	nachts	weilags	tags	nachts	weilags
	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags
	53,7	55,2	51,6	54,0	52,3	56,6	57,0	53,4				
<b>Ausgangszustand 1999<sup>1</sup></b>												
zukünftiger Zustand (nur SCA)												
ohne Nordenweiterung	48,6	49,8	46,2	54,4	48,6	53,8	48,4	46,1				
mit Nordenweiterung	49,8	51,1	46,7	53,4	48,0	54,4	51,4	46,8				
				$L_{wA} = 6360 \text{ dB(A) / m}^2$								
mit Nordenweiterung	49,8	51,1	46,4	53,4	47,3	54,4	51,4	46,5				
				$L_{wA} = 6357 \text{ dB(A) / m}^2$								
zukünftiger Zustand (nur SCA mit Steinweg)												
ohne Nordenweiterung	48,8	49,8	46,2	54,6	48,6	54,9	48,4	46,5				
mit Nordenweiterung	49,9	51,1	46,7	53,8	48,0	55,4	51,4	47,2				
				$L_{wA} = 6360 \text{ dB(A) / m}^2$								
				$L_{wA} = 6357 \text{ dB(A) / m}^2$								
zum Vergleich: öffentlicher Straßenverkehr zukünftig	61,0	61,0	51,0	66,0	56,0	62,0	62,0	54,0				
zum Vergleich: zulässige Schallpegel												
Reines Wohngebiet	50,0	50,0	35,0	50,0	35,0	50,0	50,0	35,0				
Allgemeines Wohngebiet	55,0	55,0	40,0	55,0	40,0	55,0	55,0	40,0				
Mischgebiet	60,0	60,0	45,0	60,0	45,0	60,0	60,0	45,0				

<sup>1)</sup> nur SCA: stationäre Schallquellen, LKW-, Pkw-Fahrten, LKW-, Pkw-Parkeplätze, Schienenverkehr

<sup>2)</sup> wie 1., zzgl. Gewerbegebiet Steinweg

MÜLLER-BBM

Tabelle 26: Beurteilungspegel zukünftig

Lärm insgesamt	Beurteilungspegel in dB(A) am Immissionsort (zukünftig)											
	Sandhofer Straße 228 (2.OG)			Spinnereistraße/Ecke Krähenweg (1.OG)			Stettiner Straße 7 (1.OG)					
	tags	nachts	weilags	tags	nachts	weilags	tags	nachts	weilags	tags	nachts	weilags
	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags	08:00-22:00 Uhr	22:00-06:00 Uhr	weilags
	53,7	55,2	51,6	54,0	52,3	56,6	57,0	53,4				
<b>Ausgangszustand 1999<sup>1</sup></b>												
zukünftiger Zustand (nur SCA)												
ohne Nordenweiterung	48,6	49,8	46,2	54,4	48,6	53,8	48,4	46,1				
mit Nordenweiterung	49,8	51,1	46,7	53,4	48,0	54,4	51,4	46,8				
				$L_{wA} = 6360 \text{ dB(A) / m}^2$								
mit Nordenweiterung	49,8	51,1	46,4	53,4	47,3	54,4	51,4	46,5				
				$L_{wA} = 6357 \text{ dB(A) / m}^2$								
zukünftiger Zustand (nur SCA mit Steinweg)												
ohne Nordenweiterung	48,8	49,8	46,2	54,6	48,6	54,9	48,4	46,5				
mit Nordenweiterung	49,9	51,1	46,7	53,8	48,0	55,4	51,4	47,2				
				$L_{wA} = 6360 \text{ dB(A) / m}^2$								
				$L_{wA} = 6357 \text{ dB(A) / m}^2$								
zum Vergleich: öffentlicher Straßenverkehr zukünftig	61,0	61,0	51,0	66,0	56,0	62,0	62,0	54,0				
zum Vergleich: zulässige Schallpegel												
Reines Wohngebiet	50,0	50,0	35,0	50,0	35,0	50,0	50,0	35,0				
Allgemeines Wohngebiet	55,0	55,0	40,0	55,0	40,0	55,0	55,0	40,0				
Mischgebiet	60,0	60,0	45,0	60,0	45,0	60,0	60,0	45,0				

<sup>1)</sup> nur SCA: stationäre Schallquellen, LKW-, Pkw-Fahrten, LKW-, Pkw-Parkeplätze, Schienenverkehr

<sup>2)</sup> wie 1., zzgl. Gewerbegebiet Steinweg

## **Auszüge aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Industriegebietserweiterung SCA in Mannheim-Sandhofen**

### **Auftraggeber**

SCA Hygiene Products GmbH

### **Projektsteuerung**

Moderation / Konfliktmanagement MK  
Dipl.-Ing. Ilse Erzigkeit

### **Auftragnehmer**



Dipl.-Ing. Angela Bezenberger  
Freie Landschaftsarchitektin  
An der Eschollmühle 30  
64297 Darmstadt  
Fon: 06151-9464-0  
Fax: 06151-9464-19  
mail: info@loek.de

### **Bearbeitung**

Dipl.-Ing. Jürgen Faiß

Darmstadt, 24. April 2006

## Inhalt des gesamten Gutachtens

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassende Beschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Vorgaben durch Fachgesetze und Fachplanungen, Schutzgebiete und landschaftliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen und Methodik des Grünordnungsplanes .....	8
2.2	Vorgaben aus übergeordneten Fachplanungen .....	10
2.2.1	Formelle Planungen .....	10
2.2.2	Informelle Planungen .....	11
2.3	Schutzgebiete .....	12
2.4	Baumschutzsatzung .....	12
2.5	Landschaftliche Rahmenbedingungen .....	14
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation zu den Schutzgütern .....</b>	<b>14</b>
3.1	Boden .....	14
3.2	Grundwasser .....	14
3.3	Oberflächenwasser .....	15
3.4	Stadtklima und Lufthygiene .....	15
3.5	Lebensraum für Pflanzen und Tiere .....	17
3.6	Landschafts- und Stadtbild, Erholungsqualität .....	18
<b>4.</b>	<b>Prognose der Vorhabenswirkungen zu den Schutzgütern .....</b>	<b>19</b>
4.1	Schutzgut ‚Boden‘ .....	19
4.2	Schutzgut ‚Grundwasser‘ .....	19

4.3	Schutzgut ‚Oberflächenwasser‘ .....	20
4.4	Schutzgut ‚Stadtklima und Lufthygiene‘ .....	20
4.5	Schutzgut ‚Lebensraum für Pflanzen und Tiere‘ .....	21
4.6	Schutzgut ‚Landschafts- und Stadtbild sowie Erholungsqualität‘ .....	22
<b>5.</b>	<b>Grünordnerische Ziele und Maßnahmen .....</b>	<b>24</b>
5.1	Reduzierung des Flächenversiegelungsgrades und Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen .....	24
5.2	Reduzierung von Wärmeinsel-Effekten durch Förderung der Verdunstungsabkühlung .....	24
<b>5.3</b>	<b>Entwicklung des Landschaft- und Stadtbildes.....</b>	<b>25</b>
<b>5.4</b>	<b>Minimierung von Biotopverlusten.....</b>	<b>25</b>
<b>5.5</b>	<b>Neuanlage von Biotopstrukturen und belebenden Landschaftselementen...</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Ausgleichsplanung auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches .....</b>	<b>27</b>
6.1	Planungsziele und Planungsvorgaben .....	27
6.2	Landschaftsgestalterische Ziele .....	28
6.3	Besondere Ziele für den Arten- und Biotopschutz .....	29
6.4	Planungshinweise zu den Gestaltungselementen der Ausgleichsplanung .....	30
6.4.1	Eichenhaine und Feldgehölze .....	30
6.4.2	Einzelbäume und Baumgruppen .....	30
6.4.3	Baumstreifen aus Birken und Speierlingen .....	31
6.4.4	Hecken .....	31
6.4.5	Sandmagerrasen, sonstige Magerwiesen und Saumvegetation trockenmagerer Standorte .....	31
6.4.6	Lineare Stapelholzelemente als Totholzhabitate .....	32
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation .....</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen und Planungsvorgaben .....</b>	<b>36</b>
8.1.	Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan .....	36
8.2.	Auswahllisten für Gehölzpflanzungen und Ansaaten .....	37

8.2.1	Auswahllisten Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	37
8.2.2	Auswahllisten Gehölze und Saatgut für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen .....	38
<b>9.</b>	<b>Biotopwertbilanzierung .....</b>	<b>42</b>
9.1	Methodik des Mannheimer Biotopwertverfahrens .....	42
9.2	Geltungsbereich Bebauungsplan .....	43
9.2.1	Bewertung des Bestandes (Eingriffsgebiet) .....	43
9.2.2	Bewertung der Planung .....	44
9.2.3	Bilanzierung (Eingriffsgebiet) .....	44
9.3	Geltungsbereich des Ausgleichsgebiets .....	45
9.3.1	Bewertung des Bestandes (Ausgleichsgebiet) .....	45
9.3.2	Bewertung der Planung .....	46
9.3.3	Bilanzierung (Ausgleichsgebiet) .....	47
9.4	Endbilanzierung (Eingriffs-/ Ausgleichsgebiet) .....	47
<b>10.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>48</b>

#### Anlage Karten / Pläne

- Biotoptypen und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bestand)
- Bestandskarte zu den planexternen Ausgleichsflächen
- Gestaltungsplan Ausgleichsmaßnahmen
- Grünordnungsplan

## **7. Zusammenfassende Bewertung von Eingriff und Kompensation**

Das Plangebiet liegt in einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebaufläche (GI). Der räumliche Geltungsbereich wurde so festgelegt, dass notwendige Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Planungsraum, d.h. entsprechend der Ausgleichspflicht direkt am Ort des Eingriffes und einem direkt anschließenden Freiraum (Planexterne Ausgleichsmaßnahmen) durchgeführt werden können.

Bei der quantifizierenden Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird primär der Verlust von Lebensräumen als Bewertungsmaßstab angesetzt, obwohl die Eingriffswirkungen auf Boden, Klima und Landschaftsbild zumeist nachhaltiger und tiefgreifender sind und ein wirklicher Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinn in der Regel kaum erreichbar ist. Ziel der verbal-argumentativen Bewertung von Eingriff und Kompensation ist es daher, die Wechselwirkungen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mit anderen Schutzgütern aufzuzeigen und darzulegen, in welcher Hinsicht Kompensationseffekte für die betrachteten Landschafts- und Umweltfaktoren zu erwarten sind. Auch qualitative Ziele der Biotopentwicklungsmaßnahmen sowie ihre Einbettung in den landschaftsräumlichen Kontext können in der quantitativen Beurteilung nicht ausgedrückt werden und sind daher gesondert zu begründen. Die Herleitung der grünordnerischen Maßnahmen ist dem Kapitel 5 ‚Grünordnerische Ziele und Maßnahmen‘ zu entnehmen. Ausführliche Begründungen zu den Planungszielen der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Kapitel 6. An dieser Stelle soll eine zusammenfassende Beurteilung erfolgen.

### **Eingriffsbewertung**

Auf der Basis einer in Mannheim flächendeckend durchgeführten Biotoptypenkartierung, einer konkreten Bestandsaufnahme auf der Eingriffsfläche und der Berücksichtigung tierökologischer Zusammenhänge wurden die vorhandenen Vegetations- und morphologischen Strukturen bewertet. Der Eingriff findet im Wesentlichen auf Ackerflächen (ca. 7,8 ha) statt. Ein geringerer Anteil entfällt auf Schlag- und Ruderalfluren (ca. 0,2 ha), Gärten mit Gehölzen (ca. 0,2 ha), kleine Wiesenbereiche und Ackerbrachen (ca. 0,4 ha) sowie vegetationsarme und versiegelte Flächen (ca. 0,2 ha). Die Flächen besitzen insgesamt vorwiegend mittleren Biotopwert. Die Beeinträchtigung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren ist als mittelstark und ausgleichbar zu werten.

Es sind Flächenversiegelungen in einem Umfang von bis zu 6,9 ha vorgesehen, die Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt nachhaltig beeinträchtigen. Die Beeinträchtigungen haben vorwiegend lokale Wirkung und werden die Situation im Gesamtraum nicht nachhaltig verändern. Die Frischluftzufuhr der Innenstadt wird nicht beeinträchtigt, eine Erhöhung der Lufttemperatur erfolgt nur innerhalb des Plangebietes. Hinsichtlich der lufthygienischen Situation besteht kein Kompensationserfordernis. Für das Plangebiet ist eine Verschlechterung der Qualität und der Quantität der Grundwassersituation gegenüber dem Status Quo zu erwarten. In Anbetracht der Tatsache, dass in der näheren Umgebung über 2.000 ha unversiegelte Fläche für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen, ist keine nachhaltige oder erhebliche Veränderung der Gesamtsituation zu erwarten.

Mit der Ergänzung hoher Lagergebäude werden die mit der vorhandenen Industriekulisse bereits gegebenen Störungen des Landschaftsbildes intensiviert. Der Eingriff hat vorwiegend lokale Wirkung, in großräumiger Betrachtung erfolgt keine grundsätzliche Änderung des Landschafts- und Stadtbildes. Die Beeinträchtigung kann mit den vorgesehenen internen und externen Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen, sondern nur gemildert werden. Der Verlust siedlungsnaher Freiflächen wird aufgrund der gegebenen Vorbelastungen für die Erholungsnutzung nur zu einem „geringen Konflikt“ führen, wobei die Beeinträchtigungen durch qualitative Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können.

Es ist insgesamt festzustellen, das die Maßnahme einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

### **Planinterne Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen**

Der Planung wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen zugrundegelegt, die zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild, zur Minimierung von Biotopverlusten und zur Minimierung der Flächenversiegelung führen. Planinterne Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen zielen im Wesentlichen auf die Festsetzung einer Randbegrünung als Beitrag zur Bildung eines stabilen Ortsrandes, zur Begrünung der Parkierungsareale und weiterhin, auf insgesamt etwa 1,25 ha nicht befestigter Freifläche, der Entwicklung magerer Grünländer auf vorwiegend stark sandigem Boden.

Im Nordwesten bzw. entlang der B44 soll das Industriegebiet von einem 10 m breiten Gehölzstreifen gefasst werden, der mit einer Flächengröße von mit 0,29 ha als Pflanzgebot auf nicht überbaubaren privaten Flächen festgesetzt wird. Die im Norden zu den Flächen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen abschließende Randbegrünung mit einem Umfang von rd. 0,4 ha soll ebenfalls als ein 10 m breiter Feldgehölzstreifen angelegt werden. Dieser wird vereinbarungsgemäß im Ausgleichsplan verortet, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu erreichen. Für den Verlust an mittel- und großkronigen Bäumen sind im Geltungsbereich 51 großkronige standortheimische Bäume zu pflanzen. Bäume entwickeln trotz eines relativ geringen Standortflächenbedarfs einen hohen ökologischen Wert mit einer bedeutenden klimatischen Rolle und sind stadtbild- sowie landschaftsbildprägend. In den zur „Grünlandneuanfaat“ vorgesehenen Flächen bildet das standörtlich gegebene magere, sandige Substrat die besten Voraussetzung für die Entwicklung artenreicher Grünländer, die für wärmeliebende Pflanzen und Tierarten wichtige Lebensräume darstellen und mit den Sandmagerasen, die in den benachbarten planexternen Ausgleichsflächen entwickelt werden sollen, eng verwandt sind.

Die Maßnahmen weisen meist schutzgutübergreifende Wirkung auf, stellen also nicht nur einen Ausgleich für die im Plangebiet verlorengelassenen Biotopstrukturen dar, sondern beeinflussen auch Stadt- und Landschaftsbild, Kleinklima, Boden und Wasserhaushalt positiv. Sie können jedoch in dem Maße, wie sie zur Neuschaffung von Biotopflächen im Plangebiet dienen, den zusätzlichen Kompensationsbedarf herabsetzen. Mit den planinternen Maßnahmen wird entsprechend dem Mannheimer Biotopwertverfahren ein Kompensationsgrad von lediglich ca. 19,5 % erreicht. Der

weitergehende Kompensationsbedarf muss im Rahmen der planexternen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

### **Planexterne Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen**

Der verbleibende Freiraum des Grünzugs Mannheim Nord-West II soll landschaftsökologisch aufgewertet werden. So wurde der Bereich zwischen dem neuen Ortsrand Sandhofen, der SCA, Schönau und der BAB 6 als zu sichernder Freiraum in dem vom Gemeinderat gebilligten „Modell Räumliche Ordnung“ Mannheim aufgenommen. Gleichzeitig ist dieser Bereich als geplantes Landschaftsschutzgebiet zur Schutzgebietsausweisung im „Freiraumsicherungskonzept“ der Stadt vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen sollen nicht nur eine hohe Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweisen und auf diese Weise einen Ersatz für verlorene Biotopstrukturen darstellen, sondern schutzgutübergreifend zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschafts- und Stadtbildes wirksam sein.

Der Freiraum besitzt potentielle Bedeutung als siedlungsnaher Erholungsraum. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen daher dazu dienen, ein attraktives Landschaftsbild zu gestalten. Das Industriegebiet soll sich als Eingang zur Stadt ansprechend repräsentieren und ein städtebaulich qualifiziertes Erscheinungsbild abgeben. Die dem Industrieareal vorgelagerten Gehölzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, dass eine Blickführung auf die Weite des Landschaftsraumes 'Krähenflügel' (Nord-Süd) erfolgt und die visuelle Dominanz der Industriearchitektur mildern, indem ihr eine kraftvolle räumlichen Gestaltung entgegengesetzt wird. Als funktionaler Ausgleich in kleinklimatischer Hinsicht soll mit diesen umfangreichen Gehölzpflanzungen ein hohes Grünvolumen erzeugt werden. Mit der strömungsparallelen Stellung der Gehölzkörper wird hierbei sichergestellt, dass die Kaltluftbewegungen im nord-südlich verlaufenden Frischluftkorridor nicht behindert werden. Mit der Entwicklung von Gehölzflächen sowie extensiv gepflegten Grünland- und Staudengesellschaften werden die Bodenfunktionen ‚Filter- und Puffermedium‘, ‚Ausgleichskörper im Wasserkreislauf‘ und ‚Standort für natürliche Vegetation‘ gefördert. Der Wegfall von Düngemittel- und Pestizideinsatz sowie die langfristig verbesserte Humusbildung wertet die natürlichen Regelungsfunktionen der Böden auf. Die vorhandene Sandböden bieten ideale Voraussetzungen zur Schaffung seltener Trockenbiotope. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim empfiehlt daher für den Planungsraum die Entwicklung von Feldbiotopen sandiger Standorte bzw. Entwicklung von Dünen- und Flugsandkomplexen.

Es wird ein Biotopkomplex aus dem Habitatspektrum der Sandbiotope entwickelt, in dem der Entwicklung von Sandmagerrasen (und verwandten Grünländern) mit ihren begleitenden Kleinstrukturen eine Schlüsselrolle zukommt. Die Kriterien für die Zusammensetzung der Habitatbausteine orientieren sich an folgenden Leittierarten: Wildbienen, Zauneidechse, Ödlandschrecken.

