DER OBERBÜRGERMEISTER

Dezernat IV

Beschlussvorlage

Az. 60.14.0.51/34



272 / 2003

Nr.

| l l | | | | 4 | | |
|--|----------|---------------------|-----------|--------|------------|-----------|
| | | | | | | |
| Betreff: BEBAUUNGSPLAN Nr. 51/34 "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)"und SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 LBO in dessen Geltungsbereich • Teiländerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Zufahrtsstraße zur Kläranlage", Nr. 51/4, • Ergebnis der öffentlichen Auslegung • Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes • Genehmigung des städtebaulichen Vertrages • Feststellung der Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Befreiung | | | | | | |
| Betrifft Antrag/Anfrage Nr. | | Ant | tragstell | er/in: | | |
| Eilentscheidung gemäß § 43 G | emO i. ` | V. m. § 20 Abs. 3 H | Hauptsa | tzung | | |
| Beratungsfolge | TOP | Sitzungstermin | Öff. | N.Ö. | Empfehlung | Beschluss |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | 11 | 08.07.2003 | | X | | |
| 2. Gemeinderat | 7 | 22.07.2003 | X | | | |
| 3. | | | | | | |
| 4. | | | | | | |
| Einladung an Bezirksbeirat/ Sachverständige | | | | | | |
| Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet X ja ja mit Einschränkungen nein | | | | | | |
| Finanzielle Auswirkungen ? | | | | | | |
| | | | | | | |

Datum 26.05.03

Beschluss/Antrag:

- 1. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 2. Der Bebauungsplan Nr. 51/34 in der Fassung vom 26.05.2003 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 26.05.2003 wird gebilligt.
- **3.** Die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.05.2003 werden gemäß § 74 LBO als Satzung beschlossen.

- 4. Der Bebauungsplan 51/34 ersetzt in seinem Geltungsbereich den seit dem 12.03.1965 in Kraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 51/4, "Zufahrt zur Kläranlage".
- 5. Eine artenschutzrechtliche Befreiung für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters ist erforderlich. Aufgrund der geplanten und durchgeführten Schutzmaßnahmen wird von Seiten der Stadt Mannheim eine positive Befreiungslage angenommen.
- 6. Der Städtebauliche Vertrag (Anlage 2 zum Sachverhalt) wird 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.

| Nr. | 272 / 2003 |
|-------|------------|
| Blatt | - 2 - |

Finanzielle Auswirkungen:

| 1) | Einmalige Kosten | | Kostenbeteiligung der Stadt Mannheim in Höhe von 2,601 Mio. € (Vgl. B-Vorlage 642/2002) |
|----|--|-----|--|
| | 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 des Sachverhaltes

Die Stadt Mannheim und die Firma IKEA betreiben seit Beginn der Neunziger Jahre die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit angegliederten Fachmärkten. In zahlreichen Sitzungen haben sich der Ausschuss für Umwelt und Technik, der Hauptausschuss sowie der Gemeinderat der Stadt Mannheim mit dem Thema der Ansiedlungs- und Verkehrsproblematik befasst.

Die Ansiedlung von IKEA und der angegliederten Fachmärkte ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Mannheim, insbesondere der Stärkung des für die Stadt als größtes Oberzentrum der Region wichtigen Einzelhandelsbereiches von besonderer Bedeutung. Das Vorhaben bietet die Chance, die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Mannheim als Einkaufsstandort nachhaltig zu stärken und zu einer deutlich höheren Kaufkraftbindung beizutragen. Über die zentralörtliche Stärkung der Stadt Mannheim hinaus, sind aber vor allem auch - insbesondere vor dem Hintergrund der lokalen Struktur- und Arbeitsmarktprobleme - die zu erwartende Ansiedlung von ca. 450 Arbeitsplätzen sowie die Verbesserung der Finanzsituation der Stadt Mannheim durch die zu erwartende Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens hervorzuheben.

Ebenso für die wirtschaftliche Entwicklung - insbesondere für den Mannheimer Norden - von herausragender Bedeutung ist die mit IKEA verbundene deutliche Verbesserung der verkehrlichen Situation. Hier bietet sich die einmalige Chance durch die Mitfinanzierung von IKEA die Autobahnanschlussstelle A 6 auszubauen, eine Maßnahme, die aufgrund der finanziellen Situation der öffentlichen Hand und insbesondere des Bundes wahrscheinlich in den nächsten Jahren keine Aussicht auf Realisierung gehabt hätte.

Bei der Standortwahl im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden innenstadtnahe Standorte und Standorte in Stadteingangsbereichen geprüft. Diese alternativen Standorte wie z. B. "Gewerbegebiet/Sondergebiet Amselstraße", "B38/Heppenheimer Straße/Ladenburger Straße", "Friesenheimer Insel/Rudolf-Diesel-Straße", Bereich "ECC-Süd/Bahninsel", sowie die Bereiche "Südlich Scharhof/Sandhofer Weg links" wurden letztlich aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts, insbesondere aber aufgrund von Erreichbarkeits- und Verkehrsproblemen und der zu erwartenden Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete verworfen.

Ebenfalls im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden in mehreren Besprechungen mit den Landesbehörden die grundsätzliche Realisierbarkeit der Ansiedlung und der damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen sowie die notwendigen Planverfahren und deren maßgebliche Inhalte erörtert. Dabei wurde deutlich, dass neben der Änderung des Regionalplanes Unterer Neckar die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich ist.

Die voraussichtlichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes wurden untersucht. Nutzungsart sowie Art und Umfang der Sortimente wurden sowohl im Raumordnungs- als auch im Bebauungsplanverfahren zugunsten eines geringeren zentrenrelevanten Anteils modifiziert.

Neben der Verkehrserschließung und der Handelsflächendiskussion wurde das Verfahren von der Artenschutzproblematik bestimmt, da der in einem ausführlichen Standortfindungsprozess bestimmte Projektstandort im Randbereich des Lebensraumes einer Hamsterpopulation liegt. Auf der Grundlage einer umfassenden Kartierung des Hamsterbestandes durch Dr. Weinhold, Zoologisches Institut der Universität Heidelberg, im Auftrag der Stadt Mannheim, wurde ein "Artenhilfsprogramm Feldhamster" für die Stadt Mannheim erstellt. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bei der Sommerkartierung 2001 zwei Baue und bei der Frühjahrskartierung 2002 ein unbewohnter Hamsterbau kartiert. Die für das Vorhaben geplanten Ausgleichsmaßnahmen bauen auf der gesamtstädtischen Konzeption auf und sind in Art und Umfang mit den Naturschutzbehörden abgestimmt und bereits vertraglich gesichert.

Als Ausgleich werden im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet auf insgesamt ca. 3,0 ha Fläche die Art der landwirtschaftlichen Nutzung so geändert, dass es nach derzeitigem Kenntnisstand zu einer deutlichen Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen kommen wird.

Die Stadt Mannheim erwartet, dass mit diesen Maßnahmen das Feldhamstervorkommen stabilisiert und für die Zukunft nachhaltig gesichert wird und damit der Nachweis für einen weiterhin günstigen Erhaltungszustand gegeben ist.

Auf dieser Grundlage geht die Stadt Mannheim davon aus, dass die Voraussetzungen für eine Artenschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG gegeben sind.

Der RE-Entwurf zur Straßenplanung wurde im September 2002 genehmigt.

Dem Satzungsbeschluss voraus laufen die Genehmigung der Regionalplan-Änderung, der Abschluss des Raumordnungsverfahrens sowie der Beschluss der Flächennutzungsplan-Änderung. Der Bebauungsplan bedarf als vorgezogener Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigung des Regierungspräsidiums.

Durchführung und Finanzierung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und IKEA separat geregelt. Zusätzlich wird eine vertragliche Vereinbarung für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen an der B44 und der A6, deren Durchführung und Finanzierung zwischen dem Straßenbaulastträger (Bund/Land), der Stadt Mannheim und IKEA abgeschlossen.

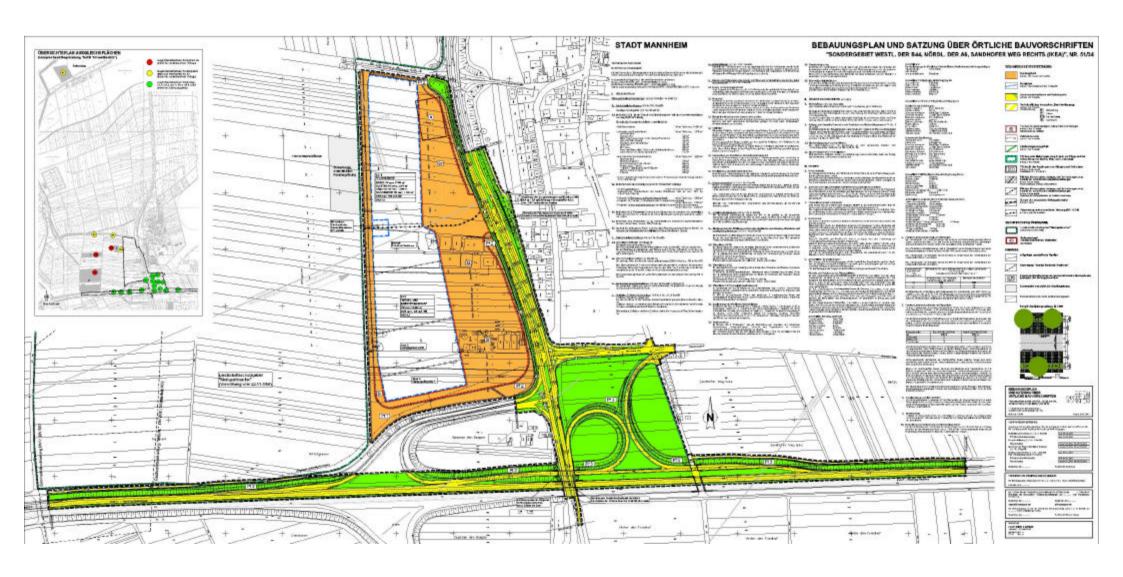
IKEA strebt einen Baubeginn im Juli 2003 an.

Beschlussanlage

Inhalt:

Bebauungsplan Nr. 51/34 inklusive schriftlicher Festsetzungen und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit der Begründung (inklusive Umweltbericht und Übersichtsplänen der Ausgleichsmaßnahmen in der Fassung vom 26.05.2003)

Ein Original des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften hängen während der Sitzungen aus.



BEBAUUNGSPLAN

Nr. 51 /34, "Sondergebiet westlich der B44, nördlich der A6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)" und

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 74 LBO in dessen Geltungsbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In der Fassung vom 26.05.2003

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F.v. 27.08.1997(BGBl. I S. 2141), Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) v. 08.08.1995 (GBl. S. 617) festgesetzt:

I. BEBAUUNGSPLAN

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.3 BauNVO)

Farben, Lacke, Tapeten

Fließen, Sanitär, Keramik

Pflanzen

Teppiche, Teppichböden, harte Fußböden

1.1 Im Bereich SO 1 ist ein "Möbel- und Einrichtungshaus" mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 21.000 m² zulässig.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche unterteilt sich in:

| - Möbelkernsortiment | Verkaufsfläche max. | 14.564 m² |
|--|---------------------|----------------------|
| - zentrenrelevante Randsortimente davon maximal | Verkaufsfläche max. | 3.376 m² |
| Kunstgewerbe | 326 m² | |
| Bilder / Kunstgegenstände, Aufbewahrung, Bürozubehör | 407 m ² | |
| Glas, Porzellan, Keramik | 454 m² | |
| Haushaltswaren, Küchenbedarf | 407 m ² | |
| Spielwaren | 256 m ² | |
| Bettwaren | 466 m² | |
| Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinenzubehör et | tc. 886 m² | |
| Lebensmittel / schwedische Spezialitäten | 174 m² | |
| - nicht zentrenrelevante Randsortimente davon maximal | Verkaufsfläche max. | 3.060 m ² |
| Elektroküchengeräte | 330 m ² | |
| Beleuchtungskörper und –zubehör | 980 m² | |
| | | |

- Service- und Dienstleistungsflächen, insbesondere für Gastronomie, Kinderbetreuung, Kundenservice sind zulässig.