Als Gestaltungselemente werden gepflanzt, initialisiert oder auch baulich errichtet:

- Eichenhaine als räumlich wirksame Volumen, entlang der zukünftigen Werksgrenze als Feldgehölz mit Stauchunterpflanzung konzipiert.
- Birkenstreifen als Elemente der Blickführung
- Nieder- / bzw. Mittelhecken mit *Rosa canina* als Leitart
- Wildobstbäume / Obstbäume als Einzelbäume und Gruppen

- Sandmagerrasen in der Kernzone mit den sandigsten Böden des Untersuchungsraumes.
- Sonstige Magerrasen, trockene Grasfluren und durch sporadische Mahd differenzierte Saumstrukturen in den Flächen außerhalb dieser Kernzone
- Totholzhabitate in Form von linearen Stapelholzelementen

Der nach dem Mannheimer Biotopwertverfahren ermittelte Kompensationsbedarf wird mit den vorgesehenen Maßnahmen erreicht. Es wird hierbei ein Überschuß von etwa 18.500 Punkten erzielt, der jedoch den verbleibenden Beeinträchtigungen gegenübersteht, die insbesondere aufgrund der umfangreichen Flächenversiegelungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Stadtklima entstehen und die im naturwissenschaftlichen Sinn mit den Biotopneuanlagen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Auch die mit dem Vorhaben verbundenen Störungen des Landschaftsbildes können mit den vorgesehenen Maßnahmen nur gemildert werden.



Hydrogeologisches Büro  
Dr. Berg und Dr. Girmond  
GmbH

Grundwassererschließung - Grundwasserschutz  
Altlasten - Untersuchung - Bewertung - Sanierung

**Auszug aus der  
Umwelttechnischen Untersuchung**

**SCA Hygiene Products GmbH**

**Mannheim**

**Flurstück 30640**

**Umwelttechnische Untersuchung**

29. Januar 2001

**Auftraggeber:**

**SCA Hygiene Products GmbH  
Sandhofer Str. 176  
68305 Mannheim**

Winzerweg 4; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 / 54586  
e - mail: Berg-Girmond@t-online.de  
Konto - Nr.: 51883602 Volksbank Neckar - Bergstraße eG BLZ 670 915 00  
Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond



Hydrogeologisches Büro  
Dr. Berg und Dr. Girmond  
GmbH

Grundwassererschließung - Grundwasserschutz  
Altlasten - Untersuchung - Bewertung - Sanierung

**Auszug aus der  
Umwelttechnischen Untersuchung**

**SCA Hygiene Products GmbH**

**Mannheim**

**Flurstück 30640**

**Umwelttechnische Untersuchung**

29. Januar 2001

**Auftraggeber:**

**SCA Hygiene Products GmbH  
Sandhofer Str. 176  
68305 Mannheim**

Winzerweg 4; 69493 Hirschberg; Telefon: 06201 / 54512 Telefax: 06201 / 54586  
e - mail: Berg-Girmond@t-online.de  
Konto - Nr.: 51883602 Volksbank Neckar - Bergstraße eG BLZ 670 915 00  
Geschäftsführer: Dr. rer.nat. Christoph Girmond

SCA Mannheim  
Flurstück 30640  
Umwelttechnische Untersuchung  
Januar 2001



Hydrogeologisches Büro  
Dr. Berg und Dr. Girmond  
GmbH

### Inhaltsverzeichnis des gesamten Gutachtens

1	AUFGABENSTELLUNG .....	1
2	FELDDARBEITEN .....	1
3	ERGEBNISSE .....	2
3.1	ERGEBNISSE BODENAUFBAU .....	2
3.2	ERGEBNISSE BODENLUFTUNTERSUCHUNG .....	2
3.3	ERGEBNISSE BODENUNTERSUCHUNGEN .....	3
4	BEWERTUNG .....	4
4.1	BEWERTUNG BODENLUFT .....	4
4.2	BEWERTUNG BODEN .....	5
5	ZUSAMMENFASSUNG.....	5

### Anlagen

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Schichtenverzeichnisse
Anlage 3	Tabelle Bewertung BBodSchV (Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser); LAGA
Anlage 4	Analysenergebnisse

SCA Mannheim  
Flurstück 30640  
Umwelttechnische Untersuchung  
Januar 2001



Hydrogeologisches Büro  
Dr. Berg und Dr. Girmond  
GmbH

### Inhaltsverzeichnis des gesamten Gutachtens

1	AUFGABENSTELLUNG .....	1
2	FELDDARBEITEN .....	1
3	ERGEBNISSE .....	2
3.1	ERGEBNISSE BODENAUFBAU .....	2
3.2	ERGEBNISSE BODENLUFTUNTERSUCHUNG .....	2
3.3	ERGEBNISSE BODENUNTERSUCHUNGEN .....	3
4	BEWERTUNG .....	4
4.1	BEWERTUNG BODENLUFT .....	4
4.2	BEWERTUNG BODEN .....	5
5	ZUSAMMENFASSUNG.....	5

### Anlagen

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Schichtenverzeichnisse
Anlage 3	Tabelle Bewertung BBodSchV (Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser); LAGA
Anlage 4	Analysenergebnisse



[www.institut-faunistik.net](http://www.institut-faunistik.net)



**INSTITUT FÜR FAUNISTIK**

Fachgutachten, Management, Beratung und Schulung  
zur Koexistenz von Mensch und Tier

Institut für Faunistik · Rabelsacker 9 · 69253 Heiligkreuzsteinach

Rabelsacker 9  
69253 Heiligkreuzsteinach  
Fon 06220/9 22 200  
Fax 06220/9 22 285  
Mobil 0 160 44 55 906  
[weinhold@institut-faunistik.net](mailto:weinhold@institut-faunistik.net)

Bankverbindung:  
Sparkasse Heidelberg  
Konto 8065330  
BLZ 672 500 20

## **Feldhamster**

Bericht zu den Kartierungsergebnissen der Friesenheimer Insel und des  
Gebietes Krähenflügel im Mai 2003



Auftraggeber: Stadt Mannheim, Fachbereich 61

Bearbeitet von Dr. Ulrich Weinhold, Diplom-Biologe

IFF: Feldhamster - Friesenheimer Insel und Kröhenfögel – Bericht Mai 03

<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>MATERIAL UND METHODEN .....</b>	<b>3</b>
<b>ERGEBNISSE.....</b>	<b>3</b>
<b>SCHLUßFOLGERUNGEN .....</b>	<b>3</b>

IFF: Feldhamster - Friesenheimer Insel und Krähenflügel - Bericht Mai 03

## Einleitung

Im Auftrag des Fachbereichs 61, der Stadt Mannheim erfolgte im Mai 2003 eine Überprüfung aller Freiflächen der Friesenheimer Insel, die östlich des Hochwasserdamms lagen und aller Freiflächen des Gebietes Krähenflügel auf mögliche Hamstervorkommen.

## Material und Methoden

Untersucht wurden die Ackerflächen und Freiflächen in der Zeit vom 12.05. – 16.05.2003. Die Felder wurden dabei in Teams von 5 - 8 Personen in Reihen, bzw. sog. Schleifentransekten abgelaufen (Lauflinienabstand 2 - 3 m), die Kartierungsmethode ist mit derjenigen der Nullerhebung 2001 identisch (vgl. WEINHOLD 2001ab). Hamsterbaue wurden mit einem GPS-Empfänger (Garmin Etrex) bis auf 3 m genau erfasst. Zusätzlich erfolgte eine Aufnahme der Koordinaten und weiterer Informationen über Lage und Zustand des Baues in einen standardisierten Erfassungsbogen. Diese Vorgehensweise erlaubt eine repräsentative Datenerhebung und liefert damit wissenschaftlich fundierte Ergebnisse, die Aussagen über die Verteilung, Besiedlungsdichte und damit den Zustand der Population zulassen. Die Untersuchungsflächen verteilen sich wie folgt (Tab. 1).

Tab. 1: Lage, Bezeichnung und Größe der Untersuchungsflächen.

Gebietseinheit	Bezeichnung	Größe [ha]
Mannheim Nord	Friesenheimer Insel	68
	Krähenflügel	77

## Ergebnisse

Insgesamt wurden 145 ha an Gelände überprüft. Es wurden insgesamt 4 Baue gefunden, was einer Frühjahrsbaudichte von 0,027 Bauen/ha entspricht. In dem Gebiet Krähenflügel konnten zwei unbewohnte Baue nachgewiesen werden. Auf der Friesenheimer Insel ist nur der nördliche Teil östlich des Hochwasserdamms besiedelt. Auch hier wurden zwei Baue gefunden.

## Schlußfolgerungen

Die Gesamtbauddichte ist mit 0,027 Bauen/ha als sehr gering einzustufen. Bei den Teillebensräumen Friesenheimer Insel und Krähenflügel handelt es sich um eine erstmalige flurstücksscharfe Erhebung der Frühjahrsbaudichte, so dass genaue Vergleichswerte zur weiteren

IFF: Feldhamster - Friesenheimer Insel und Krähenflügel – Bericht Mai 03

Interpretation fehlen. Im Falle des Gebietes Krähenflügel ist es fraglich ob dort eine Population ansässig ist, oder ob es sich bei den zwei Nachweisen nur um Zufallsfunde handelt. Im Jahr 2001 konnte dort jedoch ebenfalls ein Einzelbau gefunden werden. Die Bodenverhältnisse nach der Reichsbodenschätzung sprechen eher gegen ein permanentes Vorkommen, da das Gebiet überwiegend aus diluvialen Sanden der Zustandsstufe 4 besteht. Nur vereinzelt finden sich Inseln mit sandigem Lehm der Zustandsstufe 4 (Abb. 1), die ein geeigneteres Substrat darstellen. Auf Mannheimer Gemarkung finden sich Hamsterbaue überwiegend auf Lehm (L) und sandigem Lehm (sL), sowie stark lehmigem Sand (SL) (Abb. 2). Zudem besteht eine Bevorzugung mittlerer Böden (siehe auch WEINHOLD 2002: Artenhilfsprogramm Feldhamster der Stadt Mannheim).

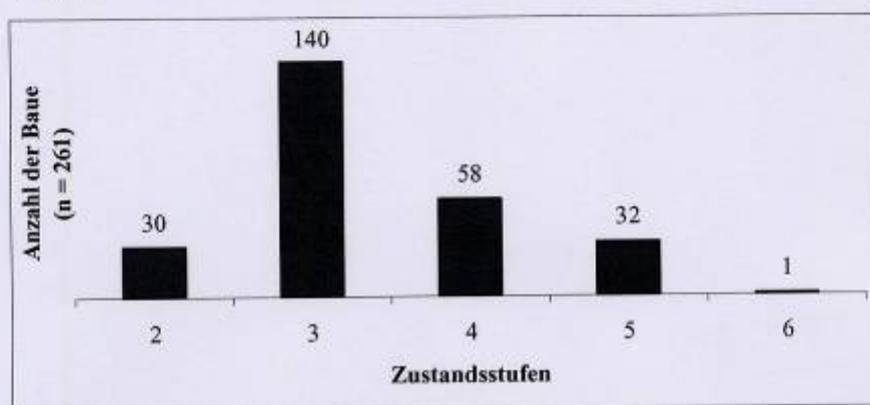


Abb. 1: Bauverteilung der auf Mannheimer Gemarkung 2001 festgestellten Sommerbaue in Abhängigkeit von Boden-Zustandsstufen.

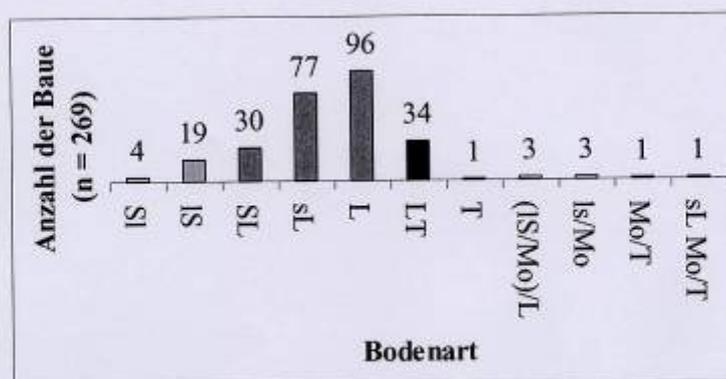


Abb. 2: Verteilung der auf Mannheimer Gemarkung 2001 festgestellten Sommerbaue nach Bodenart.

IFF: Feldhamster - Friesenheimer Insel und Krähenflügel - Bericht Mai 03

Das Kriterium Boden als Parameter, welcher die Verbreitung des Feldhamsters mitdefiniert und limitiert, scheint jedoch nur im Hinblick auf die Lage der Winterbaue von Bedeutung. Wie aus den Abb. 1 und 2 ebenfalls hervorgeht, finden sich vor allem im Sommer auch Baue auf „untypischen“ Böden.

Es besteht zudem die Möglichkeit, dass immer wieder Einzeltiere aus den noch dichter besiedelten Arealen nördlich von Sandhofen (z. B. Groß-Gerauer-Straße) einwandern und das Gebiet zeitweilig besiedeln. Es ist daher zu empfehlen, das Areal im Sommer nochmals auf Hamstervorkommen zu überprüfen, um festzustellen, ob eine Vermehrung der Baue stattgefunden hat und damit die Existenz einer Population vorliegt (Abb. 3).



Abb. 3: Lage der Hamsterbaue 2003 (rote Punkte) und 2001 (grüner Punkt) im Gebiet „Krähenflügel“ und Lage der Hamsterbaue 2003 im Gebiet „Groß-Gerauer-Straße“.

Aus dem Jahr 2001 liegen für die Friesenheimer Insel ebenfalls Nachweise durch zwei Baufunde vor (Abb. 4). Der Standort ist seit langem als sehr kleines Vorkommen bekannt (Dehoust und Rietschel pers. comm. 1992). Dem Auftragnehmer selbst seit 1992. Da der westliche Teil des Hochwasserdamms bisher nicht überprüft wurde, ist die genaue Ausdehnung dieses Vorkommens nicht einzuschätzen. Die Bodenverhältnisse unterscheiden sich vom Gebiet Krähenflügel grundlegend und entsprechen in vollem Umfange den bisher bekannten Ansprüchen der Art an eine permanente Besiedelung. Es herrschen mittlere Böden der Arten Lehm, sandiger Lehm und stark lehmiger Sand vor. Ebenso überwiegt die Zustandstufe 3. Diese

IFE: Feldhamster - Friesenheimer Insel und Krähenflügel - Bericht Mai 03

Verhältnisse finden sich auch auf den Flächen westlich des Hochwasserdamms so dass auch hier mit einer Besiedlung zu rechnen wäre (Abb. 4).

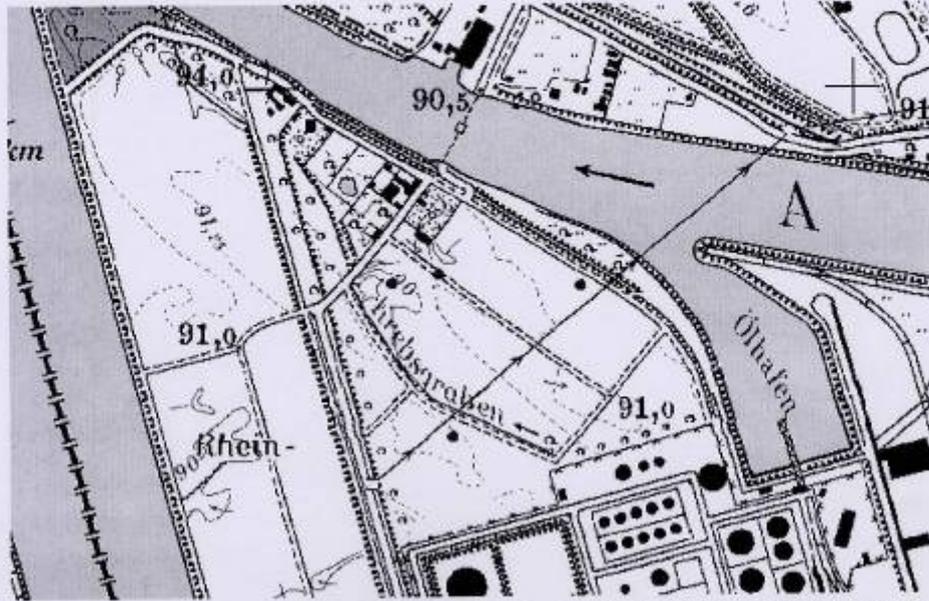


Abb. 4: Lage der Hamsterbaue 2003 (rote Punkte) und 2001 (grüne Punkte) auf der Friesenheimer Insel.

Die im Süden der Friesenheimer Insel gelegenen Freiflächen waren nicht von Hamstern besiedelt, es handelte sich allerdings überwiegend um Brachland- und Wiesenstandorte (Abb. 5). Im Hinblick auf die Vogelschutzrichtlinie wäre in diesem Bereich eine Brutvogelkartierung mit Schwerpunkt auf Bodenbrüter zu empfehlen.



Abb. 5: Untersuchte Freiflächen des südlichen Abschnitts der Friesenheimer Insel.

**A 1 Liste der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 51.32 ‚Industriegebietserweiterung SCA‘ der Stadt Mannheim gemäß § 4 BauGB beteiligten Dienststellen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Stellen**

**A 1.1 Liste der Beteiligung vom 07.04.1998 bis 22.05.1998**

**A 1.2 Liste der Beteiligung vom 31.07.2003 bis 12.09.2003**

## A 1.1 Liste der Dienststellen, Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen 1998

Namen und Bezeichnung der Dienststellen, Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen - Auflistung nach laufender Nummer des Verteilers – Stand 4 / 1998

- 5 Dezernat IV
- 11 15 Amt für Rats- und Öffentlichkeitsarbeit
- 15 23 Liegenschaftsamt
- 16 30 Amt für Rechts- und Ordnungsangelegenheiten
- 17 31 Bereich Verkehrsüberwachung
- 18 33 Bürgerdienste
- 19 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz
- 20 40 Schulverwaltungsamt
- 24 51 Stadtjugendamt, Arbeitsgruppe Sozialverträglichkeit
- 25 52 Sport- und Bäderamt
- 26 53 Gesundheitsamt
- 27 60 Bauverwaltungsamt
- 28 61.1 + GLP - Stadtentwicklung + Grünleitplanung
- 29 61.2 - Verkehrsplanung
- 30 61.3.1L - Bauleitplanung / Lärmschutz
- 32 61.4 - Planung von Bau und Erschließungsstraßen
- 33 62 Vermessungsamt
- 34 63 Amt für Baurecht und Umweltschutz
- 36 65 Hochbauamt
- 37 66 Tiefbauamt
- 38 69.220 Stadtentwässerung Eigenbetrieb
- 40 70 Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung
- 42 80 Amt für Wirtschaftsförderung
- 44–47 Stadtwerke Mannheim AG (SMA 6.14 – 5.23 – 6.33 – 6.35)
- 50 Mannheimer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft GmbH (MVV 1.61)
- 52 Mannheimer Verkehrs- AG (MVG) – Bereich B7
- 54 Mannheimer Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH (MWS)
- 55 Energie- und Wasserwerke Rhein-Neckar AG
- 62 Nachbarschaftsverband
- 63 Regionalverband Rhein-Neckar
- 64 Regionalverband Unterer Neckar
- 66 Evangelische Kirchengemeinde Mannheim
- 68 Katholischer Gesamtstiftungsrat
- 71 Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e.V.-  
Begegnungsstätte westliche Unterstadt
- 72 Stadtjugendring Mannheim e.V.
- 73 Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e.V.
- 74 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)
- 76 ADAC Mannheim
- 78 63.3 Untere Naturschutzbehörde
- 82 Bund für Umwelt- und Naturschutz
- 83 Polizeipräsidium
- 88 Süddeutscher Rundfunk
- 89 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim
- 91 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
- 98 Untere Wasserbehörde

- 103 63.2.2 Unter Denkmalschutzbehörde
- 104 Landesdenkmalamt BaWü - Außenstelle Karlsruhe Baudenkmalpflege
- 105 Landesdenkmalamt BaWü - Außenstelle Karlsruhe Bodendenkmalpflege
- 106 63.3 Untere Bodenschutzbehörde
- 117 Deutsche Telekom AG Ressort SuN - Niederlassung Karlsruhe

## A 1.1.1 Polizeipräsidium Mannheim

6



# Polizeipräsidium Mannheim

## Sachgebiet Verkehr

---

Polizeipräsidium Mannheim, Postfach 100029, 68149 Mannheim  
 Stadt Mannheim  
 - Stadtplanungsamt -  
 Postfach 10 00 35  
 68133 Mannheim

61 STADTPLANUNGSAMT	
EINGANG	11. MAI 1998
AMTSVORST.	SACHBEARB.

*Handwritten signature: W. G. B. S. L.*

Aktenzeichen	Sachbearbeiter(in)	Telefon / Fax	Datum
lb/1132.6-2	Jacob/Sa	☎ 0621/174-2711 ☐ 0621/174-2703	06.05.1998

**Bebauungsplan Nr. 51/32 "Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingerts-  
weges und der B 44 (Frankenthaler Straße)**

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken vorzutragen. Die Stellungnahme des PRev. MA-Sandhofen fügen wir bei.

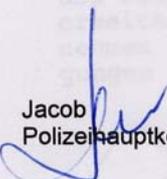
Bezüglich des Verzögerungstreifens zur Lkw-Einfahrt möchten wir noch einiges zur Überprüfung anregen.

Auf der Frankenthaler Straße besteht derzeit eine Höchstgeschwindigkeitsregelung von 70 km/h. Abbiegende Schwerlastfahrzeuge müssen an dieser Stelle ihre Geschwindigkeit bis auf ca. 20 km/h reduzieren. Dies birgt für nachfolgende Fahrzeuge, die in der Regel mit der "grünen Welle" in Richtung Stadtmitte fahren, das Risiko von Auffahrunfällen. Auch bei zukünftig möglichen 50 km/h verringert sich dieses Risiko nicht merklich.

Wir raten daher, diesen Streifen länger als in der Planvorlage erkennbar auszuführen.

Soweit uns bekannt ist, sollte die Schwertransportanschlußstelle B 44/Graudenzler Linie als signal geregelter Anschluß ausgebaut werden. Es ist für uns von Interesse, ob der ausfahrende Schwerlastverkehr aus der SCA über diesen Knoten geführt werden sollte und bitten um entsprechenden Bescheid.

*Handwritten note:* Winkeln von Lkw. Lampe geklärt!

  
 Jacob  
 Polizeihauptkommissar

**POLIZEIPRÄSIDIUM MANNHEIM**  
**Polizeirevier MA-Sandhofen**  
**- Bezirksdienst -**

POLIZEIPRÄSIDIUM MANNHEIM Polizeirevier MA-Sandhofen  
 Postfach 100029 68149 Mannheim

Ur.	Telefon	0621/174-2482
an das	Telefax	0621/782051
Polizeipräsidium Mannheim	FeSoNe	7-742-9

- Sachgebiet Verkehr -



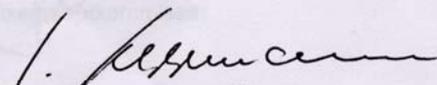
Aktenzeichen	Sachbearbeiter(in)	Durchwahl	Sandhofen,
A 635/98-11	B. Herrmann		04.05.98
1132.6-2			

Betreff Bebauungsplan Nr. 51/32 Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingertsweg und der B 44 (Frankenthaler Straße), hier: Stellungnahme

Bezug Schreiben vom 21.04.98, Az.: Ib/1132.6-2, Sb.: PHK H. Jacob

Anlage

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens hiesiger Dienststelle keine Bedenken. Es wird vielmehr begrüßt, daß die neue Zufahrt direkt von der B 44 aus erfolgen soll. Dies führt zweifellos zur Entlastung der Bürstadter Straße und des Rechtsabbiegefahrstreifens von der B 44 zur Bürstadter Straße, wo es im Berufsverkehr zeitweise zum Rückstau mit Behinderungen auf dem rechten Fahrstreifen der B 44 kam. Weiterhin ist der Rückstauraum vom neuen Tor 3 der SCA zur B 44 wesentlich größer als bisher auf der Priebuser Str. zur Bürstadter Str, was bisweilen zu Behinderungen auf der Kreuzung Bürstadter-, Spinnerei- und Priebuser Str. führte. Außerdem dürften behinderte Rückstau-bildungen durch eine zweite Waage, bislang stand für den ein- und ausfahrenden Verkehr nur eine zur Verfügung, sowie die erweiterten Stellplätze, der Vergangenheit angehören. Ebenso nehmen durch die direkte Zufahrt die Abgas- und Lärmbelastigungen der Anwohner der Bürstadter Str. ab.

  
 B. Herrmann, PHK

Amt  
61 Stadtplanungsamt

61.3  
z. H. Frau Leible

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Geschäftszeichen/Sachbearbeitung	Telefon	Tag
61. 3. 2 - 51/32	61.22 - 23.21 (51) 0 / Rampe	7311	23.06.1998

**Betreff:** Einholung der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange, Ämter und Stellen gemäß § 4 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanentwurf Nr. 51/32 „Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingertwegs und der B 44 (Frankentaler Straße)

**Bezug:** a) Verteilerschreiben vom 7. 4. 98  
b) Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim vom 6. 5. 98

Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Durch die Werkserweiterung erhöht sich das LKW + LZ Aufkommen von und zur Firma SCA um ca. 50 Einheiten je Tag.

Da der Wirtschaftsverkehr der Firma SCA zu 90 % über die Anschlussstelle Sandhofen der BAB 6 abgewickelt wird, werden Bürstadter Straße und der Priebuser Straße, durch die vorgesehene Direktzufahrt von der Frankentaler Straße (B 44) aus Richtung Norden ins Werksgelände, entlastet.

Die von der Polizei geforderte Verlängerung der Ausfädelungsspur aus der Frankentaler Straße (B 44) ist technisch möglich, allerdings müssen dann Bäume im Grünstreifen gefällt werden. U. E. ist die Verlängerung wegen der geringen Verkehrsbelastung ( ca. 315 Lkw + LZ/Tag) nicht erforderlich. Durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 Km/h und Aufstellung eines Hinweisschildes kann der Gefahrenpunkt entschärft werden.

Die Fragen des Polizeipräsidiums zur Schwertransportroute der Firma ABB konnten mit dem Schreibenverfasser direkt geklärt werden.

*Prüfer*

## 1.1.2 Süddeutscher Rundfunk



**Süddeutscher Rundfunk**

Süddeutscher Rundfunk, Postfach 10 60 40, 70049 Stuttgart

Stadt Mannheim  
Stadtplanungsamt  
Frau Leible  
Postfach 10 00 35  
68133 Mannheim

**Rechtsabteilung IV**  
**Dr. Felix Hertel**

Neckarstraße 230  
70190 Stuttgart

Telefon (0711) 9 29 - 3016  
Telefax (0711) 9 29 - 3308

Zeichen Ht/ku  
Datum 12.05.98

61 STADTPLANUNGSAMT
EINGANG 1 5. MAI 1998
AMTSVORSTAND BEARBEITET

W. S. 2

**Bebauungsplan Nr. 51/32 "Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingersweg und der B 44 (Frankentaler Straße)**

Sehr geehrte Frau Leible,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit bedanken wir uns für Ihr Schreiben vom 07.04.1998 und nehmen wie folgt Stellung:

Zu der beabsichtigten Industriegebietserweiterung der SCA bestehen keine Bedenken. In der schriftlichen Festsetzung zum oben genannten Bebauungsplan sind jedoch keine Aussagen zu den verwendeten Baumaterialien gemacht worden. In Anbetracht der Tatsache, daß eine Höhe bis 31 Meter zulässig sein soll, möchten wir daher darauf hinweisen, daß durch großflächige Metallverkleidungen Reflexionsstörungen den Rundfunk- und Fernsehempfang beeinträchtigen können.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Felix Hertel

12bau

Der Süddeutsche Rundfunk ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Stuttgart, gesetzlich vertreten durch den Intendanten. Der Süddeutsche Rundfunk kann auch durch vom Intendanten Bevollmächtigte vertreten werden. Auskünfte über den Kreis der Bevollmächtigten und den Umfang der Vollmachten erteilt der Finanzdirektor und Justiziar des Süddeutschen Rundfunks.

## 1.2 Liste der Dienststellen, Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen 2003

Namen und Bezeichnung der Dienststellen, Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen - Auflistung nach laufender Nummer des Verteilers - Stand 7 / 2003

- 13 23 Liegenschaftsamt
- 15 31 Bereich Verkehrssicherheit und Kommunale Ordnung
- 17 37 Feuerwehr und Katastrophenschutz
- 24 53 Gesundheitsamt
- 26 61.1 + GLP - Stadtentwicklung + Grünleitplanung
- 28 61.2.3L - Bauleitplanung / Lärmschutz
- 32 61.6 Bauleitplanung Städtebauliche Beratung
- 34 63 FB Baurecht und Umweltschutz
- 37 68 FB Straßenbetrieb und Grünflächen
- 41 80 Amt für Wirtschaftsförderung
- 44–46 MVV Energie AG (MVV 6.22 – 6.23 – 5.30)
- 51 MVV Verkehrs AG (MVV 7.14)
- 62 Nachbarschaftsverband Heidelberg -Mannheim
- 63 Regionalverband Rhein-Neckar
- 64 Regionalverband Unterer Neckar
- 78 63.2 Untere Naturschutzbehörde
- 89 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim
- 91 Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar
- 98 FB 63.2 Untere Wasserbehörde
- 99 Regierungspräsidium Karlsruhe
- 103 63.3 Untere Bodenschutzbehörde
- 110 Kabel Deutschland GmbH
- 131 Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Sinsheim
- 132 Wehrbereichsverwaltung Süd

## A 1.2.1 Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald

FACHBEREICH STÄDTEBAU	
Eing.: 21. AUG. 2003	
FBL	Abt.
<i>Jhm</i>	<i>61.2g</i>

neu:  
Regionalverband  
Rhein-Neckar-Odenwald



**Regionalverband  
Unterer Neckar**

Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald • Postfach 10 26 36 • 68026 Mannheim

Stadt Mannheim  
Stadtplanungsamt  
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Körperschaft des öffentlichen Rechts

**Der Verbandsdirektor**

Postfach 10 26 36  
68026 Mannheim

P 7, 20 – 21 (Planken)  
68161 Mannheim

Tel. (0621) 1 07 08 -32  
Fax: (0621) 1 07 08-34

Bankverbindung:  
Sparkasse Rhein Neckar Nord  
Kto.Nr. 30161068  
BLZ 670 505 05

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefon-Durchwahl	Datum
61.2.2	31.07.03	63.2	Herr Hopfauf	-48	15.08.2003

**Bebauungsplan Nr. 51/32 „Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingertsweges und der B 44 (Frankenthaler Straße)“ in Mannheim-Sandhofen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar ist der Geltungsbereich o.g. Bebauungsplanentwurfs als „sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum“ ausgewiesen. Aus dem Vorhaben resultiert somit keine regionalplanerische/raumordnerische Zielverletzung, so dass von seiten des Regionalverbandes Rhein-Neckar-Odenwald hier auch keine Einwendungen geltend zu machen sind.

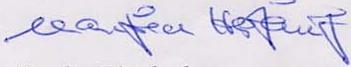
Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung der SCA wird wesentlich zur Standortsicherung dieses Unternehmens in Mannheim beigetragen werden können. Auch vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51/32.

Was die Ausgleichsmaßnahmen für dieses Vorhaben anbelangt, ist der von Ihnen geplanten Realisierung im direkten nordöstlichen Anschluss an den Bebauungsplangeltungsbereich – in der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar als Grünzäsur ausgewiesen – in gleicher Weise zuzustimmen.

Da diese Grünzäsur bzw. der bereits 1992 im Modell Räumliche Ordnung (MRO) dargestellte Grünzug Nordwest II ganz wesentlich der Frischluftzufuhr der benachbarten Stadtteile dient, sind die entsprechenden Gestaltungs- bzw. Bepflanzungsmaßnahmen an dieser Stelle dieser wichtigen klimatischen Funktion unterzuordnen.

Diese Stellungnahme ergeht im Einvernehmen mit dem Raumordnungsverband Rhein-Neckar.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.



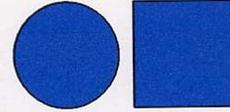
Manfred Hopfauf

eMail: rovd@region-rhein-neckar-dreieck.de \* Internet: http://www.region-rhein-neckar-dreieck.de

## A 1.2.2 Raumordnungsverband Rhein-Neckar

### NACHBARSCHAFTSVERBAND HEIDELBERG-MANNHEIM

Der Vorsitzende



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

Stadt Mannheim  
- Fachbereich Städtebau -  
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

FACHBEREICH STÄDTEBAU	
Eing.: 12. SEP. 2003	
FBI	Abt.
<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>

Verbandsverwaltung

Telefon: (0621) 293-7298  
(0621) 106846  
Telefax: (0621) 293-

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens  
31.07.2003/61.2.2

Sachbearbeitung / Geschäftszeichen  
12.209 /Herr Bensch  
Email:

Datum  
28.08.2003  
Nv03mi26.doc

**Bebauungsplan Nr. 51/52 "Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingertsweges und der B 44 (Frankenthaler Straße)" in MA-Sandhofen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vorgelegte Entwurfskonzept haben wir aus der Sicht der Flächennutzungsplanung geprüft. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Anregungen haben wir keine vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

*[Handwritten Signature]*  
Oeldorf  
Bürgermeister

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.

## A 1.2.3 63 FB Baurecht und Umweltschutz Untere Umweltschutzbehörde

Amt  
FB 63 Baurecht und Umweltschutz

61.2.2  
Frau Leible

FACHBEREICH STÄDTEBAU	
Eing.: 18. SEP. 2003	
FBL	Abt.

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Geschäftszeichen/Sachbearbeitung  
63.2.2 / W. Müller

Telefon  
7433

Tag  
12.09.2003

**Bebauungsplan Nr. 51/32 „Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingerts-  
wegs und der B 44 (Frankenthaler Straße)“ in Mannheim-Sandhofen  
hier: Stellungnahme FB 63**

### Wasser- und Abfallrecht/Wasser- und Abfalltechnik:

Das B-Plangebiet ist nicht vollständig in den Einzugsgebieten der Regenwasserbehandlungsanlagen der Stadt Mannheim erfasst. Die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung ist im Einvernehmen mit dem Eigenbetrieb 69 und FB 63 sicherzustellen.

Hinweis: Sofern Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen abfließt, versichert werden soll, ist hierfür im Industriegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Das B-Plangebiet bei der SCA liegt zwischen den Grundwassermessstellen M 74 und M 113. Hier die Daten für die beiden Grundwassermessstellen:

Pegel M 74 (in Sandhofen am Leinpfad, nördliche Ecke Sportplatz)  
-höchster Grundwasserstand (HGW): 90,42 m ü. NN (16.01.03)  
-niedrigster Grundwasserstand (NGW): 86,16 m ü. NN (27.03.72)

Pegel M 113 (in Schönau, Ecke Lilienthalstraße/Königsberger Allee)  
-höchster Grundwasserstand (HGW): 89,06 m ü. NN (07.04.03)  
-niedrigster Grundwasserstand (NGW): 85,94 m ü. NN (08.04.80)

### Immissionsschutz:

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

### Naturschutz:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

### Geschäftsbereich Bauen:

Aus Sicht von 63.1 Bauen bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

### Bodenschutz/Altlasten:

Im B-Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des ehem. Schrottplatzes Krügl. Diese Fläche muss noch untersucht werden.

## A 1.2.4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim



### STAATLICHES GEWERBEAUFSICHTSAMT MANNHEIM - Amt für Arbeits- und Umweltschutz -

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt • Postfach 10 12 38 • 68012 Mannheim

Stadt Mannheim  
Stadtplanungsamt  
FB Städtebau  
Postfach 10 00 35  
  
68133 Mannheim

FACHBEREICH STÄDTEBAU	
Eing.: 20. OKT. 2003	
FBL	Abt.
<i>[Handwritten signature]</i>	

Mannheim, 15.10.2003

Aktenzeichen: 2516/4/EI  
 Bearbeiter/in: Herr Ebel  
 Durchwahl: 0621/292-4346  
 e-mail:  
 Rolf.Ebel@gaama.gaa.bwl.de

**Bebauungsplan Nr. 51/32 „Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingerthwegs und der B44 (Frankenthaler Straße)“ in Mannheim-Sandhofen  
 - Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Ihr Schreiben vom 31.07.2003, Az: 61.2.2  
 Unser Schreiben vom 20.08.2003, Gemeinsame Besprechung vom 01.09.2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken mehr.

Wir empfehlen in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Fa. SCA und der Stadt Mannheim folgende Punkte aufzunehmen:

1. Verlegung der lärmintensiven Vorgänge in Gebäude (Halle).
2. Errichtung der geplanten Gebäude in der Weise, dass sie als Lärmhindernisse zu den vorstehend erwähnten vom Lärm betroffenen Bereichen wirken.
3. Errichtung von Lärmschutzwällen oder – wänden für die Quellen, die nicht durch die vorgenannten Maßnahmen erreicht werden können.
4. Organisatorische Maßnahmen
5. Verwendung schallgedämpfter Aggregate bei z.B. der Gebäudebelüftung und Klimatisierung.

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

## A 1.2.5 MVV Energie AG Strom- Telekommunikationsanlagen /- netze

Lfd.Nr. 6071

Bereich: Strom-/Telekommunikationsanlagen/-netze      Mandat:      Lfd.Nr.      2643

Abt.:      Sachbearbeiter/in :      Tel.:      Mannheim, den 14.8.2003

6.23      Brandes      290-2309

Betreff:      Bebauungsplan Nr.51/32 "Industriegebietserweiterung (SCA)  
südl. des Wingertsweges u. an der B 44 (Frankenthaler Str.)"  
in MA-Sandhofen

Vorgang:      Schreiben Stadt MA FB 68.230 vom 31.7.03

**Stellungnahme**

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Einwände.