250 m²

970 m² 150 m²

380 m²

1.2 Im Bereich SO 2 sind nachfolgend genannte "Fachmärkte" zulässig:

- maximal <u>2 Möbelhäuser</u> Verkaufsfläche insgesamt max. 7.500 m²
 Zentrenrelevante Randsortimente der beiden Möbelhäuser sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- Fachmarkt für <u>Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik</u> Verkaufsfläche max. 3.900 m²
- Fachmarkt für Zweiräder, Zweiradzubehör und zweiradspezifische Kleidung

Verkaufsfläche max. 1.500 m²

 Fachmarkt für <u>Auto- und Motorradzubehör</u> einschließlich entsprechender Serviceleistungen Verkaufsfläche max. 1.000 m²

- **1.3** Im Bereich SO 2 "Fachmärkte" können in den Obergeschossen ausnahmsweise gewerbliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die keinen Einzelhandel zum Gegenstand haben, zugelassen werden.
- **1.4 Im Bereich SO 2 "Fachmärkte"** ist eine **Verkaufstelle des bestehenden Gärtnereibetriebes** mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig.
- **1.5** Innerhalb der überbaubaren Fläche ist in dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ein **Gebäude zur Unterbringung von Stellplätzen** ("Parkdeck/Parkhaus") zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,5.

Eine Überschreitung durch Zufahrten und Stellplätze ist bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, soweit diese als Vegetationsflächen (z.B. Dachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig gestaltet sind, nur zur Hälfte anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) beträgt max. 108 m über NN.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist bis zu einer Höhe von 5 m zulässig, sofern die Gesamtgrundfläche der Aufbauten weniger als 5% der Gebäudegrundfläche beträgt.

Die maximal zulässige Höhe des Werbeturms (Oberkante des Gesamtbauwerkes) beträgt 131 m über NN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt und gilt auch unterhalb der Geländeoberfläche.

4. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11, 21 BauGB)

(vergleiche auch Nr. 6.4, und Nr. 9.7)

Zu- oder Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasenpflaster, Rasenkammer- oder Rasengittersteinen auszubilden und durch Pflanzbeete zu gliedern.

Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in den festgesetzten Pflanzflächen unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen" sowie der zugehörigen Flächen für Verkehrsgrün sind die für die Herstellung und Führung der Verkehrswege erforderlichen baulichen Anlagen wie Brücken, Unterführungen, Stützmauern, Gräben, Mulden, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Betriebseinrichtungen (Beschilderung, Lichtzeichenanlagen usw.) zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Boden- und Grundwasserschutz

Stark frequentierte Hofflächen wie z.B. Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die Oberflächenwässer sind nach Entwässerungsplanung abzuführen. (zu Niederschlagswasser vgl. Örtliche Bauvorschriften)

6.2 Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht soweit wie möglich wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit Oberboden wieder anzudecken. Der Unterboden-Aushub ist soweit wie möglich im Gebiet wieder einzubauen. Überschüssiger Unterboden ist einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

6.3 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, mind. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.

6.4 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasenpflaster, Rasenkammeroder Rasengittersteinen auszubilden und durch Pflanzbeete zu gliedern. In den Pflanzbeeten sind Bäume aus der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stellplatzgestaltung und –befestigung ist entsprechend dem beigefügten Schema auszuführen.

Die Gesamtanzahl der Bäume resultiert aus der Anzahl der Stellplätze. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von der Gesamtanzahl der Bäume ist mind.1 Baum je 8 Stellplätze innerhalb der Stellplatzflächen, die restlichen Bäume in den Pflanzflächen und den Ausgleichsflächen zusätzlich unterzubringen (vgl. Festsetzung 9.7).

6.5 Umwandlung von Ackerflächen (Ausgleichsmaßnahme A1)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ("T-Linienbegrenzung") sind Ackerflächen zu Ruderalflächen umzuwandeln. Hierzu sind die Flächen einer einmaligen Einsaat zu unterziehen und einzelne Gehölzgruppen aus den Auswahllisten 3 und 4 zu pflanzen. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen; die Verbuschung ist durch Mähen der Flächen ein Mal pro Jahr zu verhindern.

6.6 Rekultivierung (Ausgleichsmaßnahme A5)

Im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind stillgelegte asphaltierte Straßenteilstücke zu entsiegeln und zu rekultivieren (Untergrundlockerung, Oberbodenauftrag und Begrünung mit Pioniereinsaat).

7. Verbrennungsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

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

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

Ebenfalls vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

8. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Der bestehende Lärmschutzwall entlang der B44 ist im nördlich an die bestehende Lärmschutzwand angrenzenden Abschnitt auf einer Länge von 80 m bis in Höhe der Zu- und Abfahrt zum IKEA-Fachmarktzentrum durch eine Lärmschutzwand um 1,9 m auf insgesamt 98,60 m. ü. NN zu erhöhen (vgl. Planeintrag).

9. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die Pflanzungen von Einzelgehölzen und in den ausgewiesenen Pflanzflächen sind entsprechend der in den nachfolgenden Festsetzungen sowie in den Hinweisen unter III.5 genannten Qualitätsanforderungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.1 Pflanzfläche 1 (Pf 1)

Es sind geschlossene, mindestens dreireihige Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle 12 Meter ist ein Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bzw. II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.

Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Pflanzen sind entsprechend der Auswahllisten 1, 3 und 4 auszuwählen.

9.2 Pflanzfläche 2 (Pf 2)

Es sind Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m^2 ist ein Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm bzw. II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Die Nutzung der Fläche als Versickerungsfläche ist zulässig.

Pflanzen sind entsprechend der Auswahllisten 1, 3 und 4 auszuwählen.

9.3 Pflanzfläche 3 (Pf 3, Ausgleichsmaßnahme G3)

In Abstimmung mit den Erfordernissen der Straßenplanung sind extensive Wiesenflächen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je 100 m^2 zu bepflanzende Fläche sind mindestens 1 standortgerechter Baum und Strauchgruppen (Regelabstand von 1,5 x 1,0 m) entsprechend Auswahllisten 3 und 4 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der B44 ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen / Verkehrsgrün je 20 m Straßenlänge mindestens 1 standortgerechter Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 20 cm gemäß Auswahlliste 2, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern keine technischen Gründe wie Leitungen, Zufahrten, Sichtfelder entgegenstehen. Die Pflanzfläche ist als offene Bodenfläche vollständig zu begrünen und darf eine Fläche von 4 m² nicht unterschreiten.

9.5 Dachbegrünung

Im Bereich SO 2 "Fachmärkte" sind die Dachflächen mit Ausnahme der technischen Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Terrassen und Treppenhäuser als extensive Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationsflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 6 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. zu begrünen.

9.6 Fassadenbegrünung

Im Bereich des "Sondergebietes I" ist die Südfassade der baulichen Anlage mit Ausnahme der bauordnungsrechtlich erforderlichen Fluchtwege und Fluchttreppenhäuser sowie der geplanten Werbeanlagen als begrünte Fassade (Kletterpflanzen nach Auswahlliste 5) herzustellen. Ersatzweise ist die Anpflanzung einer Baumreihe mit mind. 10 Bäumen aus der Pflanzliste 1 unmittelbar vor der Fassade durchzuführen.

9.7 Ebenerdige Stellplatzflächen

Zwischen den Stellplatzreihen sind durchgehende Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 1,9 m vorzusehen. Innerhalb der Pflanzflächen ist je 8 Stellplätze ein Baum aus der Auswahlliste 3 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. (Zur Oberfläche und Anzahl der Stellplätze vgl. Festsetzung Nr. 6.4.)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht ist unzulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Werbeturm mit einer max. Höhe von 131 m über NN sowie einer Schriftzughöhe von max. 4,0 m zulässig. Der Schriftzug ist hinterleuchtet und feststehend zulässig.

An den Fassaden sind von außen angestrahlte Schriftzüge bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zulässig. Hinweisschilder auf dem Gelände dürfen eine Größe von max. 2,5 m x 2,5 m haben.

2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung Anlagen zum Sammeln und Rückhalten, zum Verwenden und/oder zur Versickerung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie zur Vorreinigung gering verschmutzter Niederschlagswässer zu schaffen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Anlagen obliegt dem Grundstückseigentümer (vgl. Hinweis III, Nr. 10).

2.1 Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist einer Speicherung und/oder einer Versickerungsanlage zuzuleiten (vgl. Hinweis III, Nr. 10).

2.2 Niederschlagswasser von Stellplätzen

Nicht überdeckte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen, damit eine flächige Speicherung und Versickerung stattfinden kann.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich befinden sich frühhistorische Gräberfelder, die in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet werden.

Das Landesamt für Denkmalschutz ist vom Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten in diesen Bereichen zu informieren. In Absprache mit der unteren Denkmalbehörde werden vor Beginn von Flächenabtragungen archäologische Voruntersuchungen durchgeführt.

2. Anwendung von DIN-Vorschriften bei Pflanzungen, Unterhaltung und Pflege

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Für die Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), für die Anlage von Rasen und Saatarbeiten gilt

DIN 18917. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

3. "Artenhilfsprogramm" Feldhamster

Zum Schutz und zur Kompensation möglicher Eingriffe in die Hamsterlebensräume liegt ein umfassendes Schutz- und Artenhilfskonzept für die Gemarkung Mannheim vor.

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Feldhamsterschutz werden im Rahmen des zu stellenden Antrages auf Befreiung von den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführt. Die Realisierung der Maßnahmen ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

4. Bodenschutz

Der humose Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen Flächen abzuschieben und getrennt zu lagern.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos Boden verdichtet wird. Sie sollen dort angelegt werden, wo später Zufahrten oder Abstellflächen liegen werden. Der Baubetrieb soll so organisiert werden, dass baubetriebsbedingte und unvermeidliche Bodenbelastungen auf die engere überbaubare Grundstücksfläche beschränkt bleiben.

Für Teile des Bebauungsplangebietes liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu beachten.

5. Auswahllisten für Anpflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten sind nachstehend genannt.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise und Vorgaben zu den Pflanzqualitäten:

Es sind standortheimische **Hochstammlaubbäume I. Ordnung** (Auswahlliste 1+2) mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, 3-4 x verschult, nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder eine Pflanzgrube nach DIN 18916 zu pflanzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Es sind standortheimische **Hochstammlaubbäume II. Ordnung** (Auswahlliste 3) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, 3-4 x verschult, nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder eine Pflanzgrube nach DIN 18916 zu pflanzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Es sind standortheimische **Feldgehölze** (Auswahlliste 4) in den Qualitäten 2x verschult, ohne Ballen, 100-150 cm nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 zu pflanzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen ist gemäß DIN 18919 durchzuführen.

Auswahlliste 1: Bäume, großkronig

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Auswahlliste 2:

Für Anpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) wird vorgeschlagen:

Tilia platyphyllos Sommerlinde

oder alternativ

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Auswahlliste 3: Feldgehölze, kleinkronige Bäume

Acer campestre Feldahorn
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus communis Wildbirne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere

Auswahlliste 4: Sträucher (Feldgehölze, Gehölzgruppen)

Gehölze für das Verkehrsgrün:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundsrose

Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Gebäudenahe Bepflanzung:

Amelanchier laevis Felsenbirne Cornus mas Kornelkirsche

Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Hypericum calycinum Kletterhortensie Potentilla frut. In Sorten Rosa arvensis Fünffingerstrauch Kriechrose

Rosa arvensis
Rosa rugosa
Salix purpurea nana
Sambucus racemosa
Kriechrose
Kartoffelrose
kleine Purpurweide
Traubenholunder

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Vinca minor Immergrün

Auswahlliste 5: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Clematis montana Bergrebe
Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Humulus lupulus Hopfen
Lonicera caprifolium Geißblatt
Lonicera henryi Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Polygonum aubertii Knöterich

Rubus henryi Kletterbrombeere

Auswahlliste 6: Geeignete Arten für extensive Dachbegrünung

Allium schoenoprasum Schnittlauch
Campanula rotundifolia Glockenblume
Dianthus carthusianorum Kartäusernelke
Hieracium pilosella Habichtskraut

Petrohagia saxifraga Felsennelke Saponaria ocymoides Seifenkraut Sedum album "Coral carpet" Fetthenne

Sedum reflexum Fetthenne Sedum spurium Fetthenne

Sedum floriferum "Weihenstephaner Gold" Fetthenne

Sempervivum arochnoideum Hauswurz Sempervivum montanum Hauswurz

Thymus serphyllum Thymian Sedum als Sprossensaat Fetthenne

6. Passiver Lärmschutz innerhalb des Plangebiets

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Zonen A und B an der Süd-, West- und Ostseite der Gebäude entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind in der **Zone A** entsprechend den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs V** auszubilden.

Die Außenbauteile von Gebäuden sind in der **Zone B** entsprechend den Anforderungen des **Lärmpegelbereichs IV** auszubilden.

| Lärmpegelbereich | Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile | | |
|-------------------|--|-------------------------|--|
| nach DIN 4109 vom | (erf. R´w,res in dB) | | |
| November 1989 | nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8 * | | |
| | Aufenthaltsräume von Wohnungen, | Büroräume und ähnliches | |
| | Unterrichtsräume und ähnliches | | |
| [-] | [dB] | [dB] | |
| V | 45 | 40 | |
| IV | 40 | 35 | |

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

7. Passiver Lärmschutz außerhalb des Plangebiets

An dem Wohngebäude der Gärtnerei Frankenthaler Straße 121 besteht aufgrund der wesentlichen Änderung der Autobahn A 6 für Aufenthaltsräume an der Ost-, Süd- und Westfassade, nicht jedoch an der Nordseite, Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV vom 12. Juni 1990.

Für die Dimensionierung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sind die Anforderungen der *Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmenverordnung-24.BlmSchV* maßgeblich. Als Basis der Dimensionierung der Maßnahmen an den unterschiedlichen Fassadenseiten gelten folgende Beurteilungspegel:

| Fassadenseite Tag (6.00 b | is 22.00 Uhr) Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) |
|---------------------------|--|
|---------------------------|--|

| [-] | [dB(A)] | [dB(A)] |
|-------------|---------|---------|
| Ostfassade | 73 | 67 |
| Südfassade | 74 | 68 |
| Westfassade | 70 | 65 |

Schallschutzmaßnahmen im Sinne dieser Verordnung sind bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzwürdiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen.

Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer, sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Ebenso wie schutzbedürftige Räume sind nach dem BImSchG auch Außenbereiche wie z.B. Balkone, Loggien und Terrassen vor beeinträchtigenden Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Diese besitzen aber nur dann einen Schutzanspruch, wenn sie dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen ('Wohnen im Freien') und entsprechend beschaffen sind. Der Schutzanspruch von Außenbereichen wird durch eine finanzielle Entschädigung gewährleistet, dessen Höhe sich anhand der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesverkehrsstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) bestimmen lässt.

Die Finanzierung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist in der Planungs-, Durchführungsund Finanzierungsvereinbarung zwischen dem Land Baden-Württemberg, IKEA sowie der Stadt Mannheim beinhaltet.

8. Schallschutzwand südlich der BAB 6

Der im Bebauungsplan "Wohngebietserweiterung nördlich der Groß-Gerauer-Straße" in Mannheim Sandhofen Nr. 51/21(1) festgesetzte Lärmschutz entlang der BAB 6 bleibt von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren unberührt und ist auf eine weitere Ausbaustufe der Anschlussstelle B44/A6 abzustimmen.

9. Flugsicherheit

Aufgrund des Bauschutzbereiches des US-Flugplatzes Coleman sind die Fassadengestaltung sowie der geplante Werbeturm mit der Wehrbereichsverwaltung Süd, Militärische Luftfahrtbehörde, abzustimmen.

10. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers wird außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.000 m² eine Versickerungsmulde hergestellt. Die Realisierung der Maßnahmen ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

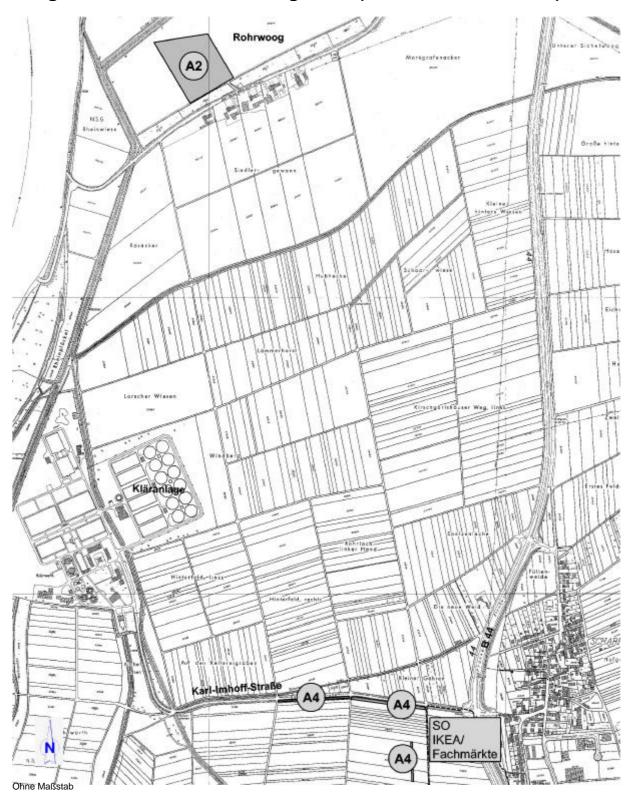
Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz



Ohne Maßstab

- A6.1 1,28 ha Gewann Im Grund, Flurstücke Nr. 33104 und 33105 / Artenschutz Feldhamster
- A6.2 1,00 ha Gewann Im Grund, Flurstücke Nr. 33115 bis 33131 / Artenschutz Feldhamster
- **A6.3** 0,75 ha Gewann Mittelgewann, Flurstücke Nr. 33074, 33075, in Teilen / Artenschutz Feldhamster

Ausgleichsmaßnahmen Sondergebiete (IKEA und Fachmärkte)



- A2 3 ha Gewann Rohrwoog bei dem Hofgut Kirschgartshausen, Teile des Flurstücks Nr. 36017 / Biotop und Bodenentwicklung, Verbesserung Boden- Wasserhaushalt
- A4 0,05 ha Nördlich der IKEA-Ansiedlungsfläche entlang der Karl-Imhoff-Straße und der Versickerungsmulde (Flurstücks Nr. 33073, 33074, 33075) / Anpflanzung einer Baumreihe

Ausgleichsmaßnahmen Straßenbau



Ohne Maßstab

- **A1.1** Gewann Sandhofer Weg, Links, Flurstücke Nr. 34042-34048, abzüglich der Verkehrs- und Böschungsflächen (A6) / Biotop und Bodenentwicklung, Einbindung Straßenbaumaßnahmen
- **A1.2** Gewann Sandhofer Weg, Links, Flurstück Nr. 34049, südlich angrenzend an den Blumenauer Weg (Anschluss IKEA) / Biotop und Bodenentwicklung, Einbindung Straßenbaumaßnahmen
- **A1.3** Gewann Sandhofer Weg, Links Flurstück Nr. 34050, südlich angrenzend an A1.2 (B44) / Biotop und Bodenentwicklung, Einbindung Straßenbaumaßnahmen
- **G3.1** Auf den neu ausgebildeten Böschungen entlang der A6, in der Schleife und östlich der Tangentialrampe (A6) / Einbindung Straßenbaumaßnahmen
- **G3.2** Gewann Sandhofer Weg, Links, nördliche Böschung der Schleife und Tangentialrampe der Autobahnauffahrt (Blumenauer Weg) / Einbindung Straßenbaumaßnahmen
- A5.1 Zwischen A 6 und Einfädelspur, Bau-km 17+545 17+570 / Bodenentwicklung
- A5.2 Zwischen A 6 und Verbindungsrampe, Bau-km 18+080 18+135 / Bodenentwicklung
- A5.3 B44 Süd, Knotenpunkt 2, Bau-km 2+450 2+480 / Bodenentwicklung

Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

BEBAUUNGSPLAN und SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Nr. 51/34 "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)"

- 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 2. Bisheriger Verfahrensablauf
- 3. Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- 4. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Anlagen

| 1.1 | Wehrbereichsverwaltung Süd | Schreiben vom 23.04.03, 12.05.03 und 02.06.03 sowie telefonische Stellungnahme vom 12.06.03 |
|----------|---|--|
| 1.2 | Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur | Schreiben vom 11.04.03 |
| 1.3 | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) | Schreiben vom 16.05.03 |
| 1.4 | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Schreiben vom 16.04.03 |
| 1.5 | Stadt Heidelberg | Schreiben vom 13.05.03 |
| 1.6 | Stadt Lampertheim | Schreiben vom 12.05.03 |
| 1.7 | Stadt Frankenthal | Schreiben vom 08.05.03 |
| 2. 3. | Städtebaulicher Vertrag (ohne Anlagen) Antrag auf artenschutzrechtliche Befreiung der Fa. IKEA | Stand 10.06.03 Stand 02.04.03 |

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 2, dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Verkehrsflächen und Fahrspuren zur Neuordnung und Umgestaltung des nördlichen Teils des Autobahnknotens sowie die geplante Ansiedlungsfläche "IKEA" westlich der B 44 zwischen der derzeitigen Autobahnauffahrt und der Karl-Imhoff-Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Karl-Imhoff-Straße,
- im Osten durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen entlang der B 44 und die geplanten Autobahnzu- und -abfahrten bis zum Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 34051),
- im Süden durch den Mittelstreifen der Bundesautobahn und
- im Westen durch den Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 33036) und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Markgrafenacker".

2. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF

| Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) | 09.10.2001 |
|---|---------------------------|
| Öffentliche Bekanntmachung | 24.05.2002 |
| Öffentliche Sitzungen des Bezirksbeirates Sandhofen | 12.12.2001 und 11.12.2002 |

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)

Planoffenlage 27.05. – 10.06.2002

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs.1 BauGB) 22.05.– 24.06.2002 sowie durch die Unterrichtung über Ort und Zeitpunkt der Auslegung

| Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 01.04.2003 |
|--|-----------------|
| Öffentliche Bekanntmachung | 04.04.2003 |
| Planoffenlage | 14.0416.05.2003 |

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurden nachfolgende **Untersuchungen und Gutachten** erstellt, bei der Planung berücksichtigt und liegen zur Einsicht beim FB Städtebau bereit:

- Rahmenplan Mannheim-Nord, Ingenieurbüro Borkowski, Burger und Partner, 12/1996
- Amtliches Gutachten zu den klimatischen Auswirkungen der Planungen zum Rahmenplan Mannheim-Nord, Deutscher Wetterdienst, 1996
- Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan, Planungsbüro v. Mörner+Jünger, 09/1996
- Verkehrsgutachten, Planungsbüro v. Mörner+Jünger, Darmstadt, 04/2001, 01/2002, 01/2003
- Markt- und Standortuntersuchung, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 01/2002,
- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Kohnen, Freinsheim, 04/2002, 09/2002, 02/2003
- Gutachten zu Schadstoffemissionen und -immissionen, Büro iMA, Freiburg, 09/2002, 02/2003
- Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Rottenburg a. N., 07/2002

- Umweltverträglichkeitsstudie zum Raumordnungsverfahren, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Rottenburg a. N., 01/2002
- Hamsterschutzkonzeption, Dr. Weinhold, Zoologisches Institut der Universität Heidelberg, 2001/2002
- RE-Vorentwurf der geplanten Straßenbaumaßnahmen, Planungsgruppe Skribbe+Jansen, Münster, 07/2002

3. ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die <u>öffentliche Planauslegung</u> wurde im Collini-Center vom 14.04.2003 bis einschließlich 16.05.2003 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Planauslegung sind keine Anregungen eingegangen.

4. INFORMATION DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Mit Schreiben vom 07.04.03 wurden folgende Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung der Planung benachrichtigt. Es wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

| Träger öffentlicher Belange (TÖB) | Anregung ja | nein | Antwort | Anlage | siehe Ziffer |
|--------------------------------------|----------------|------|----------|--------|-----------------|
| Energie- und Wasserwerke | | | keine | | |
| Rhein-Neckar AG, Mannheim | | | | | |
| Verkehrsverbund | | | keine | | |
| Rhein-Neckar AG GmbH, Mannheim | | | | | |
| Nachbarschaftsverband HD – MA | | | keine | | |
| Mannheim | | | | | |
| Regionalverband Unterer Neckar | | | keine | | |
| Mannheim | | | | | |
| Evangelische Pflege Schönau | | X | 10.04.03 | | |
| Heidelberg | | | | | |
| Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club | | | keine | | |
| Mannheim | | | | | |
| FB- 63.2 | | X | 16.05.03 | | |
| Untere Naturschutzbehörde, Mannheim | | | | | |
| Regierungspräsidium Karlsruhe | | X | 23.05.03 | | |
| Höhere Naturschutzbehörde, Ref. 56 | | | | | |
| Regierungspräsidium Karlsruhe | | X | 15.05.03 | | |
| Höhere Verkehrsbehörde, Ref. 44 | | | | | |
| Polizeipräsidium | | X | 05.05.03 | | |
| Mannheim | | | | | |
| Staatliches Gewerbeaufsichtsamt | | | keine | | |
| Amt für Arbeits- und | | | | | |
| Immissionsschutz Mannheim | | | | | |
| Industrie- und Handelskammer | | X | 15.05.03 | | |
| Rhein-Neckar, Mannheim | | | | | |
| Einzelhandelsverband | | | keine | | |
| Nordbaden e.V., Mannheim | | | | | |
| Gesundheitsamt, Amt 53 | | | keine | | |
| FB- 63.2 | | X | 16.05.03 | | |
| Untere Wasserbehörde, Mannheim | | | | | |
| Oberfinanzdirektion Karlsruhe, | | | keine | | |
| Bundesvermögensabteilung in Freiburg | | | | | |

| Träger öffentlicher Belange (TÖB) | Anregung ja | nein | Antwort | Anlage | siehe Ziffer |
|--|----------------|------|----------------------------------|--------|-----------------|
| Regierungspräsidium Karlsruhe, Verkehrsreferat, Luftverkehr | | X | 26.05.03 | | |
| FB- 63.1 | | | keine | | |
| Untere Denkmalschutzbehörde, Mannheim Landesdenkmalamt Baden-Württemberg | | | keine | | |
| Bodendenkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe FB- 63.2 | | X | 16.05.03 | | |
| Untere Bodenschutzbehörde, Mannheim | | ^ | 10.03.03 | | |
| Staatliches Vermögens- und Hochbauamt Mannheim | | | keine | | |
| Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege (BNL), Karlsruhe | | Х | 12.05.03 | | |
| Wehrbereichsverwaltung Süd, | Х | | 23.04.03, | 1.1 | 4.1 |
| Stuttgart | X | | 12.05.03 und 02.06.03 | | |
| Amt für Flurneuordnung und | X | | keine | | |
| Landentwicklung Sinsheim, Außenstelle Heidelberg | | | | | |
| Landesamt für Straßenwesen | | Х | 10.04.03 | | |
| Baden-Württemberg, Stuttgart | | | (Antwort durch | | |
| | | | Landesstelle für Straßentechnik) | | |
| Straßenbauamt | | Х | 14.04.03 | | |
| Heidelberg Bundesvermögensamt | | X | 13.05.03 | | |
| Karlsruhe | | | (Antrag auf Frist- | | |
| Deutsche Telekom AG | | X | verlängerung) 16.04.03 | | |
| Technikniederlassung Karlsruhe | | ^ | (Verweis auf | | |
| Mannheim | | | Stellungnahme | | |
| Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V., | | | vom 04.06.02) keine | | |
| St. Leon-Roth | | | keine | | |
| Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und | Х | | 11.04.03 | 1.2 | 4.2 |
| Bodenkultur, Sinsheim Bund für Umwelt und Naturschutz | X | | 16.05.03 | 1.3 | 4.3 |
| Deutschland (BUND) | | | 10.00.00 | 1.0 | 1.0 |
| Käfertaler Straße 162 | | | | | |
| 68167 Mannheim SGD Süd | X | | 16.04.03 | 1.4 | 4.4 |
| Neustadt | ^ | | 10.01.00 | | 1 |
| Bürgermeisteramt Schriesheim | | X | 15.04.03 | | |
| Bürgermeisteramt Oftersheim Bürgermeisteramt | | X | 28.04.03 23.05.03 | | |
| Edingen - Neckarhausen | | | 20.00.00 | | |
| Bürgermeisteramt Heddesheim | | | keine | | |
| Gemeindeverwaltung Brühl | | | keine | | |
| Gemeindeverwaltung | | | keine | | |
| Ilvesheim | V | | 40.05.00 | 4.5 | 4.5 |
| Stadtverwaltung Heidelberg | X | | 13.05.03 | 1.5 | 4.5 |
| Stadtverwaltung | X | | 12.05.03 | 1.6 | 4.6 |
| Lampertheim Stadtverwaltung | | - | keine | | 1 |
| Ludwigshafen | | | Kellie | | |
| Stadtverwaltung | | | keine | | |
| Schwetzingen Stadtverwaltung | | | keine | | 1 |
| Viernheim | | | Kellie | | |
| Stadtverwaltung | | Х | 11.04.03 | | |
| Eppelheim Stadtverwaltung | X | | 08.05.03 | 1.7 | 4.7 |
| Frankenthal | | | (Verweis auf | | |

| Stellungnahme | |
|---------------|--|
| zum ROV vom | |
| 10.12.01) | |

- **4.1 Wehrbereichsverwaltung Süd, Stuttgart,** Schreiben vom 23.04.03,12.05.03 und 02.06.03 (siehe Anlage 1.1)
- Zustimmung zur Errichtung eines Werbeturms bis zu einer Höhe von 131 m ü.NN., d. h. 37 m über Grund (Oberkante des Gesamtbauwerkes).
- Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen hinsichtlich der Auflagen zum Standort und der Anbringung der dreiseitigen Werbetafel.
- In einer nachgeholten telefonischen Stellungnahme hat die Wehrbereichsverwaltung Süd am 12.06.03 Bedenken gegen die im Bereich der Einflugschneise des US-Flugplatzes vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen geäußert. Die Endwuchshöhe der vorgesehenen Baumpflanzungen wären geeignet, die Sicherheit des Flugbetriebes zu gefährden.

Stellungnahme:

- Aufgrund der ursprünglichen Vorgaben der Luftsicherheit sah der Bebauungsplan bislang eine Höhenbegrenzung auf 117 m ü.NN., entsprechend 25 m über Grund vor. Diese Festsetzung wird anlässlich der neuen Erkenntnisse neu gefasst. Es wird darüber hinaus weiterhin darauf hingewiesen, dass die Fassadengestaltung sowie die Gestaltung des Werbeturms mit der Wehrbereichsverwaltung Süd, Militärische Luftfahrtbehörde, im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen sind.
- Im Laufe des Planungsverfahrens wurden die gewichtigen Belange der US-Streitkräfte stets angemessen berücksichtigt. Eine Überprüfung der Festsetzungen vor dem Hintergrund der Flugsicherheit hat ergeben, dass die Bedenken gegen die Baumpflanzungen wenn auch nur langfristig betrachtet durchaus begründet sind. Daher wurde geprüft, ob den Gründen, die zu diesen Festsetzungen geführt haben auch unter Verzicht auf hochwachsende Bäume entsprochen werden kann. Da dies zu bejahen war, wurde die Festsetzung Nr. 9.3 dahingehend geändert, dass die Pflanzliste 1 gestrichen wurde. Die Begründung wurde angepasst.
- **4.2** Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Sinsheim, Schreiben vom 11.04.2003 (siehe Anlage 1.2)
- Hinweis auf die Stellungnahme vom 24.06.2002 sowie auf die Stellungnahmen zur Regionalplan-Änderung, zum Raumordnungsverfahren sowie zum Bauantrag "IKEA". Anregung, auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu verzichten und stattdessen nicht mehr genutzte (innerstädtische) Flächen zu nutzen.
- Die Größe der Ausgleichsflächen wird kritisch gesehen; es wird vermutet, dass die Ausgleichsfläche "A 6.2" 6 ha umfasst, statt 1 ha wie im Umweltbericht beschrieben.
- Es wird angeführt, dass die Belange der Landwirtschaft erheblich beeinträchtigt werden und die Funktionen der bisherigen Freiflächen weitgehend verloren gehen.
- Zur Verringerung des Flächenverbrauchs wird angeregt, die Stellplätze mehrgeschossig oder im Untergeschoss unterzubringen.