Bei der Realisierung sind folgende Stromversorgungsanlagen zu beachten :

**Fläche der Ausgleichsmassnahmen**

Die querende 110 kV-Freileitungstrasse ist von Bäumen auf einen Mindestabstand von 6 m (äusseres Blattwerk) freizuhalten .  
Der 1 kV-Freileitungsanschluss zum Haus-Nr.10 darf nicht beeinträchtigt werden.  
Im Bereich der geplanten Zufahrt von der B 44 steht unser NS-Verteiler Sa 0140 mit seinen abgehenden Kabel, die eventuell kostenpflichtig umgelegt bzw. geschützt werden müssen.  
Der Bereich des Verteilers Sa 0139 ist ebenfalls zu beachten.

**Bebaungsfläche**

Der 110 kV-Freileitungsanschluss für Fa.SCA quert diese Fläche und muss u.E. zu Lasten des Verursachers verkabelt oder um- bzw. höher gelegt werden. (siehe Stellungnahme v.6.5.98)  
Ausserdem befindet sich in der südöstlichen Ecke ein 1 kV-Anschluss für den Mast, der entsprechend obiger Massnahme entfällt oder umgelegt werden muss.

Kosten für Änderungsmassnahmen können erst bei Vorlage von Detailplänen genannt werden.

**MVV-E 6.23**



Anlage

## A 1.2.6 MVV Energie AG Strom - Engineering

**Bereich:** Strom - Engineering

Lfd.Nr. 6071

**Abt.:** Sachbearbeiter/in:

**Tel.:**

Mannheim, den 6.5.1998

6.14 Brandes

290- 2309

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 51/32, Industriegebietserweiterung (SCA)  
südl. des Wingertswegs und der B 44 (Frankenthaler Str.)  
in MA -Sandhofen

**Vorgang:** Schreiben SPA vom 7.4.98

### Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan haben wir grundsätzlich keine Einwände.

Im Plan ist der derzeitige 110 kV-Abgang SCA nicht berücksichtigt.

Diese Trasse beeinträchtigt die Nutzung seitens SCA und soll in Absprache mit SMA durch eine Mast-  
aufstockung oder eine Trassenänderung eventuell optimiert werden (Bestand siehe beigefügte Pläne).

Die weiteren Versorgungsleitungen liegen eventuell im Schutzbereich oder außerhalb des BBPI.  
Aufgrund des großen Planmaßstabes ist ein Umlegungserfordernis nicht ersichtlich und kann des-  
halb nicht beziffert werden.

SMA 6.14



Anlage Pläne

## A 1.2.7 Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur Sinsheim


**AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, LANDSCHAFTS- UND BODENKULTUR  
SINSHEIM**

Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur,  
 General - Sigel - Str. 12, 74889 Sinsheim

Stadt Mannheim  
 FB Städtebau  
 Postfach 10 00 35  
 68133 Mannheim

Sinsheim, 08.08.2003  
 Durchwahl (07261) 151- 379  
 Name: Herr Dr. Festl  
 Aktenzeichen: 2511  
 OM Mannheim  
 (Bitte bei Antwort angeben)

FACHBEREICH STÄDTEBAU	
Eing.: 1 1. AUG. 2003	
FBL	Abt.

Mit freundlichen Grüßen

*F. Festl*

**Bebauungsplan Nr. 51/32 „Industriegebietserweiterung (SCA)  
 südlich des Wingertsweges und an der B 44 (Frankentaler Straße)“ in MA-Sandhofen**

**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

**Ihr Schreiben vom 31.07.2003, Aktenzeichen 61.2.2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Sinne der Verwaltungsvorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren vom 21.12.1995 nehmen wir wie folgt Stellung:

**Rechtliche Grundlagen der Stellungnahme**

§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen .... die Belange der Land- und Forstwirtschaft .....

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB: Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehenen und in Anspruch genommen werden.

§ 1a Abs. 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Gleiches gilt nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz.

**Fachliche Stellungnahme, Bedenken und Anregungen**

Das 8,55 ha große Plangebiet beansprucht fast ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Zur Ausweisung des Industrie-Gebietes auf dieser Fläche werden keine Anregungen und keine Bedenken vorgebracht.

- 2 -

Dienstgebäude:  
 General - Sigel - Str. 12  
 74889 Sinsheim

 Vermittlung  
 (07261) 151-300

 Telefax  
 (07261) 151-315

X.400:  
 C = DE; A = DBP; P = BWL;  
 O = ALLBSNH;  
 S = POSTSTELLE

Internet:  
 POSTSTELLE@ALLBSNH.BWL.DE

- 2 -

AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, LANDSCHAFTS- UND BODENKULTUR

Es bestehen jedoch erhebliche Bedenken gegen den Umfang der Fläche für externe Ausgleichsmaßnahmen (7,85 ha), welche ebenfalls landwirtschaftliche beanspruchen. Es bestehen Zweifel, ob dieser Umfang notwendig ist. Es wird angeregt, den Umfang auf das gesetzliche Mindestmaß zu beschränken.

Um den notwendigen Umfang der externen Ausgleichsflächen möglichst gering zu halten wird angeregt, in die Bauvorschriften die Dachbegrünung, die Fassadenbegrünung und die Versickerung von Dachflächenwasser aufzunehmen.

Postfach 10 60 33  
68133 Mannheim

Empfänger:  
Eing.: 11. AUG. 2003

Stempel: 2011  
Ort Mannheim  
(Bitte bei Antwort angeben)

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Festl



51.32 „Industriegebietserweiterung (SCA)“  
„...“ und an der 8.44 (Frankenthaler Straße)“ in MA-Sandhofen

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Ihr Schreiben vom 31.07.2003, Aktenzeichen 61.2.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Sinne der Verwaltungsvorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren vom 21.12.1995 nehmen wir wie folgt Stellung:

Rechtliche Grundlagen der Stellungnahme

§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Land- und Forstwirtschaft ...

§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB: Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungszwecke vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

§ 1a Abs. 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sorgsam und schonend umgegangen werden. Gleiches gilt nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz.

Fachliche Stellungnahme, Bedenken und Anregungen

Das 8,85 ha große Plangebiet beansprucht fast ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Zur Ausweitung des Industrie-Gebiets auf dieser Fläche werden keine Anregungen und keine Bedenken vorgebracht.

Druckverfahren  
Verordnungsamt Nr. 12  
68133 Mannheim

Postfach  
68133 Mannheim

Telefon  
07241 115-111

Fax  
07241 115-112

E-Mail  
post@stadt-mannheim.de

Internet  
www.stadt-mannheim.de

## A 1.2.8 Wehrbereichsverwaltung Süd

Wehrbereichsverwaltung Süd  
III 4.320 - Az 45-60-00

Stuttgart, 12. Mai 2005

Telefon (0711) 2540 - 2172  
Vermittlung 2540 - 0  
BwFernwahl 5200 - 2172  
Telefax 2540 - 2402

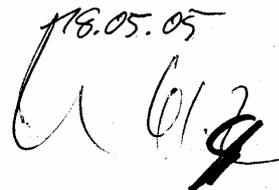
Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Bearbeiter:  
Frau Steigberger

Stadt Mannheim  
FB Städtebau  
Postfach 10 00 35

vorab per Lotus Notes

68133 Mannheim

18.05.05  


Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;  
Bebauungsplan Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" der Stadt Mannheim

Bezug: 1. Mein Schreiben vom 18. April 2005 - III 4.320 - Az 45-60-00  
2. Ihr Schreiben vom 14. März 2005 - Az 61.2.2-61.26.1-51.32

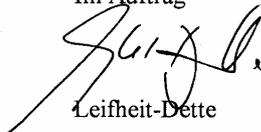
Sehr geehrte Damen und Herren,

nach nochmaliger eingehender Überprüfung des o.a. Bebauungsplanes durch unsere militärische Luftfahrtbehörde wurde folgendes festgestellt:

Einer Bauhöhe von max. 36 m über Grund (Gebäudehöhe 31 m + Dachaufbau 5 m) kann aus flugsicherungstechnischer Sicht für den militärischen US-Flugplatz Mannheim zugestimmt werden.

Die Vorlage der Einzelbaugesuche ist weiterhin erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Leifheit-Dette

Postanschrift:  
Postfach 10 52 61  
70045 Stuttgart

Dienstgebäude:  
Löwentorzentrum  
Heilbronner Str. 186  
70191 Stuttgart

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg  
BLZ 750 000 00  
Konto-Nr. 750 010 07

**Wehrbereichsverwaltung Süd**  
III 4.320 - Az 45-60-00

Stuttgart, 18. April 2005

Telefon (0711) 2540 - 2172  
Vermittlung 2540 - 0  
BwFernwahl 5200 - 2172  
Telefax 2540 - 2402

Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Bearbeiter:  
Frau Steigberger

Stadt Mannheim  
FB Städtebau  
Postfach 10 00 35

**per Fax vorab:**  
**0621 / 293 – 7786**

68133 Mannheim

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung,  
Bebauungsplan Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" der Stadt Mannheim  
Bezug: Ihr Schreiben vom 14. März 2005 - Az 61.2.2-61.26.1-51.32

20.04.05

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anhörung teile ich Ihnen mit, dass im gegenwärtigen Zeitpunkt Belange der militärischen Landesverteidigung berührt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen. Somit sind die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuhalten.

Eine genaue Beurteilung über eine mögliche Ablehnung/Zustimmung oder eine maximale zulässige Bauhöhe kann erst getroffen werden, wenn detaillierte Planunterlagen mit genauen geographischen Koordinaten der Baumaßnahmen nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84) vorliegen.

Daher sind mir alle Bauvorhaben, die eine Gesamtbauhöhe von 95,00 m über NN überschreiten, unter Angabe folgender Daten rechtzeitig schriftlich vorzulegen:

- geographische Koordinaten des Standortes nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84)
- Höhe der Bauwerkspitze über Grund (in Meter)
- Gesamthöhe über NN (in Meter)
- Art der Außenverkleidung.

Da sich das vorgesehene Baugebiet im Einwirkungsbereich des o.a. Flugplatzes befindet, ist es erforderlich, den Textteil des o.a. Bebauungsplanes um folgenden Hinweis zu ergänzen:

**Postanschrift:**  
Postfach 10 52 61  
70045 Stuttgart

**Dienstgebäude:**  
Löwentorzentrum  
Heilbronner Str. 186  
70191 Stuttgart

**Bankverbindung:**  
Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg  
BLZ 750 000 00  
Konto-Nr. 750 010 07

...

- 2 -

"Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des o.a. Flugplatzes. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen".

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Leifheit-Dette

## **A 2 Liste der beteiligten Dienststellen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie sonstigen Stellen gemäß § 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 51.32 ,Industriegebietserweiterung SCA' der Stadt Mannheim**

### **A 2.1 Liste der Beteiligung vom 16.01.2006 bis 17.02.2006**

Namen und Bezeichnung der Dienststellen, Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen - Auflistung nach laufender Nummer des Verteilers - Stand 01 / 2006

- 1.6 **23 FB Liegenschaften**
- 1.7 **30 Rechtsamt**
- 1.10 **37 Feuerwehr und Katastrophenschutz**
- 1.13 **47 Reiss- Engelhorn- Museen**
- 1.18 **60 FB Bauverwaltung**
- 1.19 **61.1 Stadtentwicklung und Grünleitplanung**
- 1.20 **61.2.2 Verbindliche Bauleitplanung**
- 1.21 **61.2.3 Lärmschutz**
- 1.22 **61.3 Verkehrsplanung**
- 1.23 **61.4 Straßenbau**
- 1.25 **61.6 Stadtgestaltung**
- 1.26 **62 FB Geoinformation u. Vermessung**
- 1.27 **63 FB Baurecht und Umweltschutz**
- 1.30 **68 FB Straßenbetrieb und Grünflächen**
- 1.31 **69 Eigenbetrieb Stadtentwässerung**
- 1.32 **70 Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**
- 1.33 **80 Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung**
- 1.36 **MWS - Mannheimer Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH**
- 2.1 **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**
- 2.2 **Verband Region Rhein-Neckar**
- 2.3 **Stadt Mannheim, Fachbereich 23 Liegenschaften, TöB für Belange der Landwirtschaft**
- 2.4 **Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.1 Untere Baurechtsbehörde**
- 2.5 **Stadt Mannheim, FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden und Gewerbeaufsicht**
- 2.6 **Polizeipräsidium**
- 2.10 **Regierungspräsidium Karlsruhe**
- 2.12 **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Referat 25**
- 2.16 **Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 6, Referat 62, Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Wehrbereichsverwaltung Süd**
- 2.17 **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5, Referat 54.2**
- 2.1.2 **Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation**
- 2.1.23 **Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation**
- 3.1 **MVV Energie AG (Abteilung TE.R)**
- 3.2 **MVV Energie AG (Abteilung TE.L)**
- 3.3 **MVV RHE AG (MVV Utility Services, Wassergewinnung)**
- 3.4 **MVV Energie AG (MVV TN.N Netzwirtschaft)**
- 3.5 **MVV Energie AG (Abteilung TN.G Geo- Informations- Service)**
- 3.6 **MVV Verkehr AG (MVV 7.14 )**
- 3.10 **Rhein- Neckar- Verkehr GmbH**
- 3.15 **Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG**
- 3.16 **Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 13 / Produktionsmanagement**
- 3.1.2 **DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe**
- 4.1 **Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland**
- 4.2 **Umweltforum Mannheim**
- 4.6 **Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)**
- 4.7 **Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e. V.**
- 4.8 **Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e. V. , Begegnungsstätte westliche Unterstadt**
- 4.9 **Stadtjugendring Mannheim e. V.**
- 4.32 **Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar**
- 4.38 **Deutsche Post Bauen GmbH, NL Frankfurt**
- 4.39 **Südwestrundfunk**

## A2.1.1 Stadt Mannheim FB 23 TÖB für Belange der Landwirtschaft

**STADTMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Fachbereich Liegenschaften

61.2

StadtMannheim | FB 23 | Postfach 10 30 51 | 68030 Mannheim

FB 60

60 Fachbereich Bauverwaltung	
FEB	Verteiler
0	1 4/2
Eing.	16. FEB. 2006 12.02.06
IV	61.2
	65
	68
	69

Herr Kraus  
Zi. 305  
Friedrich-Karl-Str. 10-12  
68165 Mannheim  
Tel. 0621/ 293 6232  
Fax 0621/ 293 6255  
manfred.kraus@mannheim.de

10.2.2006

61.2, F. Leible z. W. *[Signature]*

**Bebauungsplan Nr. 51.32 –Industrienerweiterung SCA**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange (Landwirtschaft)

Unser Zeichen: 23.22 / 70.01

Bezug: Ihr Schreiben vom 16.1.2006; Zeichen -

Der Bebauungsplan weist eine industriell nutzbare Fläche von 8,6 ha aus, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Als externe ökologische Ausgleichsfläche wird eine weitere Fläche von ca. 6,5 ha benötigt, die derzeit ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Somit gehen im Rahmen obigen Verfahrens der Landwirtschaft rd. 15 ha Fläche verloren.

Zunächst fällt auf, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen (6,5 ha) nochmals rd. 75 % der Fläche benötigt wird, die bereits für die Ausweisung als Industriegebiet (8,6 ha) bereitgestellt wird. Da sowohl die Industriefläche als auch die Ausgleichsfläche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, ist die Landwirtschaft von dem Verfahren in besonderem Maß betroffen. Es kann daher erwartet werden, dass bei der Abwägung über Art und Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.

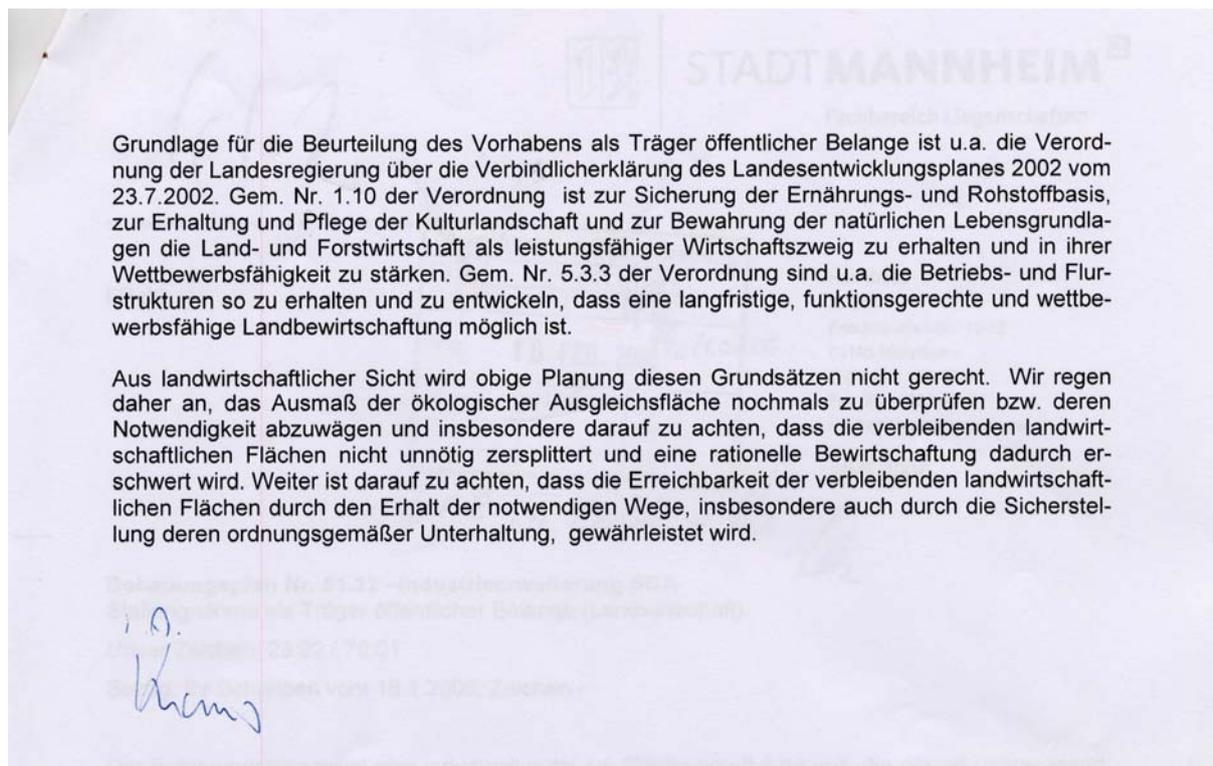
Lt. Nr. 4.1.3 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes würden der Landwirtschaft auf Grund der geringen Fruchtbarkeit des Bodens keine wertvollen Flächen entzogen. Dies trifft nicht zu. Bei den derzeit nicht bewirtschafteten Flächen handelt es sich um keine Brachen, sondern um Stilllegungsflächen, die ein landwirtschaftlicher Betrieb auf Grund der entsprechenden EU-Regelungen nachweisen muss. Sofern ihm dafür obige Flächen entzogen werden, muss er die Stilllegung an anderer Stelle nachweisen; es tritt für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe somit ein Verlust der Wirtschaftsfläche ein. Zwar weist der Boden eine geringe Ackerwertzahl bzw. Bodenfruchtbarkeit auf, er ist jedoch für bestimmte Sonderkulturen, z.B. Spargel, in besonderer Weise geeignet. Der Spargelanbau spielt in der Sandhofer Landwirtschaft eine bedeutende Rolle, dieses Potential geht mit obiger Planung und insbesondere mit der Ausweisung der Ausgleichsfläche verloren.

Durch die Anordnung der Ausgleichsflächen wird die Nutzung der verbliebenen Ackerflächen zudem erschwert, da eine für eine rationelle Bewirtschaftung ungünstige Zersplitterung der Wirtschaftsfläche vorgesehen ist.

Wir haben gleitende Arbeitszeit.  
Sie erreichen uns fernmündlich  
Montag bis Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr  
und 14.00 - 15.00 Uhr  
Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr

Friedrich-Karl-Str. 10-12 | 68165 |  
Mannheim  
Telefon 0621 293 0  
www.mannheim.de

Sparkasse Rhein Neckar Nord  
BLZ 670 505 05 | Kto.-Nr. 302 013 70  
SWIFT-CODE: MANSDE66  
IBAN: DE63 6705 0505 0030 2013 70  
Postbank Karlsruhe  
BLZ 660 100 75 | Kto.-Nr. 166 00 756  
SWIFT-CODE: PBNKDEFF660  
IBAN: DE66 6601 0075 0016 6007 56



## A2.1.2 Stadt Mannheim FB 63 63.2 Untere Umweltschutzbehörde und Gewerbeaufsicht

 **STADTMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Fachbereich Baurecht und Umweltschutz

STADT MANNHEIM | FB 63 | Postfach 10 00 35 | 68133 Mannheim

An  
Fachbereich 63.1

Herr Ekopf  
Zl.309 3.OG  
Collinstraße 1  
68161 Mannheim  
Tel. 0621 293-7692  
Fax 0621 293-7572  
uwe.ekopf@mannheim.de

14.02.2006

**Unser Zeichen: 63.2.3 Team Gewerbeaufsicht**

**Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ südlich des Wingertweges in Mannheim-Sandhofen**

**Schreiben des Fachbereiches Bauverwaltung vom 16.01.2006 und Ergänzung vom 09.02.06**

Gegen den o.a. Entwurf des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände.

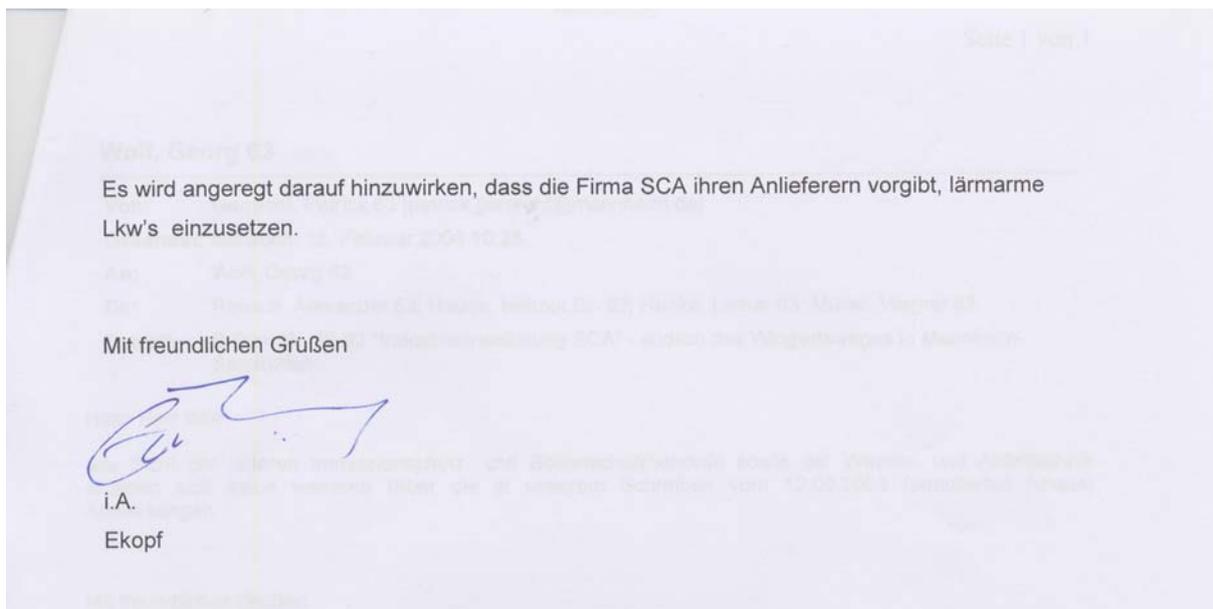
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Nachtimmissionsrichtwert von 45 dB(A) für ein Mischgebiet – Immissionspunkt Spinnereistraße / Ecke Krähenweg um 2,3 dB(A), an der Sandhofer Straße 228 um 1,4 dB(A) und an der Stettinerstraße 1 um 1,9 dB(A) - überschritten wird.

Die Auswirkung des Werkverkehrs während der Nachtzeit (ab 5.30 Uhr) sind am Immissionsort Spinnereistraße/ Ecke Krähenweg durch die anliefernden Lkw zu verzeichnen.

Seite 1/2

Collinstraße 1  
68161 Mannheim  
Telefon 0621 293-0 (Zentrale)  
www.mannheim.de

Sparkasse Rhein Neckar Nord  
BLZ 670 505 05 | Kto.-Nr. 302 013 70  
SWIFT-CODE: MANSDE66  
IBAN: DE63 6705 0505 0030 2013 70  
Postbank Karlsruhe  
BLZ 660 100 75 | Kto.-Nr. 166 00 756  
SWIFT-CODE: PBNKDEFF660  
IBAN: DE66 6601 0075 0016 6007 56



## A2.1.3 Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Verkehr



### Polizeipräsidium Mannheim Stabsbereich Verkehr

Polizeipräsidium Mannheim, Postfach 100029, 68149 Mannheim

Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung  
Postfach 10 00 35  
68133 Mannheim

60 Fachbereich Bauverwaltung			
FBL	Verteiler		
	0	1	2
		4	3
Eing.	27. FEB. 2006		
IV	61.2	65	
	62	68	
	63	69	

*Z. W. am  
Ga. 2, Fr. Leible*

Aktenzeichen  
VK/1132.6-2

Sachbearbeiter(in)  
Jacob/Di

Telefon / Fax  
 0621/174-2312  
 0621/174-4515  
 fest.vk@ppma.bwl.de

Datum  
16.02.2006

**Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ – südlich des Wingerts-  
weges in Mannheim Schönau**

**Dortiges Ersuchen vom 17.01.2006, Sb.: Herr Heitz**

Auf unsere Stellungnahme vom 06.05.1998 räumen Sie die Machbarkeit einer verlängerten Einfädelspur ein. Auch wenn noch einige Bäume mehr gefällt werden müssten, sollte die Chance genutzt werden.

Eine prognostizierte „geringe“ Verkehrsbelastung sollte nicht zu sehr ins Gewicht fallen.

*Jacob*  
Jacob  
Polizeihauptkommissar

60 FACHBEREICH BAURECHT UND VERKEHRSSCHUTZ				
Eing. <i>Jacob</i> 27. FEB. 2006				
FBL 03	63.0	63.1	63.2	BBU

Anhang

Polizeipräsidium Mannheim



## Polizeipräsidium Mannheim

### Sachgebiet Verkehr

Polizeipräsidium Mannheim, Postfach 100026-68149 Mannheim

Stadt Mannheim  
- Stadtplanungsamt -  
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

51 STADTPLANUNGSAMT	
EINGANG	11. MAI 1998
AMTSVORST.	SACHBEARB.

*Handwritten signature: Jacob*

Aktenzeichen  
Ib/1132.6-2

Sachbearbeiter(in)  
Jacob/Sa

Telefon / Fax  
☎ 0621/174-2711  
☒ 0621/174-2703

Datum  
06.05.1998

#### Bebauungsplan Nr. 51/32 "Industriegebietserweiterung (SCA) südlich des Wingerts- weges und der B 44 (Frankenthaler Straße)

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken vorzutragen. Die Stellungnahme des PRev. MA-Sandhofen fügen wir bei.

Bezüglich des Verzögerungstreifens zur Lkw-Einfahrt möchten wir noch einiges zur Überprüfung anregen.

Auf der Frankenthaler Straße besteht derzeit eine Höchstgeschwindigkeitsregelung von 70 km/h. Abbiegende Schwerlastfahrzeuge müssen an dieser Stelle ihre Geschwindigkeit bis auf ca. 20 km/h reduzieren. Dies birgt für nachfolgende Fahrzeuge, die in der Regel mit der "grünen Welle" in Richtung Stadtmitte fahren, das Risiko von Auffahrunfällen. Auch bei zukünftig möglichen 50 km/h verringert sich dieses Risiko nicht merklich.

Wir raten daher, diesen Streifen länger als in der Planvorlage erkennbar auszuführen.

Soweit uns bekannt ist, sollte die Schwertransportanschlußstelle B 44/Graudenzer Linie als signalgeregelter Anschluß ausgebaut werden. Es ist für uns von Interesse, ob der ausfahrende Schwerlastverkehr aus der SCA über diesen Knoten geführt werden sollte und bitten um entsprechenden Bescheid.

Jacob  
Polizeipräsident

*Handwritten note: Wünsche von Hrn. Lampe geklärt.*

## A2.1.4 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 Referat 54.3 gemeinsame Stellungnahme



### REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

Regierungspräsidium Karlsruhe 76247 Karlsruhe

Stadt Mannheim  
Fachbereich 60  
Postfach 10 00 35  
68133 Mannheim

60 Fachbereich Bauverwaltung	
FBL	Verteiler
	0 1 2
Eing.	21. FEB. 2006
IV	61 65 62 68 63 69

Karlsruhe, 13.02.2006  
Durchwahl 0721 926- 2796  
Name: Herr Trinemeier, Herr Schöbel  
Aktenzeichen: 54.3b-8823 SCA

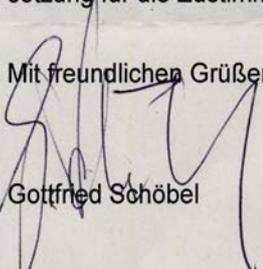
#### Bebauungsplan Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" - südlich des Wingertweges in Mannheim-Sandhofen

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Leible,

zum o. g. Vorhaben nehmen die Referate 21 und 54.3 des Regierungspräsidiums wie folgt Stellung:

Der geplanten Maßnahme wird grundsätzlich zugestimmt. Durch die mit der Maßnahme verknüpfte Lärmreduktion entsprechend der sog. Stufe 3 des Lärmminimierungskonzepts der Firma SCA kommt es zu einer deutlichen Entlastung der Anlieger. Insoweit ist die tatsächliche und zeitplangemäße Umsetzung des Lärmminimierungskonzepts Voraussetzung für die Zustimmung zum B- Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

  
Gottfried Schöbel

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

**Dienstgebäude:**  
Hebelstr. 1-3  
76133 Karlsruhe

**Zentrale:**  
0721 926-0  
**Telefax:**  
0721 926-4682

**Internet:**  
www.rp-karlsruhe.de  
**E-Mail:**  
Abteilung5@rp.karlsruhe.de

**ÖPNV-Haltestellen:**  
Marktplatz

## A2.1.5 Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2-Referat 25 Denkmalpflege



**REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE**

Fachbereich Städtebau

FBL Abt. *01.2.06*

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung  
Postfach 10 00 35  
68133 Mannheim

Termin	Rspr.	Erledigt	Abgabe

Karlsruhe, 10.02.2006  
Durchwahl (07 21) 9 26- 4850  
Name: Dr. Britta Rabold  
Aktenzeichen: 25a  
(Bitte bei Antwort angeben)

60 Fachbereich Bauverwaltung  
FB Verfeiler  
0 1 4 2  
Eing. 21. FEB. 2006  
IV 61.2 65  
62 68  
63 69

*01.2.06, Fr. Heible z. W.*

**Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ - südlich des Wingertweges in Mannheim-Sandhofen**  
Ihr Schreiben vom 16.01.06, Az. 0106em04.doc

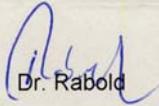
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planunterlagen. Aus dem Planungsgebiet sind nach Stand unserer Akten keine archäologischen Denkmäler bekannt. Was die Belange der Archäologischen Denkmalpflege angeht, äußern wir daher keine grundsätzlichen Bedenken zu der oben genannten Planung.

Sollten jedoch in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn wir nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmen (§ 20 DSchG).

Die Planunterlagen wurden an die Bau- und Kunstdenkmalpflege weitergereicht. Von dort wird Ihnen gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme zugehen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Rabold

**Nachrichtlich an:**  
Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Mannheim *Verd. für 21.2.06*

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

**Dienstgebäude:**  
Moltkestr. 74  
76133 Karlsruhe

**ÖPNV-Haltestellen:**  
Städtisches Klinikum  
**Parkmöglichkeit:**  
Landesbehördenzentrum

**Zentrale:**  
(0721) 926-4801  
**Telefax:**  
(0721) 926-4800

**Internet:**  
www.rp-karlsruhe.de  
**E-Mail:**  
Abteilung2@rpk.bwl.de

## A2.1.6 Regierungspräsidium Stuttgart Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg



### REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Landespolizeidirektion  
Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg



Kampfmittelbeseitigungsdienst • Pfaffenwaldring 1 • 70569 Stuttgart

Stadt Mannheim  
Fachbereich Bauverwaltung  
Collini-Center

68161 Mannheim

z. Hd. Herr Heitz

60 Fachbereich Bauverwaltung		
FBI	Verteiler	
0	1/1	2
Eing. 13. MRZ. 2006		
IV	61.2	65
	62	68
	63	69

Stuttgart, 08.03.2006

Durchwahl 0711 904- 400-22

Name: Thomas Mertens

Aktenzeichen: 62-1115.8/MA-1961

Karte: 6416.12

**Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbilddauswertung**  
**Mannheim-Sandhofen, Bebauungsplan "Industriegebietserweiterung SCA"**

Ihr Schreiben vom  
(Eingangsdatum:23.01.2006)

Ihr Zeichen

Sehr geehrter Herr Heitz,

für das o.g. Objekt wurde bereits unter unserem AZ ~/MA-1156 eine Luftbilddauswertung durchgeführt (Kopie liegt bei). Diese wurde mit den umseitig aufgeführten Luftbildern verifiziert.

Die Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass **weitere Maßnahmen** durchgeführt werden (s. Anlage).

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen!

Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden!

Mit freundlichen Grüßen

*Thomas Mertens*

Postanschrift:  
Pfaffenwaldring 1  
70569 Stuttgart

Telefon: 0711 904-40000  
Telefax: 0711 904-40029

E-Mail: kbd@rps.bwl.de  
Internet: www.rp.baden-wuerttemberg.de

Dienstzeiten:  
Montag : 07.30 - 16.00  
Di. - Do. : 07.00 - 16.00  
Freitag : 07.00 - 12.00

- 2 -

**Anlage zu Az.: 62-1115.8/MA-1961****Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder:**

Karte: 6416.12

<b>Auswertung</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>
Bombardierung mit Sprengbomben	X	
Bebauung zerstört (luftsichtig)		X (unbebaut)
Flakstellung	X	
Grabensysteme, Stellungslöcher		X

<b>Archiv-Nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Bild-Nr.</b>
193	09.09.1944	3016 - 3017
649	08.02.1945	4028 - 4030
776	23.03.1945	4069 - 4071
414	24.03.1945	3168 - 3169 4167 - 4168

**Weitere Maßnahmen sind erforderlich.**Bemerkungen:

Generell gilt weiterhin das Ergebnis der alten Auswertung. Die, in dem beiliegenden Kartenausschnitt, schraffierten Flächen sollten weiter untersucht werden. Dies gilt in besonderem Maße für den verzeichneten Verdachtspunkt.

Wir weisen darauf hin, dass sich aufgrund einer Vorgabe des Innenministeriums Baden-Württemberg die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ab 01.01.2003 auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln sowie die Auswertung von Luftbildmaterial beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur **gegen vollständige Kosten-erstattung** (z. Zt. geltende Kostensätze s. Anlage) übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden.

Sollten Sie eine kostenpflichtige Betreuung durch den KMBD wünschen, bitten wir Sie, einen Termin für eine Ortsbesichtigung mit uns (Tel.: 0711 904-40013, Herr Woischke) abzusprechen.

**Anlage:**

Kostensätze KMBD, Kartenausschnitt, Kopie der Auswertung MA-1156

- 3 -

**Kostensätze KMBD****1. Personalkosten:**

- Kampfmittelbeseitiger € 47,00 / Std.

**2. Kfz-Kosten:**

- Kfz bis 2.500 cm<sup>3</sup> € 0,45 / km
- Kfz ab 2.500 cm<sup>3</sup> € 0,60 / km
- Kfz mit mehr als 2,8 t zul. Gesamtgewicht € 0,90 / km
- Bagger € 25,60 / Std.
- Bauwagen € 5,00 / Tag
- Anhänger € 0,05 / km

**3. Gerätekosten:**

- Werkzeug / Suchtrupp € 0,50 / Std.
- Sonden € 1,20 / Std.
- Minensuchgeräte € 0,30 / Std.
- EDV-gestütztes Suchsystem € 5,00 / Std.
- GPS € 3,00 / Std.
- Vermessungsgerät € 1,80 / Std.



REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST BADEN-WÜRTTEMBERG



## Luftbildauswertung

Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg • Pfaffenwaldring 1 • 70569 Stuttgart

Amt 32  
Ordnungsamt

Stadt Mannheim

Aktenzeichen:	Bearbeiter	Datum	Telefon	Telefax
14.1-1115.8/MA-1156	Müller	17.7.95	07031/220031	/221262

Betreff: Mannheim, Bebauungsplan 51/32 Industrierweiterung PWA  
Überprüfung auf Bombenblindgänger

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens  
6.7.95 ; 32.210 kl-st

Karte: Blatt-Nr.:  
DGK M 1:5000 6416.12

Luftaufnahme: Archiv-Nr./Aufnahmedatum/Bild-Nr.

4413(031)	31.07.42	5145-5146
11053(066)	29.11.43	3092-3093
12221(069)	25.01.44	4050-4051
18661(113)	27.05.44	4016-4017
23505(159)	18.08.44	3091-3092
24724(193)	09.09.44	3016-3017
26498(220)	28.10.44	4112-4113
30851(352)	14.03.45	4106-4107
31197(392)	21.03.45	3070-3071
31369(409)	24.03.45	4013-4014

*Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet!*

**Ergebnis:**

- Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Auch andere Hinweise liegen uns nicht vor. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden.
- Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte die es erforderlich machen, daß weitere Maßnahmen durchgeführt werden (s. Anlage).

Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Freiheit von Bombenblindgänger oder anderer Kampfmittel gewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen

*S. F. L.*



Anlage zu Az. 14.1-1115.8/..... *MA-156*Regierungspräsidium  
Stuttgart

-Kampfmittelbeseitigungsdienst

Baden-Württemberg

Pfaffenwaldring 1

70569 Stuttgart

Telefon 07031/22 00 31

Fax 0 70 31 / 22 12 82

*17.7.95 M.G.*

## Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Luftbilder:

	ja	nein
Vermutliche(r) Bombenblindgänger zu erkennen	<u>X</u>	_____
Überprüfungsbereich bombardiert	<u>X</u>	_____
Bombardierung der näheren Umgebung (Entfernung ca. .... m)	<u>X</u>	_____
Bebauung zerstört	<u>unbekannt</u>	_____
Flakstellung	<u>/</u>	_____
Grabensysteme, Stellungslöcher	<u>/</u>	_____

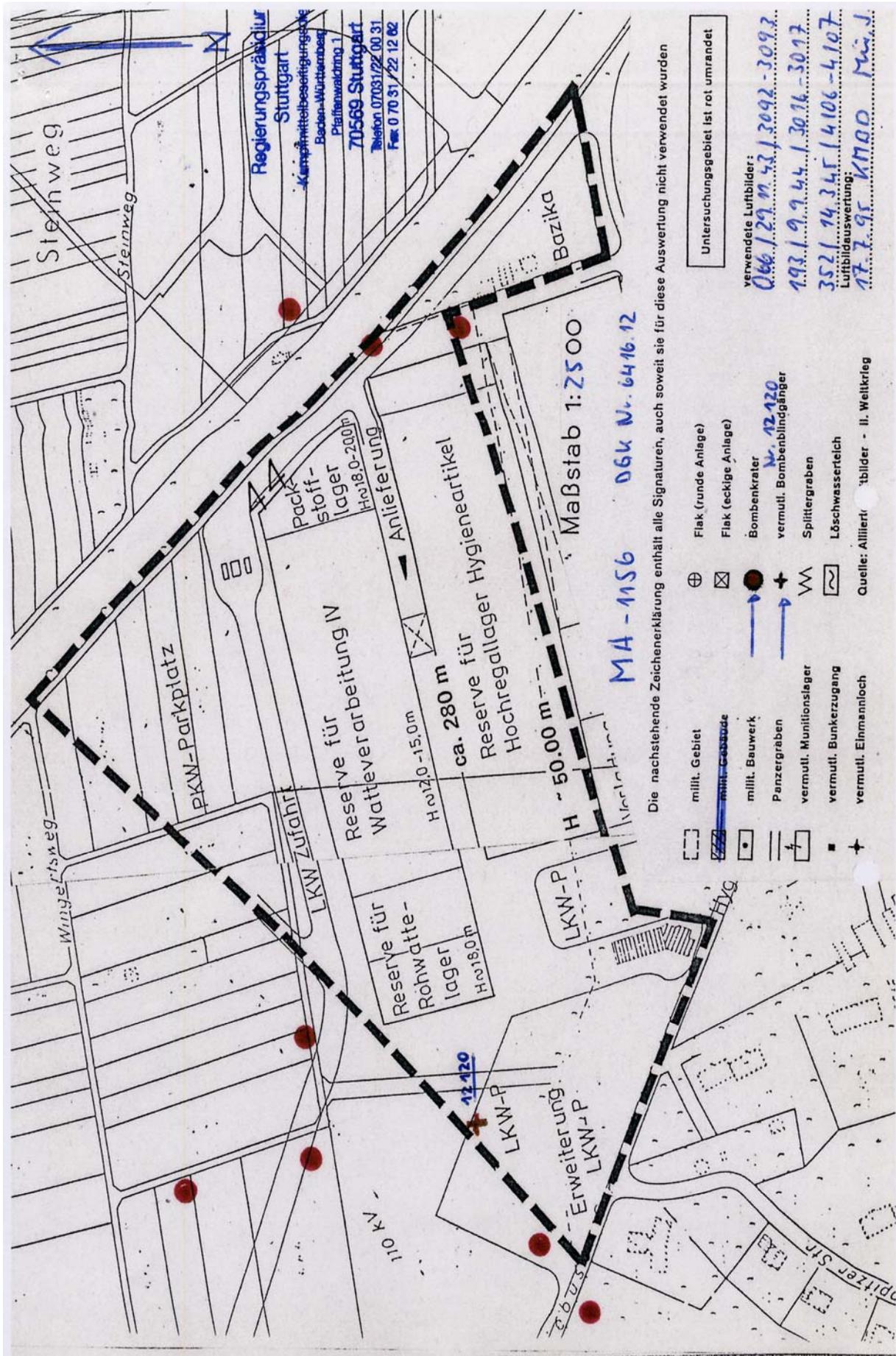
## Maßnahmen:

- Überprüfung des Baugeländes bzw. der zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen mit Metalldetektoren.
- Überprüfung der Bohrpunkte mit Metalldetektoren.
- Überprüfung vermutlicher Bombenblindgängereinschlagstellen mit Metalldetektoren.
- Anbringung von Bohrungen (Durchmesser 100mm, ausgekleidet mit Kunststoffrohren). Danach Durchführung von Tiefensondierung mit Metalldetektoren.
- Um die geeigneten Überprüfungsmaßnahmen festzulegen bitten wir Sie mit uns einen Termin für eine Ortsbesichtigung abzusprechen.

 Bemerkung:

*Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um übersichtliches, unbekanntes Gelände. Nur am Rande sind einzelne Bombentrichter festzustellen. Bei Punkt 12 120 handelt es sich um einen kleinen Trichter oder eventuell um die Einschlagstelle eines Blindgängers. Diesen Punkt sollte vorzugsweise mit Metalldetektoren überprüft werden. Weitere Maßnahmen im Untersuchungsgebiet wären nicht erforderlich. Zweckes Terminvereinbarung bitten wir um Rückinfo.*

*MFG**S. Lich*



## A2.1.7 Wehrbereichsverwaltung Süd

Wehrbereichsverwaltung Süd  
III 4.046 - Az 45-60-00

Stuttgart, 30. März 2006

Telefon (0711) 2540 - 2473  
Vermittlung 2540 - 0  
BwFernwahl 5200 - 2473  
Telefax 2540 - 2402

Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Bearbeiter:  
Herr Sakschewski

Stadt Mannheim  
- FB 60 -  
Postfach 10 00 35  
  
68133 Mannheim

60 Fachbereich Bauverwaltung		
FBL	Verte.	
	0	14
Eing.	07. APR. 2006	
IV	61.2	66
	62	68
	63	69

FB 61.2, Frau Leible  
z. W.  
60.14 7.4.06

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;  
Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ südlich des Siedtebau  
Wingertweges in Mannheim-Sandhofen

Bezug: 1. Mein Schreiben vom 18. April 2005 - III 4.320 - Az 45-60-00  
2. Mein Schreiben vom 12. Mai 2005 - III 4.320 - Az 45-60-00  
3. Ihr Schreiben vom 16. Januar 2006  
4. Mein Schreiben vom 20. Februar 2006 - Az 45-60-00

SCA südlich des Siedtebau	
FBL	Abt 61.2
Eingang 10. April 2006	

Termin	Rspr.	Erledigt	Ablage

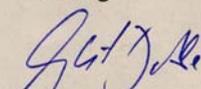
Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.a. Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“ habe ich bereits mit meinen Schreiben (Bezug 1 und 2) Stellung genommen.

Ich weise jedoch noch einmal darauf hin, dass die Vorlage der Einzelbaugesuche mit detaillierten Planunterlagen und genauen geographischen Koordinaten der Baumaßnahmen nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84) auch weiterhin erforderlich ist.

Vorsorglich weise ich auch nochmals darauf hin, dass die Zustimmung zu einer solchen Planung entweder wie in den Planunterlagen vorgesehen oder unter Auflagen erfolgen kann. Soweit Interessen der militärischen Landesverteidigung dies erfordern, kann die Zustimmung auch versagt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Leifheit-Dette

Postanschrift:  
Postfach 10 52 61  
70045 Stuttgart

Dienstgebäude:  
Löwentorzentrum  
Heilbronner Str. 186  
70191 Stuttgart

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg  
BLZ 750 000 00  
Konto-Nr. 750 010 07

Anhang

**A 1.2.8 Wehrbereichsverwaltung Süd****Wehrbereichsverwaltung Süd**

III 4.320 - Az 45-60-00

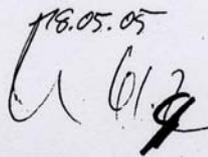
Stuttgart, 12. Mai 2005

Telefon (0711) 2540 - 2172  
 Vermittlung 2540 - 0  
 BwFernwahl 5200 - 2172  
 Telefax 2540 - 2402

Wehrbereichsverwaltung Süd - Postfach 10 52 61 - 70045 Stuttgart

Bearbeiter:  
 Frau Steigberger

Stadt Mannheim **vorab per Lotus Notes**  
 FB Städtebau  
 Postfach 10 00 35  
 68133 Mannheim

18.05.05  


**Betr.:** Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung -;  
 Bebauungsplan Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" der Stadt Mannheim  
**Bezug:** 1. Mein Schreiben vom 18. April 2005 - III 4.320 - Az 45-60-00  
 2. Ihr Schreiben vom 14. März 2005 - Az 61.2.2-61.26.1-51.32

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach nochmaliger eingehender Überprüfung des o.a. Bebauungsplanes durch unsere militärische Luftfahrtbehörde wurde folgendes festgestellt:

Einer Bauhöhe von max. 36 m über Grund (Gebäudehöhe 31 m + Dachaufbau 5 m) kann aus flugsicherungstechnischer Sicht für den militärischen US-Flugplatz Mannheim zugestimmt werden.

Die Vorlage der Einzelbaugesuche ist weiterhin erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
 Leifheit-Dette

Postanschrift:  
 Postfach 10 52 61  
 70045 Stuttgart

Dienstgebäude:  
 Löwentorzentrum  
 Heilbronner Str. 186  
 70191 Stuttgart

Bankverbindung:  
 Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg  
 BLZ 750 000 00  
 Konto-Nr. 750 010 07

Wehrbereichsverwaltung Süd  
 III 4.320 - Az 45-60-00

Stuttgart, 18. April 2005

Telefon (0711) 2540 - 2172  
 Vermittlung 2540 - 0  
 BwFernwahl 5200 - 2172  
 Telefax 2540 - 2402

Wehrbereichsverwaltung Süd - Postfach 10 52 61 - 70045 Stuttgart

Bearbeiter:  
 Frau Steigberger

Stadt Mannheim **per Fax vorab:**  
 FB Städtebau **0621 / 293 - 7786**  
 Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Betr.: Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange - Verteidigung  
 Bebauungsplan Nr. 51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" der Stadt Mannheim

Bezug: Ihr Schreiben vom 14. März 2005 - Az 61.2.2-61.26.1-51.32

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anhörung teile ich Ihnen mit, dass im gegenwärtigen Zeitpunkt Belange der militärischen Landesverteidigung berührt werden.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen. Somit sind die Bestimmungen der §§ 12 ff Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuhalten.

Eine genaue Beurteilung über eine mögliche Ablehnung/Zustimmung oder eine maximale zulässige Bauhöhe kann erst getroffen werden, wenn detaillierte Planunterlagen mit genauen geographischen Koordinaten der Baumaßnahmen nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84) vorliegen.

Daher sind mir alle Bauvorhaben, die eine Gesamtbauhöhe von 95,00 m über NN überschreiten, unter Angabe folgender Daten rechtzeitig schriftlich vorzulegen:

- geographische Koordinaten des Standortes nach Grad, Minuten und Sekunden (WGS84)
- Höhe der Bauwerkspitze über Grund (in Meter)
- Gesamthöhe über NN (in Meter)
- Art der Außenverkleidung.

Da sich das vorgesehene Baugebiet im Einwirkungsbereich des o.a. Flugplatzes befindet, ist es erforderlich, den Textteil des o.a. Bebauungsplanes um folgenden Hinweis zu ergänzen:

Postanschrift:  
 Postfach 10 52 61  
 70045 Stuttgart

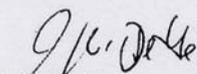
Dienstgebäude:  
 Löwentorzentrum  
 Heilbronner Str. 186  
 70191 Stuttgart

Bankverbindung:  
 Deutsche Bundesbank, Filiale Regensburg  
 BLZ 750 000 00  
 Konto-Nr. 750 010 07

- 2 -

"Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des o.a. Flugplatzes. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen".

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Leifheit-Dette

## A2.1.8 MVV Energie AG Abt. TE.R Rohrnetze und Anlagen



Rohrnetze und Anlagen  
MVV TE.R.1

Sachbearbeiter:  
Wüst

Lfd.Nr.: 9147  
Mannheim, den 7.3.2006  
Tel. (0621) 290-2062 / FAX (0621) 290-3237

---

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“  
-südlich des Wingertweges in Mannheim-Sandhofen.

**Bezug:** Schreiben Stadt Mannheim FB 60, vom 16.01.2006

### Stellungnahme:

wir bitten die verspätete Bearbeitung Ihrer Anfrage zu entschuldigen.

Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zum o.g. Betreff wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich der geplanten Baumaßnahme sind folgende Gasleitungen unseres Unternehmens verlegt:

- 1 Gashochdruckleitung DN 250
- 1 Gasniederdruckleitung DN 300

Die Lage der Gasleitungen ist dem beigefügten Planausschnitt (DIN A3, M 1:500) zu entnehmen.

Während der Bauphase Ihrer geplanten Baumaßnahme (in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche) muß eine **Mindestüberdeckung von 0,60 m** zu unseren Versorgungsleitungen gewährleistet sein.

Bestehende Armaturen an den Versorgungsleitungen (Schieberkappen, usw.), welche durch die geplante Baumaßnahme betroffen werden, sind der Baumaßnahme anzupassen.

Zudem ist darauf zu achten, daß umzubauende Randsteine nicht unmittelbar auf den Trassen der Versorgungsleitungen zu liegen kommen.

Bei der Ausführung Ihrer geplanten Baumaßnahme verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“.

Bezüglich der bestehenden Gashochdruckleitung im Bereich der geplanten Baumaßnahme teilen wir Ihnen folgendes mit:

Bei der Gashochdruckleitung im Bereich der geplanten Baumaßnahme beträgt die Schutzstreifenbreite 6,00 m (3,00 m links u. 3,00 m rechts der Leitungssachse).

Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463, dürfen im Schutzstreifenbereich für die Dauer des Bestehens der Gasleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasleitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Sollten sich dennoch Schäden an den Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen.

**Des weiteren bitten wir Sie, die bauausführenden Firmen anzuhalten, nachfolgendes zu beachten:**

1. Vor Baubeginn sind unsere Planunterlagen einzusehen, MVV TN.G, Tel. 0621/290-3700.
2. Im Bereich unserer Leitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.
3. Rechtzeitig vor Baubeginn ist für die **Gashochdruckleitung** unsere Abteilung MVV TB.T, Tel. 0621/290-3872 und für die **Gasniederdruckleitung** die Abteilung MVV TB.V. Tel.: 0621/290-2019 zu verständigen.

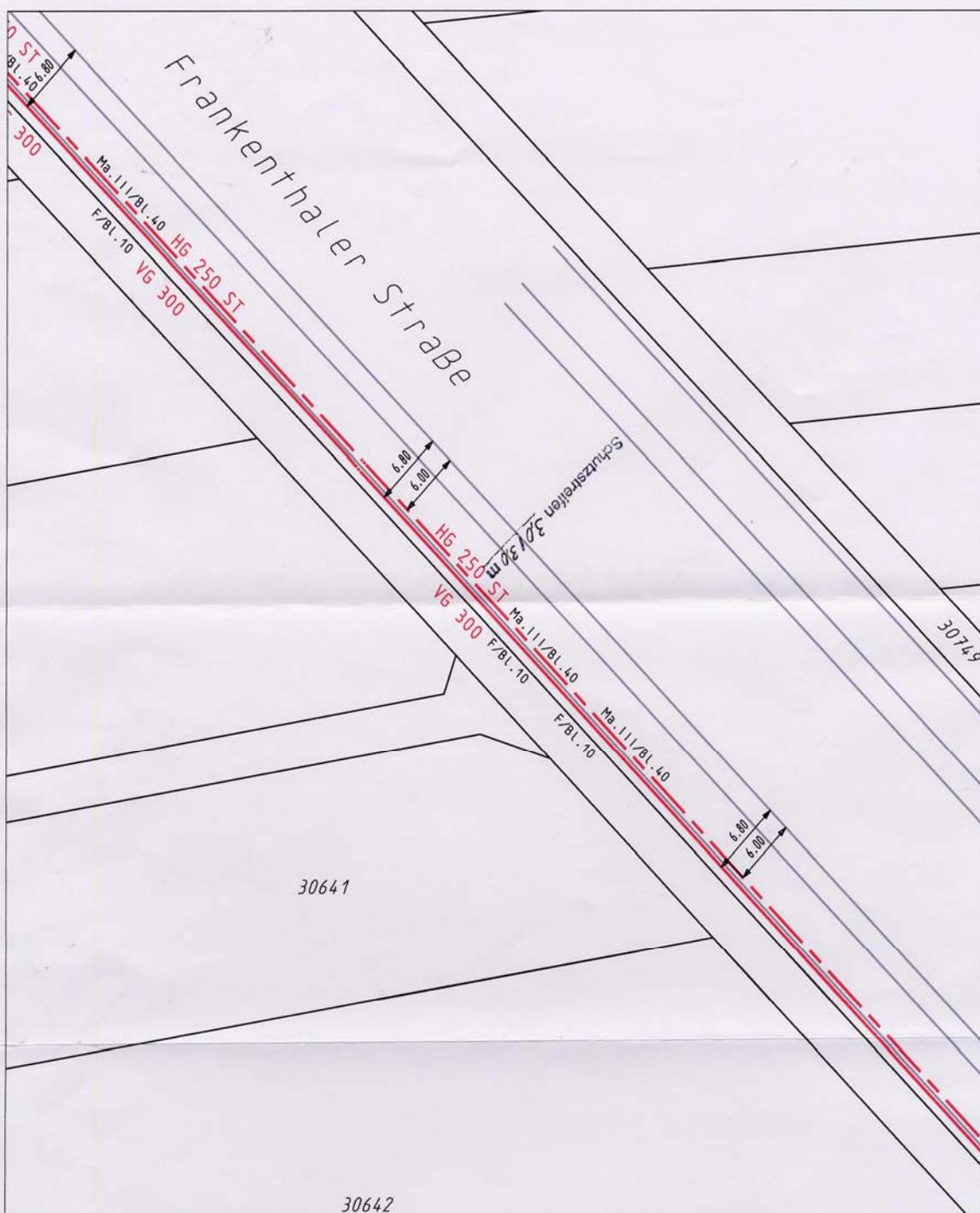
Wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

MVV TE.R.1

Anlage

i.A.  

MVV-Netzinformation

Bestandsplan Gas

Nur für Planungszwecke  
 Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Garantie übernommen.  
 Bei Rückfragen: Tel. 0621-290-3700 oder Email [planauskunft@mvv.de](mailto:planauskunft@mvv.de)

Maßstab 1:500  
 Bearbeiter: MVV2455  
 06.03.06 11:39:53

**A2.1.9 MVV Energie AG Abt. TE.L Leitungsnetzte und Anlagen**

Bereich: Techn.Engineering / Leitungsnetzte u. Anlagen Lfd.Nr. 9147

Abt.: Sachbearbeiter/in : Tel.: Mannheim, den 30.1.2006

TE.L Brandes 290-2309

Betreff: Bebauungsplan Nr.51.32 "Industriegebietserweiterung SCA"  
südl. des Wingertsweges in MA-Sandhofen

Vorgang: Schreiben Stadt MA FB-Städtebau vom 16.1.06

**Stellungnahme**

Gegen Ihre Baumaßnahme haben wir keine grundsätzlichen Einwände.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 14.8.03 aufgelistet und in der Vorlage zur Einholung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zum Bebauungsplan eingearbeitet, sind wir von der Massnahme betroffen.