Stellungnahme:

- Bei der Standortwahl wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens innerstädtische, zum erschlossene Standorte geprüft, um bereits die Inanspruchnahme landwirtschaftlichen Böden zu vermeiden oder zu minimieren, bzw. innerstädtische oder Brachflächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. stadtnahe Alternativstandorte wurden letztlich aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnittes, insbesondere aber aufgrund der Verkehrsprobleme und der zu erwartenden Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete verworfen. Ausführlich wird der Standortfindungsprozess in der Begründung und hier insbesondere im Umweltbericht dargestellt.
- Die genannten Ausgleichsflächen "A 6" dienen insbesondere zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Hamster und sind in Art und Umfang sowohl mit den betroffenen Landwirten als auch mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. Bei der genannten Fläche "A 6.2" sind zwar 6 ha dargestellt, von diesen Flächen wird aber jeweils 1 ha "hamsterfreundlich" bewirtschaftet. Innerhalb der Gesamtfläche wird also jeweils eine Teilfläche entsprechend den Auflagen bewirtschaftet. Dieses rotierende System kommt sowohl den betroffenen Landwirten als auch den Zielsetzungen des Naturschutzes entgegen.
- Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche für das Vorhaben ist nicht kompensierbar. Die Interessen der Landwirtschaft wurden bei den Grundstücksverhandlungen und bei der Auswahl der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend gewürdigt. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der genannten Freiflächenfunktionen wurden umfassend in den Planungsprozess eingestellt und sowohl in die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch in die vertraglichen Vereinbarungen aufgenommen. Zur Minimierung des Flächenverbrauchs sind die Verkaufsflächen zum Teil über mehrere Ebenen organisiert. Zwischen den Gebäuden des IKEA-Marktes und der Fachmärkte ist ein Gebäude zur Unterbringung von Stellplätzen geplant. Die ebenerdigen Stellplätze werden mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt und mit großkronigen Bäumen überstellt.
- Die vorgeschlagenen Stellplätze im Untergeschoss werden alternativ in einer Parkpalette flächensparend untergebracht. Aufgrund der vermuteten Gräberfelder soll so wenig wie möglich in den Untergrund eingegriffen werden, um eventuell vorhandene Kulturgüter nicht zu beschädigen oder zu zerstören. Auch aus diesem Grund wurde auf den Bau einer Tiefgarage in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde verzichtet.
- **4.3** Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Schreiben vom 16.05.03 (siehe Anlage 1.3)
- Anmerkungen zur Rechtsgrundlage des Raumordnungsverfahrens und der Regionalplan-Änderung.
 - Hinweise zum Raumordnungsgesetz, zur Raumnutzungskarte sowie zu den Zielen des Regionalen Grünzuges und der FFH-Richtlinie in Zusammenhang mit dem Feldhamstervorkommen.
 - Allgemeine Anmerkungen bzgl. der Inanspruchnahme von Freiflächen und Hinweis auf geplante Großprojekte im Rhein-Neckar-Raum.
- Bedenken hinsichtlich eines "Überangebotes" von Handels- und Gewerbeflächen aller Art, Bemerkungen zur allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft der Bevölkerung sowie zu vermeintlichen "Fehlinvestitionen".
 - Bedenken hinsichtlich der Konkurrenzsituation, insbesondere des Möbel- und Elektrofachmarktes.
 - Zweifel zu den Aussagen der Markt- und Standortuntersuchung.

- Hinweis auf die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 und den fehlenden ÖPNV-Anschluss.
 - Zweifel an der Erschließungsplanung im Bereich A 6 / B 44 und deren Finanzierung. Hinweis auf die Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplanes und die voraussichtliche Einstufung zum Ausbau der A 6 in den "weiteren Bedarf".
- Anregung, die geplanten Stellplätze auf mehreren Ebenen verteilt unterzubringen und durch diese "Flächeneinsparungen" das "Gewerbegebiet Groß-Gerauer-Straße" zu reduzieren.

Stellungnahme:

Regionalplan-Änderung Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur zum Raumordnungsverfahren sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Die Hinweise zu den Aussagen der Raumnutzungskarte, der Regionalen Grünzüge, der Artenschutzbelange auf Regionalplanebene sowie den allgemeinen Anmerkungen zu den Grundsätzen der Raumordnung und Siedlungsentwicklung betreffen das Regionalplan-Änderungsverfahren und das Raumordnungsverfahren. Die genannten Umweltverträglichkeit, insbesondere des Biotop-, Freiflächen-, Landschafts- und Klimaschutzes wurden in mehreren Schritten und auf den unterschiedlichen Planungsebenen durchgeführt und in die Planung eingestellt. Die genannten Aussagen zur Raumordnung und Regionalplanung sind zunächst Gegenstand der Regionalplan-Änderung, des Raumordnungsverfahrens sowie der vorbereitenden Bauleitplanung.

- Die allgemeinen Hinweise zur bundes- und landesweiten Flächeninanspruchnahme sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Vorrang zur "Wiedernutzung brachfallender Siedlungsflächen" gegenüber der Anspruchnahme von Freiflächen wurde im Bebauungsplanverfahren geprüft. Bei der Prüfung innenstadtnaher Standorte und der Standorte in Stadteingangsbereichen erwies sich letztlich aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts bzw. der zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsprobleme kein Standort als geeignet. Ausführlich wird der Standortfindungsprozess in der Begründung und hier insbesondere im Umweltbericht dargestellt.
- Das genannte "Überangebot" und Fragen zum Konkurrenzschutz Umsatzentwicklung von Mitbewerbern ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde zur Überprüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen ein Markt- und Standortgutachten1 erstellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass von den geplanten Handelsvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt, der Stadtteilzentren oder auf die Umlandgemeinden zu erwarten ist. Während des Planverfahrens wurde der Anteil des zentrenrelevanten Randsortimentes für das Möbel- und Einrichtungshaus sowie die zulässige Verkaufsfläche des Elektrofachmarktes reduziert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Insgesamt kann festgehalten werden, dass entsprechend dem Ergebnis der Markt- und Standortuntersuchung das Vorhaben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion innerstädtischer Einkaufslagen in Mannheim oder in den umliegenden Ober- oder Mittelzentren hat.

Allgemeine Anmerkungen zu gesellschaftspolitischen Entwicklungen, wie etwa zu dem prognostizierten Kaufkraftschwund, der "zu erwartenden, rückläufigen Bevölkerungsentwicklung", des Konsumentenverhaltenes sowie zur Qualität der angebotenen Waren etc. sind ohne erkennbaren Bezug zum Planverfahren bzw. zur Situation der Stadt Mannheim. Die Bewertung möglicher Makroökonomischer Entwicklungen,

¹ Markt- und Standortuntersuchung, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Januar 2002

gesamtwirtschaftlicher Prognosen sowie Aussagen zu künftigem Verbraucherverhalten und damit der langfristigen Tragfähigkeit des unternehmerischen Konzeptes sind zunächst Gegenstand einer privatwirtschaftlichen Entscheidung und nicht des Bauplanungsrechtes. Die in der Markt- und Standortuntersuchung aufgezeigten, bundesweit einheitlichen Tendenzen zur weiteren Zunahme der Flächengrösse, zu "autokundenorientierten" Standorten, und die Annahmen bezüglich der Kundenwünsche und der Kundenerwartungen lassen den Schluss zu, dass es sich bei dem Vorhaben um eine langfristig tragfähige Konzeption handelt.

Der Hinweis auf den erforderlichen ÖPNV Anschluss wurde bereits berücksichtigt. Die vorhandene Bushaltestelle "Blumenauer Weg" liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m vom Haupteingang. Durch die geplanten Maßnahmen am Knotenpunkt B 44 / Blumenauer Weg und der Lichtsignalanlage wird die Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger verbessert. Über diese vorhandene Haltestelle hinaus ist auf dem IKEA-Grundstück eine weitere Haltestelle vorgesehen. Die exakte Lage, Ausgestaltung sowie folgende Finanzierung werden derzeit mit der MVV Verkehr AG und dem Investor diskutiert. Die Führung der Buslinie sowie die beabsichtigte Bushaltestelle auf dem Privatgrundstück ist nicht bebauungsplanrelevant. Die Zweifel an der Erschließungsplanung A 6 / B 44 sowie deren Finanzierung sind nicht gerechtfertigt. Die verkehrlichen Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung sind Teil einer Gesamtkonzeption zum Umbau des Knotens A 6 / B 44 sowie zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der B 44. Eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der genannten Straßen ist auch ohne die geplante IKEA-Ansiedlung dringend erforderlich.

Die angestrebte Verkehrslösung, Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen sind mit der Straßenbauverwaltung des Landes abgestimmt. Durch die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Mannheim, dem Land Baden-Württemberg sowie dem Investor sind die Vorraussetzungen geschaffen, dass die verkehrlichen Maßnahmen zum Zeitpunkt der Märkteeröffnungen fertiggestellt werden.

- Die Anregungen zur Unterbringung der Stellplätze auf mehreren Ebenen wurde bereits im Bebauungsplan aufgegriffen. Inzwischen sieht der Bebauungsplan eine weitere Konkretisierung der Fläche für die Parkpalette vor. Es ist geplant, einen Teil der Stellplätze in einer Parkpalette bzw. einem Parkhaus unterzubringen. Die entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt. Auf eine Unterbringung von Stellplätzen in Untergeschossen wurde aufgrund der Anregungen des Bodendenkmalamtes verzichtet (vergleiche Stellungnahme zu 4.2). Durch die Unterbringung von Stellplätzen auf mehreren Ebenen wird das vorhandene Grundstück besser genutzt. Freiwerdende Flächen für die "Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Mannheimer Norden" sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Auch die genannte Reduktion oder Aufgabe von geplanten Wohn- und / oder Gewerbegebieten steht nicht im Zusammenhang mit dieser Maßnahme da sowohl der Standort für eine Gewebe- und / oder Wohnbebauung ungeeignet ist als auch die Größenordnung der angeregten "Flächeneinsparung" sich nicht für einen "Ersatz" von bisher geplanten Flächen eignet.
- Die überplante Sondergebietsfläche liegt im Randbereich des Lebensraumes einer Hamsterpopulation, die ihren Schwerpunkt in den Gewannen "Mittelgewann", "Im Grund", "Hirtenwiese" nördlich der Autobahn und in den Gewannen zwischen der A 6 und der Groß-Gerauer-Straße südlich der Autobahn hat. Die überplante Fläche ist in ihrer Wertigkeit als Lebensraum durch die unmittelbar angrenzende Autobahn im Süden und der B 44 im Osten sowie der bisherigen erwerbsgartenbaulichen Nutzung stark eingeschränkt.

Um den besonderen Belangen des Feldhamstervorkommens als "streng geschützte Tierart" Rechnung zu tragen, wurde Dr. Weinhold vom Zoologischen Institut der Universität Heidelberg von der Stadt Mannheim Anfang 2001 für eine Kartierung der aktuellen Hamsterbestände in Mannheim beauftragt. Darüber hinaus fand im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) eine Kartierung der Hamsterpopulation im

umliegenden Rhein-Neckar-Raum, ebenfalls durch Dr. Weinhold, statt. Die LfU ist als Landesstelle vom Ministerium Ländlicher Raum beauftragt, das Artenschutzprogramm für das Land Baden-Württemberg umzusetzen. Darum wurde die Kartierung in Mannheim von Anfang an mit der LfU abgestimmt. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen erarbeitet das MLR auch eine landesweite Schutzkonzeption. Die Erarbeitung ist abgeschlossen; die Schutzkonzeption ist jedoch noch nicht veröffentlicht.

Aus den Ergebnissen dieser Kartierungen entwickelte der Gutachter ein Schutzkonzept für die Gemarkung Mannheim unter Berücksichtigung der Bedeutung der Mannheimer Hamsterpopulation. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die vom Vorhaben betroffene Fläche untersucht. Dabei wurden bei der Sommerkartierung 2001 zwei isoliert liegende Baue kartiert und bei der Frühjahrskartierung 2002 lediglich ein unbewohnter Hamsterbau kartiert. In der Folge wurde an der westlichen Grundstücksgrenze ein "Hamsterzaun" gesetzt, um ein Einwandern in die Fläche zu verhindern. Durch eine zusätzliche Kontrolluntersuchung unmittelbar vor Baubeginn soll sichergestellt werden, dass die Baufläche tatsächlich "hamsterfrei" ist. Bei einer erneuten Untersuchung im Frühjahr 2003 wurde lediglich ein alter, unbewohnter Bau kartiert.