Die Punkte A 1 und A 2 haben sich nicht geändert.

Der Umbau der 110kV- Freileitung (Anschluss SCA) muss noch mit der Firma geklärt werden.

Der Punkt A 3 kann entfallen, da die 1kV-Freileitung inzwischen entfernt wurde.

Der Punkt 4 hat sich nicht geändert.

**Die notwendigen Verhaltensweisen bei Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen der MVV-E entnehmen Sie bitte beiliegendem Merkblatt !**

MVV-E TE.L

Anlage

## A2.1.10 Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 13/Produktmanagement

T
Com

Deutsche Telekom AG, T-Com  
 Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
 Fachbereich Städtebau  
 Stadt Mannheim  
 - FB 60 Bauverwaltung  
 Postfach 10 00 35  
 Eingang 09. Feb. 2006  
 68133 Mannheim

Termin	Rspr.	Erledigt	Ablage

60 Fachbereich Bauverwaltung	
FBL	Verteiler
0	14 2
Eing. - 9. FEB. 2006	
IV	61.2
	65
	68
	69

*Z.W. an FB 61.2, F. Leible*

Ihre Referenzen Hr. Heitz/Ihr Schreiben vom 16.01.2006  
 Unser Zeichen PTI 13/PM-16/30763/Bernd Kittlaus (bitte immer angeben)  
 Durchwahl (06 21 ) 2 94 - 56 35  
 Datum 8. Februar 2006  
 Betrifft Bebauungsplan Nr.51.32 "Industriegebietserweiterung SCA" -  
 südlich des Wingertweges in Mannheim-Sandhofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Im Bereich der geplanten zusätzlichen Werkseinfahrt befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die von den Straßenbaumaßnahmen berührt und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Kosten der notwendig werdenden Maßnahmen zur Umlegung und Sicherung der Telekommunikationslinien sind uns nach § 75 TKG zu erstatten.

Für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf dieser Baumaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, jedoch mindestens 8 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien

Deutsche Telekom AG  
 T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstraße 210-220, 68163 Mannheim  
 Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
 Telefon: +49 621 294-0, Telefax: +49 621 294-5905, Internet: www.t-com.de  
 Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 150-661  
 Dr. Klaus Zumwinkel (Vorsitzender)  
 Kai-Uwe Ricke (Vorsitzender), Dr. Karl-Gerhard Eick (stellvertretender Vorsitzender),  
 Dr. Heinz Klinkhammer, René Obermann, Lothar Pauly, Walter Raizner  
 Amtsgericht Bonn HRB 6794, Sitz der Gesellschaft Bonn, USt.-IdNr. DE 123475223, WEEE-Reg.-Nr. DE 50478376  
 Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000 und DIN EN ISO 14001:1996

Hausanschrift  
 Postanschrift  
 Telekontakte  
 Konten  
 Aufsichtsrat  
 Vorstand  
 Handelsregister

Nr. 998351 000 R + Co. 08 2003/2



Datum 8. Februar 2006  
Empfänger Stadt Mannheim  
Blatt 2

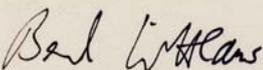
stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Als führendes Telekommunikationsunternehmen sind wir, unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen, gerne bereit die Telekommunikationsinfrastruktur im geplanten Industriegebiet herzustellen. Sollte eine Erschließung mit Telekommunikationsanlagen der T-Com Ihrerseits erwünscht sein, bitten wir, den Bauträger anzuhalten sich rechtzeitig vor Baubeginn ein Angebot der T-Com einzuholen.

Zu weiteren Abreden und Verhandlungen steht Ihnen Herr Kaiser, Leiter Team Planung, Projektierung und Baubegleitung (Tel. 0621/2 94 - 61 10), gerne zur Verfügung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim Tel. (0621) 294 - 61 07, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

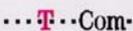
i. A. 

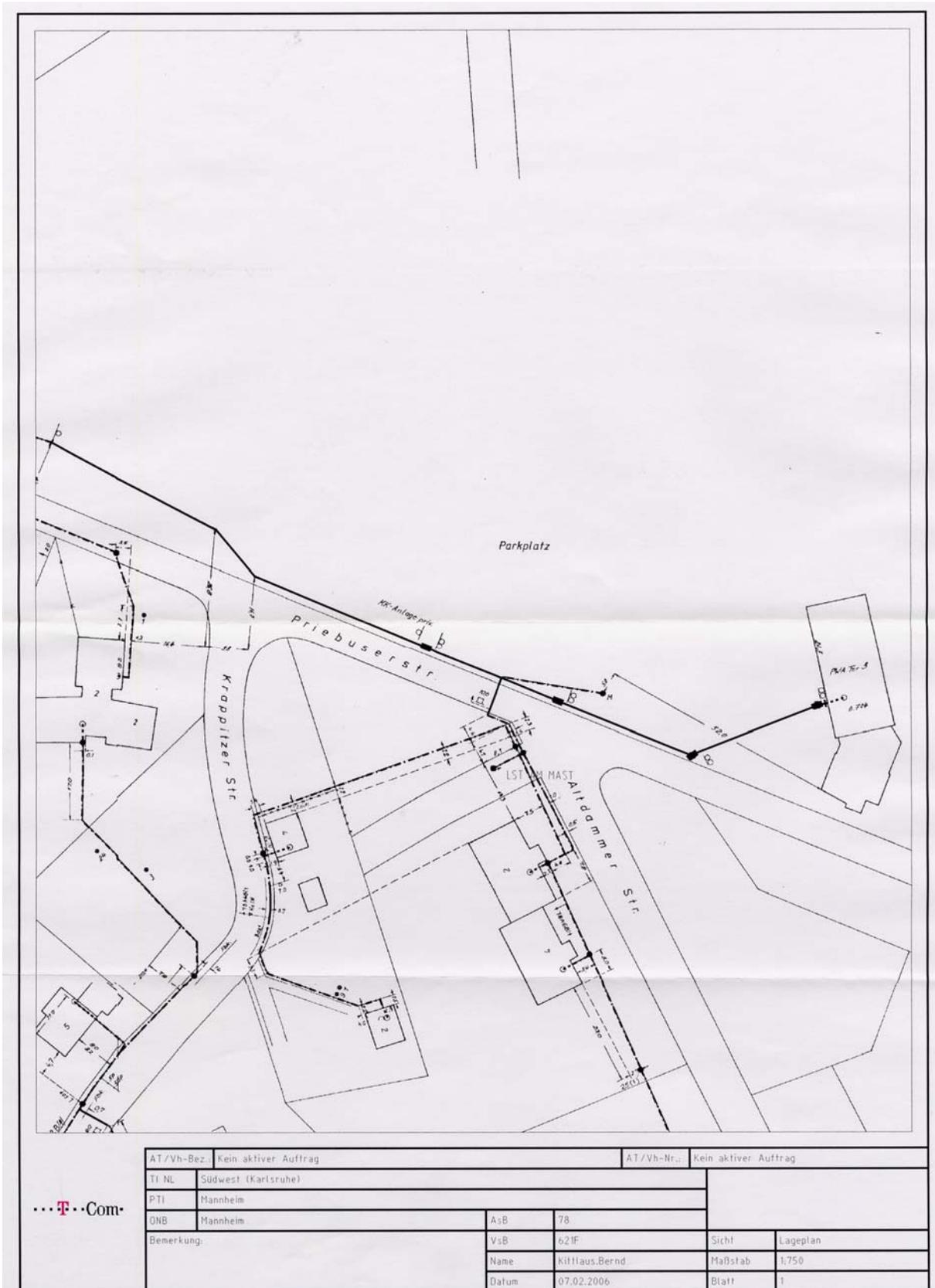
Bernd Kittlaus

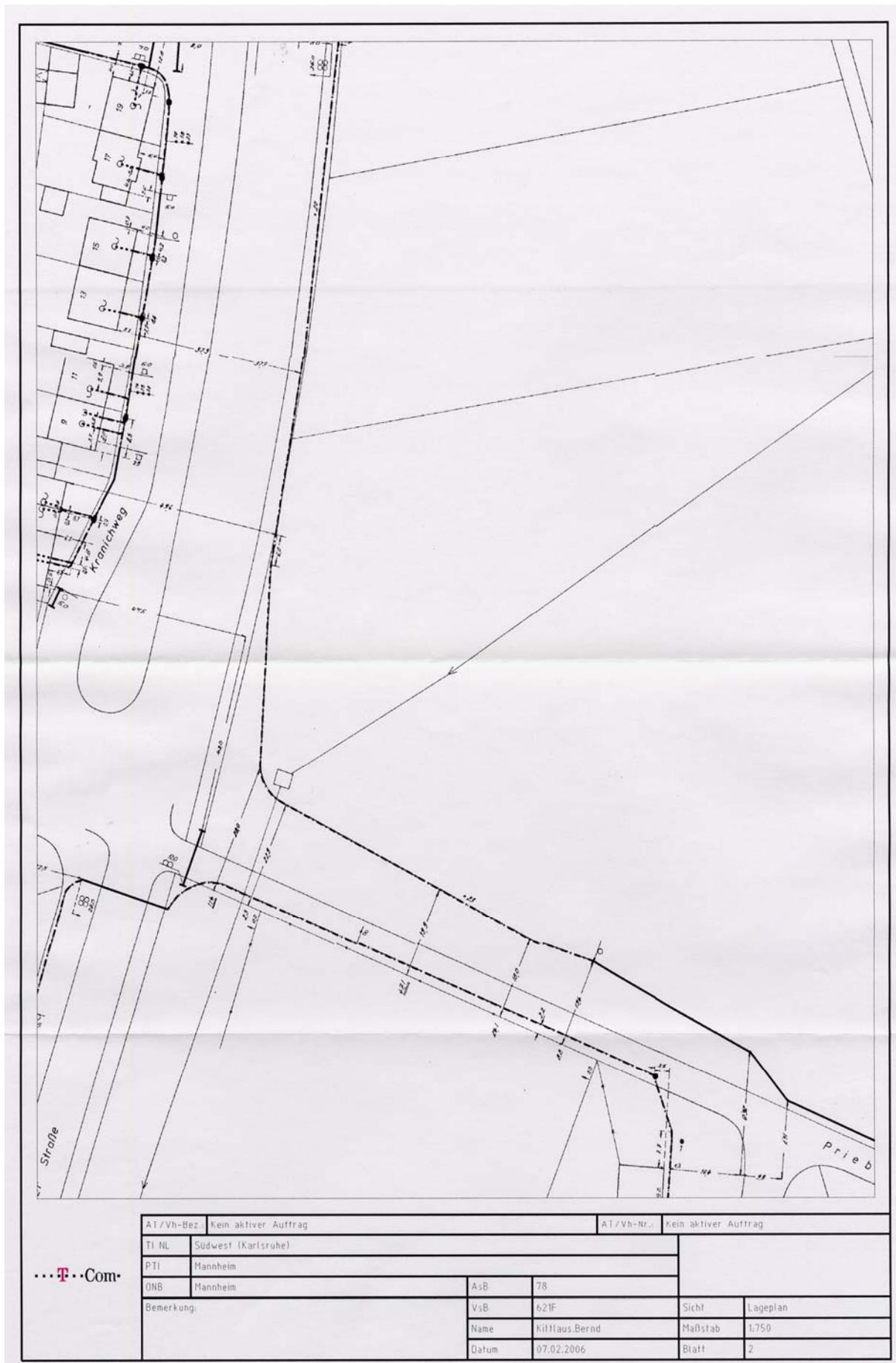
Anlagen

Übersichtsplan  
Lageplan Blatt 1-6



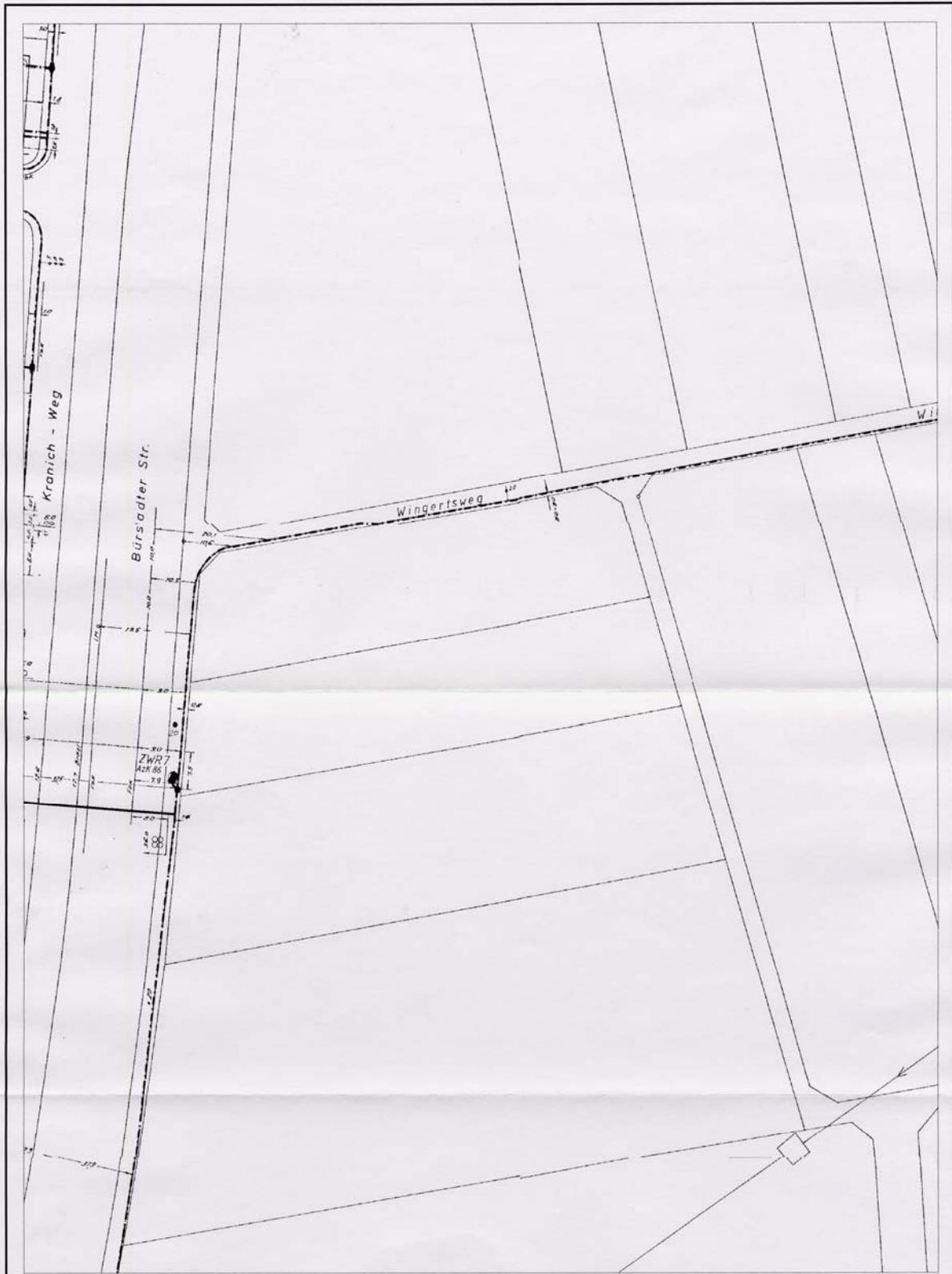
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest (Karlsruhe)				
PTI	Mannheim				
ONB	Mannheim				
Bemerkung:	AsB	78	Sicht	Lageplan	
	VsB	621F	Maßstab	1:3500	
	Name	Kittlaus.Bernd		Blatt	Übersicht
	Datum	07.02.2006			