Die in Autobahnnähe kartierten Baue sind nicht betroffen, da sich im Zuge der verkehrlichen Maßnahmen lediglich in Teilbereichen der vorhandene Böschungsfuß um wenige Meter verschieben wird.

Das von Dr. Weinhold entwickelte Artenhilfsprogramm "Feldhamster" sieht einen umfangreichen Maßnahmenkatalog vor, durch den der Eingriff in den Lebensraum ausgeglichen werden kann und der zu einer Förderung und Verbesserung der Hamsterpopulation im Stadtgebiet Mannheim insgesamt führt.

Als Ausgleich für den Eingriff in den bisherigen Lebensraum (IKEA- und Fachmarktfläche) werden konkret im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet in den Gewannen "Mittelgewann" und "Im Grund" auf insgesamt 3,0 ha Fläche die Art der landwirtschaftlichen Nutzung so geändert, dass es nach dem derzeitigen Kenntnisstand zu einer deutlichen Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen kommen wird. Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen insbesondere die Anlage von Luzernefeldern, die Verlagerung des Stoppelumbruchs auf Mitte Oktober, das Belassen von Ernteresten auf den Feldern, die Reduzierung des Spritzmitteleinsatzes, das Unterlassen des Tiefpflügens sowie den Verbleib von 5 m breiten Getreidestreifen pro Hektar nach der Ernte.

Die Durchführung der Maßnahmen und deren Finanzierung sind bereits durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

- **4.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt/Weinstraße (Land Rheinland-Pfalz),** Schreiben vom 16.04.2003 (siehe Anlage 1.4)
- Verweis auf die Stellungnahme vom 27.06.2002 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens.
- Ein Hinweis, dass eine beigefügte Plandarstellung die Verkaufsfläche des Fachmarktes für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik mit 3.800 m² dargestellt hat.

Stellungnahme:

• Die beigefügte Stellungnahme aus der Sicht der Raumordnungs- und Landesplanung wurde in das Raumordnungsverfahren eingestellt. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

• Die genannte Verkaufsflächengröße von 3.800 m² in einer beigefügten elektronischen Plandarstellung ist auf eine eingeschränkte Lesbarkeit aufgrund der Plan- und Dateigröße und einer damit verbundenen unscharfen Rasterung der Planverkleinerung zurückzuführen. Die zweite beigefügte Plandarstellung in einem ebenfalls allgemein lesbaren Dateiformat stellt lesbar die 3.900 m² dar, ebenso wie die Textlichen Festsetzungen den korrekten Wert beinhalten.

4.5 Stadt Heidelberg, Schreiben vom 13.05.2003 (Anlage 1.5)

Die Stellungnahme bezieht sich auf die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und verweist auf eine frühere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 24.06.2002.

- Es wird nochmals angeregt, die zentrenrelevanten Randsortimente auf pauschal 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen und auf den Elektrofachmarkt zu verzichten bzw. diese Fläche weiter zu reduzieren. Hinweis, dass andernorts Möbelhäuser auch ohne zusätzliche Fachmärkte funktionieren. Hinweis auf die Handlungsrichtlinien im Rahmenkonzept Einzelhandel des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim. Hiernach sollen zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Bereichen der Städte und Gemeinden zulässig sein.
- Es wird bestätigt, dass von dem geplanten Projekt keine raumordnerischen Auswirkungen auf Heidelberg und seinen Einzugsbereich zu erwarten sind.

Stellungnahme:

Wie bereits geschildert, liegt für den Bebauungsplan eine Gesamtkonzeption vor, deren tragende Säulen das IKEA- Möbelhaus sowie der Elektrofachmarkt einerseits und die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse am Knoten A 6 / B 44 andererseits sind. Eine pauschale Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche ist weder für das IKEA Möbel- und Einrichtungshaus, noch für den möglich. Die Konzeption des Möbel- und Einrichtungshauses mit der Integration von Lagerflächen in die Ausstellungs- und Verkaufsräume sowie der daraus resultierenden Warenpräsentation und der Notwendigkeit, besonders breite Flure und Bewegungsflächen vorzusehen, ist der prozentuale Anteil der zentrenrelevanten Sortimente mit anderen Einzelhandelseinrichtungen oder Mitbewerbern nicht zu vergleichen und liegt daher zentrenrelevanter Randsortimentsfläche. Bei dem Unterhaltungselektronik-Fachmarkt ist ein wesentlicher Teil des Sortimente unbestritten zentrenrelevant – eine Begrenzung auf 10% ist hier nicht möglich ohne vollständig auf diesen Markt zu verzichten.

Die zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Marktes wurden im Rahmen des Raumordungsverfahrens bereits reduziert und die Festsetzung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

Auch die Verkaufsfläche des Elektrogeräte- und Unterhaltungselektronik-Fachmarktes wurde im Rahmen des Planverfahrens von ursprünglich ca. 6.000 m² auf 3.900 m² reduziert. Bezüglich der Auswirkungen des Elektrogeräte- und Unterhaltungselektronik-Fachmarktes ist festzustellen dass sich Wettbewerber überwiegend nicht mehr auf zentrale Lagen konzentrieren und daher die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich gering sein dürften.

Eine weitere Reduktion der Verkaufsfläche oder ein Verzicht auf den Elektrogeräte- und Unterhaltungselektronik-Fachmarkt ist nicht möglich, da dieser für die Funktionsfähigkeit des Fachmarktes und der Gesamtkonzeption -gerade angesichts des hohen Erschließungskostenanteils zur Verbesserung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächenunabdingbare Vorraussetzung ist.

- Der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim beurteilt entsprechend einer Stellungnahme im Rahmen der Regionalplan-Änderung vom 27.06.2002 das Vorhaben grundsätzlich positiv. Die im "Rahmenkonzept Einzelhandel" genannte Zielsetzung zur Ansiedlung der zentrenrelevanten Vorhaben in zentralen Bereichen wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft. Die Standortalternativen in zentralen, integrierten Bereichen wurden jedoch letztlich aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts, insbesondere aber aufgrund der Erreichbarkeits- und Verkehrsprobleme sowie der zu erwartenden Beeinträchtigungen verworfen. Ausführlich wird der Standortfindungsprozess in der Begründung und hier insbesondere im Umweltbericht dargestellt.
- Die Einschätzung, dass für die Stadt Heidelberg und ihren Einzugsbereich keine wesentlichen raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind, wird durch die Prognose der Markt- und Standortuntersuchung bestätigt.

4.6 Stadt Lampertheim, Stellungnahme vom 12.05.2003 (Anlage 1.6)

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan sowie zur Flächennutzungsplan-Änderung greift die grundsätzlichen Anregungen auf, die bereits in den Stellungnahmen vom 19.06.2002 sowie vom 12.12.2001 zur Regionalplan-Änderung abgegeben wurden. Die darin vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen, verkehrlichen und ökonomischen Beeinträchtigungen werden aufrecht erhalten. Die im Verfahren vorgenommene Reduktion der zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Marktes wird als nicht ausreichend betrachtet und im Bereich der Fachmärkte werden fehlende Einschränkungen bemängelt.

• Die Annahmen und Aussagen der Verkehrsgutachten und der Markt- und Standortuntersuchung werden angezweifelt.

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen zur Regionalplan-Änderung und zum Raumordnungsverfahren werden in diesen Verfahren behandelt. Die bisher im Bebauungsplanverfahren geäußerten Anregungen wurden bereits zur Offenlage ausführlich und nachvollziehbar behandelt

Zur Reduktion der zentrenrelevanten Randsortimente vgl. Stellungnahme 4.5

Die Auswirkungen auf das Mittelzentrum Lampertheim wurden in der Markt- und Standtortuntersuchung nach Sortimenten differenziert untersucht. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Zweifel an der Vorgehensweise, den Annahmen und Aussagen der vorgelegten Markt- und Standortuntersuchung und des Verkehrsgutachtens sind nicht angebracht. Die genannten Gutacher sind bundesweit renommiert. Die Untersuchungsmethoden der Gutachten sind problemgerecht gefasst und nachvollziehbar dargestellt. Die genannten Gutachten wurden mit den Anforderungen der Straßenbaubehörden des Landes sowie der Raumordnungsbehörde abgestimmt, so dass im Grundsatz von einer sachgerechten Vorgehensweise auszugehen ist.

Auf Wunsch der benachbarten Mittelzentren wurde die Markt- und Standortunteranalyse im Verlaufe des Verfahrens um eine weitgehend ortsspezifische Betrachtung ergänzt. Diese Betrachtung geht weit über die in vergleichbaren Verfahren üblichen Aussagen zur

11/13

Raumbedeutsamkeit diesbezüglicher Vorhaben hinaus und wurde von den beteiligten Städten und Gemeinden sowie den Landesbehörden akzeptiert. Eine weitergehende detaillierte ortsspezifische Analyse, etwa im Sinne einer Markt- und Standortanalyse für die einzelnen Umlandgemeinden ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich.

4.7. Stadt Frankenthal, Schreiben vom 08.05.2003 (Anlage 1.7)

Die Stellungnahme bezieht sich im Grundsatz auf eine Stellungnahme vom 10.12.2001, die im Rahmen der Beteiligung am Raumordnungsverfahren abgegeben wurde.

Die genannten Umsatzverluste im Mittelzentrum Frankenthal werden in Zweifel gezogen. Die Feststellung, dass sich "die Umsatzverluste auf kleinflächige Facheinzelhandelsbetriebe sowie auf Fachabteilungen von Baumärkten beschränken werden sowie die Schlussfolgerung, dass auch hier nicht von einer Gefährdung der städtebaulichen oder raumordnerischen Situation auszugehen ist", kommt einer Missachtung mittelzentraler Innenstadtstrukturen gleich. Durch die ca. hälftige Ausrichtung des Einzugsbereiches auf die westliche Rheinseite werden massive Eingriffe in die mittelzentrale Versorgungsstruktur befürchtet. Um eine Berücksichtigung dieser Belange bei der Festsetzung der Sortimentsund Einzelhandelsstruktur wird gebeten.

Stellungnahme:

Die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens abgegebene Stellungnahme wird in diesem Verfahren gewürdigt. Die darin erwähnte Kritik, dass das geplante "Möbelhaus Walther" in Ludwigshafen-Oggersheim nicht in die Bewertung eingestellt wurde, ist nicht gerechtfertigt, da auf diesem Grundstück zwischenzeitlich der Bau eines Bau- und Gartenfachmarktes begonnen hat. Weiterhin wurden in dieser Stellungnahme keine Einwendungen gegen das IKEA-Einrichtungshaus mit seinen Kernsortimenten sowie die weiteren Möbelhäuser und den Autozubehör-Fachmarkt gemacht.

 Die Untersuchungsmethodik der Markt- und Standortuntersuchung ist problemgerecht erfasst. Die Untersuchung wurde im Rahmen des Bebauungsplan- und Raumordnungsverfahrens konkretisiert bzw. entsprechend dem aktuellen Planungsstand ergänzt.

Die genannten Umsatzverluste zwischen 1 % und 3 % sind unabhängig von der kleinflächigen Struktur der vorhandenen Facheinzelhandelsbetriebe sowie der Fachabteilungen in einer Größenordnung, bei der nicht von einer Gefährdung der städtebaulichen oder raumordnerischen Situation auszugehen ist. Aufgrund der genannten Größenordnung der zu erwartenden Umsatzverluste kann von einem massiven Eingriff in die mittelzentrale Versorgungsstruktur nicht die Rede sein.