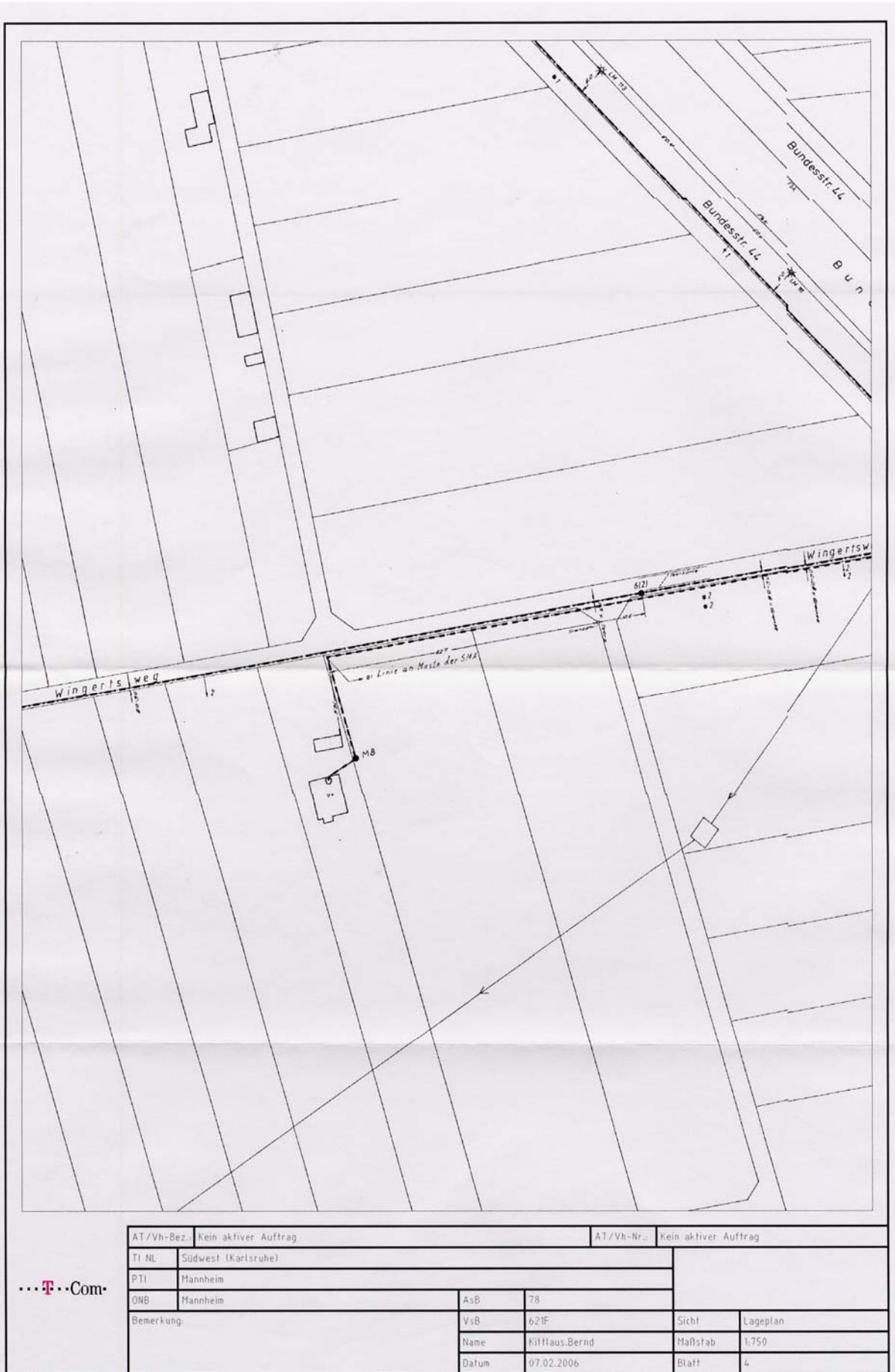
...T...Com

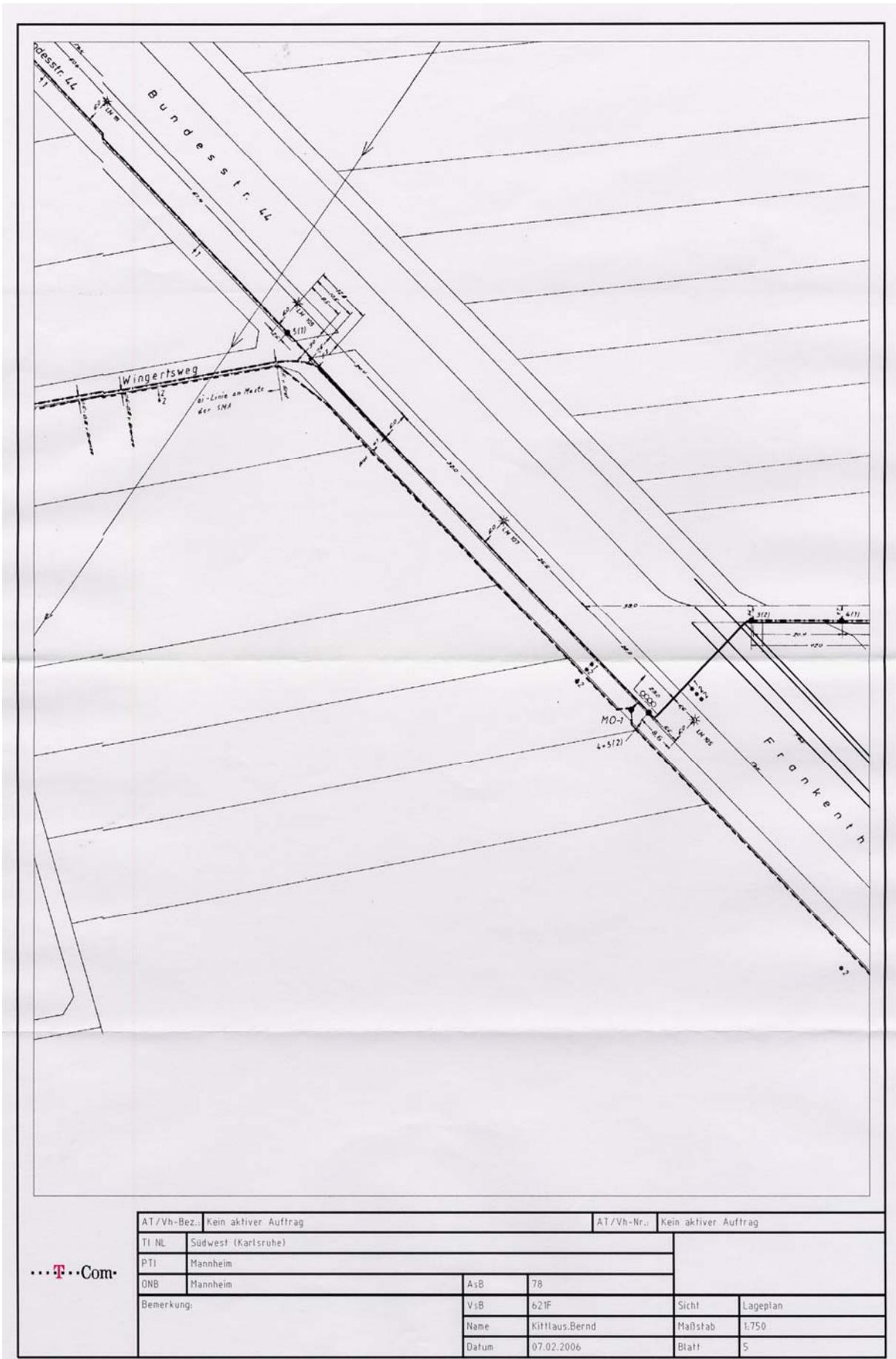
AT/Vh-Bez.	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest (Karlsruhe)				
PTI	Mannheim				
DNB	Mannheim	A5B	78		
Bemerkung:	V5B	621F	Sicht	Lageplan	
	Name	Kirchhaus.Bernd	Maßstab	1:750	
	Datum	07.02.2006	Blatt	2	



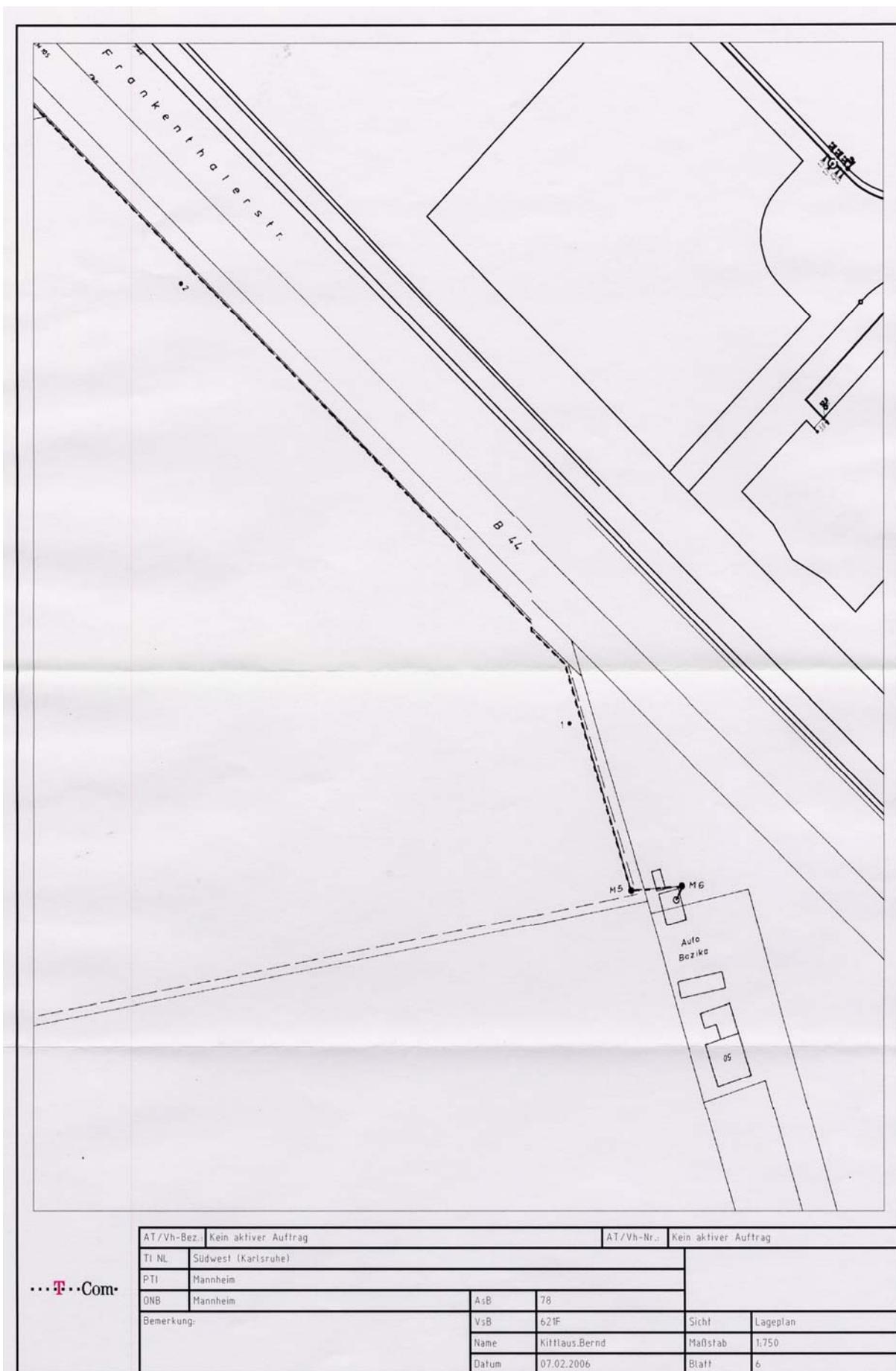
...T...Com

A1/Vh-Bez.	Kein aktiver Auftrag		A1/Vh-Nr.	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest (Karlsruhe)				
PTI	Mannheim				
ONB	Mannheim				
Bemerkung.	AzB	78		Sicht	Lageplan
	ViB	621F		Maßstab	1:750
	Name	KittHaus.Bernd		Blatt	3
	Datum	07.02.2006			





AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest (Karlsruhe)				
PTI	Mannheim				
ONB	Mannheim	AsB	78		
Bemerkung:	VsB	62IF	Sicht	Lageplan	
	Name	Kittlaus.Bernd	Maßstab	1:750	
	Datum	07.02.2006	Blatt	5	



## A2.1.11 Umweltforum Mannheim Mannheimer Agenda



**UMWELTFORUM**  
Mannheimer Agenda 21

---

Stadt Mannheim  
FB 61.2  
Collini-Center  
  
68161 Mannheim

Fachbereich Städtebau  
FBL Abt

Eingang 17. Feb. 2006

c/o Umweltzentrum  
Käfertalerstraße 162  
68167 Mannheim  
Tel. 0621- 331774  
Fax. 0621- 36752  
Email: umweltforum-mannheim@t-online.de  
Web: www.umweltforum-mannheim.de

Mannheim, den 15.2.2006

Termin	Rspr.	Erledigt	Ablage

**Bebauungsplan 51/32 – Industriegebietserweiterung SCA**  
Ihr Schreiben vom 16.1.2006

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Bebauung greift massiv den wichtigen Grünzug zwischen Sandhofen und Schönau an, was zu einer Verschlechterung der Lebensqualität in den beiden Stadtteilen führt. **Aufgrund dieses starken Eingriffes und der erheblichen Vorbelastung des Mannheimer Nordens durch landschaftszerstörende Bauprojekte (z.B. IKEA) hält das Umweltforum die geplante Erweiterung des SCA-Industriegebietes für nicht verantwortbar.**

Wie in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes dargestellt, führt die geplante Bebauung zu einer Erhöhung der mittleren Jahrestemperatur im Planbereich um 2 Grad C; im Sommer wird die mittlere Tagestemperatur sogar um bis zu 3,5 Grad C erhöht. Ferner wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf festgestellt, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen die Temperaturerhöhung nicht wesentlich reduzieren können. Das Umweltforum weist darauf hin, dass angesichts des globalen Klimawandels mit einer Zunahme von Hitzesommern auch in Mannheim zu rechnen ist. **Insgesamt wirkt sich die geplante Erweiterung der Industriefläche stark negativ auf die Lebensqualität in Schönau und Sandhofen aus.** Eine weitere Bebauung ist nach Einschätzung des Umweltforums nicht tragbar.

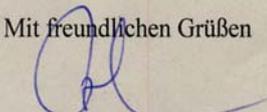
Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) • Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) • Deutscher Alpenverein •  
 Fördergemeinschaft regionaler Streuobstbau (FÖG) • Greenpeace • Kleintierzucht- und Vogelschutzverein Neueichwald • Lokale  
 Agenda 21 Mannheim-Neckarau e.V. • Die Naturfreunde – Verband für Umweltschutz, Touristik und Kultur • Naturschutzbund  
 Deutschland (NABU) • Ökostadt Rhein-Neckar • PRO BAHN Rhein-Neckar • Schutzgemeinschaft Deutscher Wald •  
 Verkehrsclub Deutschland (VCD)

Bei einem derartig schwerwiegenden Eingriff in die Landschaft ist die Prüfung von Alternativen unabdingbar. Vor einer etwaigen flächigen Ausdehnung des Betriebsgeländes der SCA muss zunächst eine **Optimierung der Flächennutzung im bestehenden Industriegebiet** realisiert werden (vgl. auch die Bodenschutzklausel in § 1 Absatz 5 BauGB). Eine Prüfung der Potentiale zur Nutzungsoptimierung im Bestand und damit zur Eingriffsvermeidung liegt nicht vor. **Daher hält das Umweltforum die geplante Erweiterung des Industriegebietes sowie den vorgelegten Bebauungsplan für nicht genehmigungsfähig.**

Der Bebauungsplan lässt eine Versiegelung von maximal 69.000 qm zu. Zu unserer Verwunderung soll das **von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser** der Kanalisation zugeführt werden. Sinnvoll wäre eine Nutzung dieses Niederschlagswassers für betriebliche Zwecke. Bekanntlich verbraucht die Zellstoffherstellung sehr viel Wasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers schont die wertvollen Grundwasservorräte. Alternativ müsste wenigstens eine ortsnahe Versickerung oder Verdunstung des Niederschlagswassers der Dachflächen über Mulden, Versickerungsteiche usw. festgesetzt werden (vgl. auch § 45 b Landeswassergesetz).

Angesichts der Luftbelastung (z.B. Feinstaub) in Mannheim sowie der Lärmbelastung von Sandhofen und Schönau ist es verwunderlich, dass ein **Gleisanschluss** der Erweiterungsfläche im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Raumplanung Oliver Decken

Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC) • Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) • Deutscher Alpenverein •  
Fördergemeinschaft regionaler Streuobstbau (FÖG) • Greenpeace • Kleintierzucht- und Vogelschutzverein Neueichwald • Lokale  
Agenda 21 Mannheim-Neckarau e.V. • Die Naturfreunde – Verband für Umweltschutz, Touristik und Kultur • Naturschutzbund  
Deutschland (NABU) • Ökostadt Rhein-Neckar • PRO BAHN Rhein-Neckar • Schutzgemeinschaft Deutscher Wald •  
Verkehrsclub Deutschland (VCD)

## A2.1.12 Südwestrundfunk

**2006 WIR SIND DABEI. SWR**

**SÜDWESTRUNDFUNK**

Anstalt des öffentlichen Rechts

**Radio · Fernsehen · Internet**

Frequenz- und Versorgungsplanung

HA Programmverbreitung

Michael Janitz

SÜDWESTRUNDFUNK · 76522 Baden-Baden

Stadt Mannheim  
FB 60  
Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Ihr Zeichen  
0106em04.doc  
Schreiben vom 16.01.2006

Unser Zeichen  
jan/dr

60 Fachbereich Bauverwaltung		
FBL	Verteiler	
	0	14
Eing.	- 8. FEB. 2006	
IV	51	55
	62	68
	63	69

Postadresse 76522 Baden-Baden

Hausadresse Moltkestraße 15  
76530 Baden-Baden

Tel. Zentrale 07221/929-0

Durchw. 07221/929-3299

Fax 07221/929-6344

Mobil 0172 - 63 60 347

Internet www.swr.de

E-Mail michael.janitz@swr.de

Baden-Baden, den 07.02.2006

Fachbereich Städtebau	
FBL	Abt

**Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“  
südlich des Wingertweges in Mannheim-Sandhofen**

Eingang 09. Feb. 2006

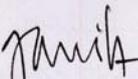
Termin	Rspr.	Erledigt	Ablage

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Informationen über den Bebauungsplan.

Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch Ihr Vorhaben nicht direkt berührt. Wir weisen allerdings darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind zu vermeiden. Im Falle von Abschattungen durch Hochbauten sind die Bauherren zu Maßnahmen zu verpflichten, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Auch sollte sichergestellt sein, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen wahlweise möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

  
Michael Janitz

## A2.1.13 Allgemeiner Deutscher Fahrrad - Club (ADFC)

**Per Bote**  
Kopie zur Kenntnis:  
Stadtverwaltung Mannheim  
Umweltforum Mannheimer Agenda 21  
VCD Kreisverband Rhein-Neckar  
ADFC Mannheim • Postfach 100103 • 68001 Mannheim

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



**Allgemeiner  
Deutscher  
Fahrrad-Club**

Landesverband  
Baden-Württemberg

Kreisverband Mannheim  
c/o Dr. Gerd Hüttmann  
Tannhäuserring 54  
68199 Mannheim  
Tel. (0621) 81099318  
Fax (0621) 81099319  
gerd.huettmann@adfc-bw.de  
<http://www.adfc-bw.de/mannheim>  
Unser Zeichen  
gh 060212

Fachbereich Bauverwaltung		
FBL	Verteiler	
0	1	2
14. FEB. 2006		
IV	61-2	65
	62	68
	63	69

*Z. Wan G. 2. F. Leible*

Ihr Zeichen  
Az. 0106em04.doc vom 16.1.2006

Datum  
12.2.2006

*15.2.06*

Unser Zeichen  
gh 060212

**Bebauungsplan Nr. 51.32 „Industriegebietserweiterung SCA“**

Sehr geehrter Herr Heitz,

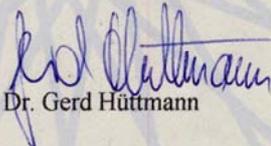
vielen Dank für die Übersendung der o.g. Planunterlagen, zu denen wir fristgerecht Stellung nehmen.

Der Radverkehr und damit auch radfahrende Kinder sind durch die geplante neue Werkseinfahrt von der Frankenthaler Straße (B44) betroffen. Diese Straße wird von einem Radweg begleitet, der bei einer neuen Rechtsabbiegespur verlegt werden müsste und durch die Einfahrt selbst unterbrochen werden würde.

Der ADFC geht davon aus, dass die Breite und die Oberfläche des neu anzulegenden Weges den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 95) entsprechen wird und mit gut befahrbaren Radien verschwenkt wird. Weiterhin geht der ADFC davon aus, dass die Sichtbeziehungen zwischen Radfahrenden und abbiegenden Kraftfahrzeugen gewährleistet wird und der Radweg im Bereich der Einmündung nicht abgesenkt wird.

Aufgrund des einbiegenden Lastwagenverkehrs ist auf die Sicherheit des bevorrechtigten Radverkehrs besonders zu achten. Der ADFC schlägt daher vor, der Rechtsabbiegespur für den einbiegenden Kraftfahrzeugverkehr nur auf Anforderung durch ein wartendes Fahrzeug die Freigabe für das Abbiegen zu erteilen („Dauerrot für Abbieger“). Wir halten es dabei für unerlässlich, dass zumindest das erste von ggf. mehreren gleichzeitig abbiegenden Fahrzeugen an der Haltelinie zum Stillstand kommt, bevor das Abbiegen freigegeben wird.

Mit freundlichen Grüßen  
**ADFC Mannheim**



Dr. Gerd Hüttmann

Bankverbindung und Spendenkonto:  
Postbank Ludwigshafen • BLZ 54510067 • Konto 1979 61 678