Die Firma IKEA bietet mit ihren Randsortimenten insbesondere im zentrenrelevanten Bereich, also Glas/Porzellan/Keramik, ein überwiegend beschränktes, nur eine spezielle Kundenklientel ansprechendes Sortiment an. Dies gilt sowohl für die Bepreisung (Niedrigpreissegment), als auch für das Fehlen von Markenware. Die von IKEA angebotenen Randsortimente treten demzufolge nur in sehr begrenztem Umfang in den Wettbewerb mit dem innerstädtischen Handel, auch auf der westlichen Rheinseite. Die Ausrichtung des Einzugsbereich zu etwa 50% auf die westliche Rheinseite bedeutet noch nicht, dass ca. 50% der diesbezüglichen Umsätze den jeweiligen Kommunen verloren gehen. Gerade in Frankenthal bestehen auch eine Fülle großflächiger Einzelhandelsbetriebe, im übrigen auch außerhalb der Kernstadt, in denen entsprechende Angebote vorgehalten werden.

Trotz der geringen Umsatzverluste wurden die Anregungen teilweise aufgegriffen und die zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Marktes reduziert. Ebenso wurden die zentrenrelevanten Randsortimente der beiden anderen Möbelhäuser auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt (vgl. auch Stellungnahme zu 4.5).

Der angeführte Zweiradfachmarkt trägt nicht zu einer Kumulierung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten bei.

Wehrbereichsverwaltung Süd

III 4.048 Az: 56-50-10

-Militärische Luftfahrtbehörde-

Stuttgart, 23. April 2003

Telefon (0711) 2540 - 2424 Vermittlung 2540 - 0

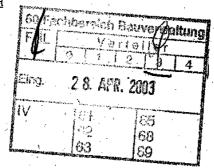
Vermittlung 2540 - 0 BwFernwahl 5200 - 2424

Telefax 2540 - 2402

Wehrbereichsverwaltung Süd · Postfach 10 52 61 · 70045 Stuttgart

Stadt Mannheim
-FB Baurecht und UmweltschutzCollinistr. 1 (3.0G)

68133 Mannheim



nachrichtlich:

Stadt Mannheim -FB Bauverwaltung-Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

| FACHBEREIC | H STÄDTEBAU | |
|-----------------------|-------------|--|
| Eing.: 2 9. APR. 2003 | | |
| FBL | Abt. | |
| | 61.1 | |

Betr.: Bauschutzbereich für den US-Flugplatz Mannheim-Sandhofen (Coleman)

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines IKEA-Einrichtungshauses in

Mannheim-Sandhofen, Frankenthaler Str., Flurstück-Nr.: 33004

Bauherr: IKEA-Einrichtungs GmbH, Hofheim-Wallau

Bezug: Ihr Anschreiben -Bauunterlagen- vom 26. März 2003 Az: 200223318/63.1-MD bzw.

7. April 2003 Az: 60.32-14.0.51/34 (FB Bauverwaltung)

Anlg.: -1- Ordner Planunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.a. Bauvorhaben befindet sich im direkten Wirkungsbereich der flugsicherungstechnischen Anlagen des US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Navigationsanlage (VOR), das Mittelwellenfunkfeuer (NDB) und das Flugplatzradargerät (AN/FPN-40).

Gem. § 18 a LuftVG, § 2 Raumordnungsgesetz bzw. Kapitel 10 Allgem. Umdruck 51 kann aus Sicht der militärischen Luftfahrtbehörde unter Berücksichtigung folgender Auflagen dem Bauvorhaben zugestimmt werden:

• Neigung der notwendigen Fassade um 3 ° ab einer Höhe von 2,0 m ü. Grd. oder

Postanschrift: Postfach 10 52 61 70045 Stuttgart Dienstgebäude: Löwentorzentrum Heilbronner Str. 186 70191 Stuttgart Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Stuttgart BLZ 600 000 00 Konto-Nr. 600 01007 bei Verwendung einer trapezförmigen Verkleidung müssen die Kassetten > 2,0 m (Länge und Breite) sein und ebenfalls 3 ° geneigt werden.

(Baubeschreibung - Anhang- Seite 2, Absatz 3)

Hinsichtlich des geplanten Werbeturmes verweise ich auf meine Stellungnahme an das Architekturbüro Beier + Beck vom 2. Oktober 2002, wonach dem Vorhaben dann zugestimmt werden kann, wenn

- eine maximale Bauhöhe des Werbeturmes von 30 m über Grund (122 m ü. NN.) eingehalten wird sowie
- eine der drei Spitzen der dreiseitigen Werbetafeln in Richtung 60,3043° (240,3197°) zeigen.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

Renz

Wehrbereichsverwaltung Süd

III 4.048 Az. 56-50-10

Militärische Luftfahrtbehörde

Stuttgart, 12. Mai 2003

Telefon (0711) 2540 - 2424 Vermittlung 2540 - 0

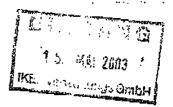
BwFernwahl 5200 - 2424

Telefax 2540 - 2402

Wehrbereichsverwaltung Stid - Postfach 10 52 61 - 70045 Stuttgart

Architekten
Petzvalstr. 43 a

38104 Braunschweig



nachrichtlich:

IKEA Verwaltungs-GmbH z. Hdn. Herrn Martiny Am Wandersmann 2 - 4

65719 Hofheim-Wallau

Betr. Bauschutzbereich für den US-Flugplatz Coleman (Mannheim-Sandhofen)

-Errichtung eines IKEA-Werbeturmes-

Bezug: 1. Wehrbereichsverwaltung Süd- III 4.048- vom 2. Oktober 2002 bzw. 23. April 2003 Az: 56-50-10

2. Beier + Beck Architekten- vom 9. Mail 2003 (Fax)

Sehr geehrter Herr Beier,

durch korrigierte Ausgangsdaten, die zwischenzeitlich durch die beauftragte Firma vorgelegt wurden, wird die Stellungnahme gem. Bezug 1) dahingehend geändert, dass aus Sicht der militärischen Luftfahrtbehörde der IKEA-Werbeturm im Anflugbereich des dortigen US-Flugplatzes bis zu einer Höhe von 125 m ü. NN, d.h. 33 m über Grund (Oberkante des Gesamtbauwerks) errichtet werden kann.

Die übrigen Auflagen hinsichtlich des Standortes und der Anbringung der dreiseitigen Werbetafel werden vollinhaltlich aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Postanschrift: Postkoh 10 32 61 70045 Stuttgart

Dienstgebäude: Löwenterzeitrein: Heilbronner Str. 186 70191 Stuttgart Bankverbindung: Deutscha Dundesbank, Pillale Stungart BLZ 600 000 00 Konto-Nr. 600 01007

Anlage 1.1

Wehrbereichsverwaltung Süd

III 4.048 Az 56-50-10

Militarische Luftfahrtbehörde

2. Juni 2003 Stuttgart.

Telefon (0711) 2540 - 2434

Vermittlung 2540 - 0

BwFernwahl 5200 - 2424

2540 -2402 Telefax

Weinbereichsverwaltung Süd - Postfach 10 52 61 - 70045 Steitgart

Beier + Beck Architekten Petzvalstr. 43 a

38104 Braunschweig

Betr Bauschutzbereich für den US-Flugplatz Coleman (Mannheim-Sandhofen)

-Errichtung eines IKEA-Werbeturmes-

- Bezug: 1. Wehrbereichsverwaltung Süd vom 2. Oktober 2002 bzw. 23. April 2003
 - III 4.048- Az: 56-50-10
 - 2 Beier | Beck Architekten- vom 9. Mai 2003
 - 3. WBV Sud vom 12. Mai 2003 .III 4.048 Az: 56-50-10
 - 4. Beier + Beck Architekten- vom 23. Mai 2003

Sehr geehrter Herr Raetz,

aufgrund einer Anderung des Gleitweges im Radaranflugbereich und der neuen Standorte der FStechnischen Anlagen des dortigen US-Flugplatzes, haben sich die Bewertungskriterien zur Festlegung der maximalen Bauhöhe für den geplanten IKEA-Werbeturm geändert.

Aus Sicht der militärischen Luftfahrtbehörde bestehen nunmehr keine Bedenken, wenn der Werbeturm bis zu einer Höhe von 37 m ü. Grd. (131,0 m ü. NN. / Baugrundhöhe 94 m ü. NN) errichtet wird

Die übrigen Auflagen hinsichtlich des Standortes und der Anbringung der dreiseitigen Werbetafel werden vollinhaltlich aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grußen Im Auftrag

Mehrfertigung an:

Stadt Mannheim FB Bauverwaltung Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

EINGEBANGEN

0 4. Juni 2003

IKEA Verwaltungs-GmbH z. Hdn. Herrn Martiny Am Wandersmann 2 - 4

65719 Hofheim-Wallau

Amt für Flugsicherung der Bundeswehr Dez. II 1 Postfach 930208

60457 Frankfurt

Bezug: AFSBw - Dez. II I vom 13. Mai 2003 (e-mail) bzw. 28. Mai 2003 (e-mail)

Infrastrukturstab Süd Dez 4 Stuttgarter Str. 199

89081 Ulm

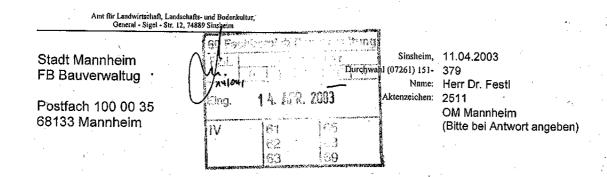
HQ USAREUR
-AEAEN-RE-ADz. Hdn Miss Queen
Zenger Str. 1

69126 Heidelberg

Mehrfertigung übersende ich mit der Bitte um Kenntnisnahme

Im Authrag Renz





Bebauungsplan der Stadt Mannheim Nr. 51/34 "Sondergebiet westl. der B 44, nördl. der A 6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)" in MA-Sandhofen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Ihr Schreiben vom 07.04.2003, Aktenzeichen 60.32-14.0.51/34

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Sinne der Verwaltungsvorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren vom 21.12.1995 (GABI. Vom 14.02.1996, S. 54) 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

Im Zusammenhang mit dem Sondergebiet für IKEA ... wurden bisher folgende Stellungnahmen abgegeben:

- 1. Schreiben vom 12.12.2001 an den Regionalverband zur Änderung des Regionalplanes
- 2. Schreiben vom 24.04.2002 an das Regierungspräsidium zum Raumordnungsverfahren
- 3. Schreiben vom 24.06.2002 an die Stadt Mannheim zum Bebauungsplan
- 4. Schreiben vom 01.04.2003 an die Stadt Mannheim zum Bauantrag IKEA

Es wurden jewells erhebliche Bedenken vorgetragen wegen des Verbrauches von 18 ha landwirtschaftlicher Fläche. Die Bedenken bestehen insbesondere wegen der Alternativen auf städtebaulich nicht mehr genutzten Flächen im Bereich der Stadt Mannheim.

Nach dem Planungsstand vom 07.03.2003 sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch die Ausgleichsmaßnahmen A 2 (3,0 ha), A 4 (0,05 ha) und A 6 (3,0 ha, richtig 8 ha!) vorgesehen. Die Maßnahme A 6 besteht aus A 6.1, A 6.2 und A 6.3. Die tatsächliche Fläche von A 6.2 (Flst. Nr. 33115 bis 33131) umfasst rund 6 ha, das sind 5 ha mehr als im Umweltbericht (1,0 ha) dargestellt!

Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Bebauungsplan erheblich beeinträchtigt. Die beanspruchten Flächen sind Erwerbsgrundlage für landwirtschaftliche Betriebe. Darüber hinaus haben die beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen Funktionen wie Sauerstoffproduktion, Grundwasserneubildung, Retention, Schadstoff-Filterung, Klima- und Erholungsfunktion. Diese Funktionen gehen mit der Überbauung weitestgehend verloren und lassen sich so gut wie gar nicht ausgleichen.

Der Standort des Vorhabens hat sich planungsrechtlich verfestigt. Es bestehen jedoch erhebliche Bedenken zur Art Umsetzung. Das Vorhaben könnte auf wesentlich geringerer Fläche realisiert werden. Die Firma IKEA hat dies mit seinen Möbelhäusern in Walldorf und zuletzt in Ludwigsburg bewiesen. In Walldorf ist ein Großteil der Parkplätze in einem mehrgeschossigen Parkhaus untergebracht. In Ludwigsburg befinden sich die allermeisten Parkplätze direkt unter dem Möbelhaus. Die Umsetzung mit Parkplätzen im Untergeschoss entspricht am gewählten Standort noch am ehesten dem Gebot zum sparsamen Landverbrauch.

Gegen den Bebauungsplan bestehen nach wie vor Bedenken. Es wird angeregt, die Parkflächen des Möbelhauses ähnlich wie in Ludwigsburg im Untergeschoss unterzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Festl

For Kennening in W. an:

2 U. MAI 2003 FBL **69** Facilities of Pauverweitung BUND + Hauptetreße 42 • 69:17 Haldelberg Bund für Umwelt und Naturechutz Stadt Mannheim **'3** Deutschland FB Bauverwaltung Landesvarband 9. MAI 2003. Baden-Württemberg e.V. Postfach 10035 Regionalverband 68133 Mannheim Unterer Necker 98 Alfons Buchtela Regionalgeschäftsführer 16.5.2003 Zur Fristwahrung als Fax vorab

Bebauungsplan der Stadt Mannheim Nr. 51/34 "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A 6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)" in Mannheim Sandhofen

Thr Schreiben vom 7.4.2003, Az.: 60.32-14.0.51/34

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Zusendung der Unterlagen und geben dazu folgende Stellungnahme ab:

1. Ranmordnung

Das Raumordnungsgesetz trat am 1,1 1998 in Kraft. Als Rahmengesetz des Bundes setzte es den Bundesländern eine Frist von 4 Jahren zur Anpassung ihrer Landesplanungsgesetze. Diese Frist ist vor eineinhalb Jahren verstrichen. Die Landesregierung von Baden-Württemberg hat gerade den Entwurf für ein neues Landesplanungsgesetz in den Landtag eingebracht. Fis stellt sich damit die Frage, ob § 13 des Landesplanungsgesetzes vom 8,4 1992 überhaupt noch als Rechtsgrundlage für das Raumordnungsverfahren und die Regionalplanänderung herhalten kann, die Voraussetzung für das Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der zugehörigen Änderung des Flächennutztungsplanes des Nachbarschaftsverbandes sind.

Bankverbindung:

In § 1 des Raumordnungsgesetzes wird als Leitvorstellung der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung vorgegeben, "die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt". Dies soll in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen geschehen. Ohne die strenge Einhaltung der festgesetzten Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren ist eine solche Ordnung nicht zu erreichen. Auch die Bereiche zur Sicherung von Rohstoffvorkommen gehören zu dieser Ordnung.

Diese Festsetzungen in der Raumnutzungskarte machen keinen Sinn, wenn sie nur so lange gelten, wie ihre Schutzfunktion nicht gebraucht wird, weil niemand beabsichtigt, mit baulichen Maßnahmen diese Schutzfunktionen zu beeinträchtigen und sie immer gerade dann aufgehoben werden, wenn die Schutzfunktion ihre Wirkung gegen solche Vorhaben entfaltet.

Wenn potentielle Träger von Vorhaben sehen, daß dieser Schutz nicht ernst gemeint ist und immer gerade dann aufgegeben wird, wenn er gebraucht wird, nehmen sie die Vorgaben der Regionalplanung nicht mehr ernst. Sie planen welter Großprojekte auf der grünen Wiese, weil sie davon ausgehen, daß die Beseitigung von raumordnerischen Schutzfunktionen, die ihrem Vorhaben entgegenstehen, lediglich ein lästiger formaler Akt ist, der eben auch noch erledigt werden muß. So wird die Bindungswirkung des § 4 Raumordnungsgesetz ausgehebelt und entgegen § 1 (4) Baugesetzbuch werden nicht die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepaßt sondern umgekehrt.

Die Schutzziele für die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind in Kapitel 3.2 des Regionalplanes festgesetzt. Zu den Zielen eines Regionalen Grünzuges gehört auch, "Lebensräume für in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflauzenarten zu erhalten bzw. zu verbessern." Zu diesen bedrohten Arten zählt der Europäische Feldhamster (Cricetus cricetus, L. 1758). Er wird auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten in Baden-Württemberg in der Kategorie "Vom Aussterben bedroht" geführt. Bundesweit gilt er als stark gefährdet. Auf europäischer Ebene steht der Feldhamster im Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) als streng zu schützende Art und auch in der Berner Konvention (Anhang II) als streng geschützte Art.

In Baden-Württemberg ist von ehemals vier Verbreitungsgebieten des Feldhamsters nur noch der Rhein-Neckar-Raum als gesichertes Vorkommen bekannt. Seine Baue wurden auch in dem Gebiet gefunden, für das die Änderung des Regionalplanes bereits erfolgt ist und nun ein

Raumordnungsverfahren durchgeführt wird. Diese Änderung, die ja darauf abzielt, diesen Bereich künftig baulich zu nutzen, wirkt dem Schutz des Feldhamsters entgegen. Verschärft wird dieses Problem noch dadurch, daß eine Vielzahl von Vorhaben der Stadt Mannheim und anderer Planungsträger ebenfalls Flächen betreffen, die von Feldhamstern besiedelt sind oder noch gar nicht darauf hin untersucht werden. Wir haben daher am 21.6.2002 Beschworde bei der BU-Kommission eingelegt gegen Deutschland, vertreten durch das Land Baden-Württemberg, wegen Verstoßes gegen die FFH-Richtlinie.

Zu den Grundsätzen der Raumordnung im § 2 des Raumordnungsgesetzes gehört auch der in Absatz 2, Nummer 2, Satz 3: "Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben." Dieser Grundsatz muß doch um so mehr Gewicht erhalten bei Projekten, die Freiflächen betreffen, die losgelöst von bisherigen Siedlungskörpern sind und durch die ursprünglichen Festsetzungen im Regionalplan ausdrücklich gegen jegliche Behauung geschützt werden sollten.

Die Ansiedlung des Sondergebietes "auf der grünen Wiese" verstärkt die in Mannheim bereits ohnehin sehr weit fortgeschrittene Zersiedelung der (Rest)Landschaft. Bereits heute sind über 50 % der Stadtfläche verbaut. Die wertvollen landschaftlichen Freiräume zwischen Lampertheim und Sandhofen sollten im Sinne des Klimaschutzes und des Biotopschutzes erhalten sowie entwickelt und nicht für eine Verbauung geopfert werden. Mit dem "Überspringen" der Bebauung nördlich über die A 6 und westlich über die B 44 werden künftige Begehrlichkeiten von Bauinvesteren vorprogrammiert.

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

"Als quantitatives Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen formulieren wir eine schrittweise Rückführung der jährlich zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen auf Null bis zum

Jahr 2010, das heißt vom Jahr 2010 an sollten keine Neubelegungen, sondern nur noch Nutzungsänderungen stattfinden."

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

"Entkoppelung des Flächenverbrauchs von Wirtschafts- und Bevolkerungswachstum; deutliche Verlangsamung der Untwandlung von unbebauten Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen: Anzustreben ist eine Verringerung der Umwandlungsrate bis 2010 auf 10 % der Rate, die für die Jahre 1993 bis 1995 festgestellt wurde. Langfristig soll die Umwandlung von unbebauten Flächen in bebaute durch gleichzeitige Erneuerung (Entsiegelung u.a.) vollständig kompensiert werden."

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

Die Landesregierung von Baden-Württemberg hat im Landesentwicklungsplan 2002 mit dem Grundsatz 1.9 dieses Ziel übernommen. Leider hat sie aber dafür keine konkreten Zahlen festgelegt, sondern verweist nur auf die näheren Ausführungen hierzu in ihrem Umeltplan.

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

Dieser Bestimmung kommt dadurch noch mehr Bedeutung zu, daß auch die Abkehr von der industriellen Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten unumgänglich ist. Der Anteil des ökologischen Landbaus an der Landwirtschaft muß deutlich erhöht werden. Der ökologische

Ländbau nimmt aber für die Erzeugung gleicher Mengen an Lebensmitteln mehr landwirtschaftliche Fläche in Anspruch als die intensive Landwirtschaft. Jedes Jahr werden in Baden-Württemberg rund 3% der landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben. Wer soll kunftig unsere Lebensmittel erzeugen, wenn das so weitergeht?

Zwar war die betroffene Fläche in der Raumnutzungskarte nicht als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft festgesetzt. Dies liegt aber nicht an der mangelnden Bodenqualität, sondern daran, daß bei der Fortschreibung des Regionalplanes der Ausweisung als Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt wurde. Nachdem dieser Vorrang nun aufgegeben wurde erhält die Landwirtschaftliche Nutzung wieder ihr volles Gewicht. In der Karte "Landschaft und Umwelt" zum Regionalplan ist die gesamte Fläche nördlich der A 6 und westlich der B 44 auf Gebiet der Stadt Mannheim als "Landwirtschaftlich wertvoller Bereich" dargestellt. Nur in der Raumnutzungskärte war der Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen lediglich als "sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstiger Freiraum" ausgewiesen, während ringsum der Schutzbedürftige Bereich für die Landwirtschaft festgesetzt wurde. Die Ausführungen dazu im Umweltbericht bestätigen diese Einstufung auch für den geplanten Projekt-Standort. Die Ziele für die Schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft sind in Kapitel 3.3.2 des Regionalplanes festgesetzt.

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

Gerade im Ballungsraum Rhein-Neckar stehen zahlreiche Großprojekte an, die enorm viel Land verbrauchen werden, so z. B. Ausbau der Autobahnen, Neubau und Ausbau von Straßen aller Kategorien, Neubau der ICE-Strecke Frankfurt - Mannheim Bei der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Mannheim - Heidelberg werden die Weichen gestellt für den weiteren Flächenverbrauch in den nächsten Jahrzehnten.

Um so wichtiger ist es, wonigstens die Flächen vor der völligen Zersiedelung zu bewahren, deren Freihaltung im Regionalpian ursprünglich ausdrücklich festgesetzt war. Diesem Ziel dienten die Schutzflächen in der Raumnutzungskarte, deren Aufhebung jetzt beschlossen wurde.

2. Überangebot

Welche Not soil hier gewender werden durch die Errichtung eines weiteren Einkaufszentrums?
Entlang den Autobahnen und Landstraßen gibt es Gewerbeflächen ohne Ende, die im allgemeinen Helmatschlußverkauf für Lagerhalten, Einkaufszentren und Rummelplätze zu Dumpingpreisen feilgeboten werden. Das Angebot an Gewerbeflächen übersteigt die Nachfrage bei weitem. Denn jede Produktion macht böchstens dann einen Sinn, wenn die Produkte auch verkauft werden können. Wo aber sollen die Käufer herkommen?

Der Einzelhandelsumsatz in Deutschland stagniert bereits seit 1995, obwohl seither noch mehr als I Million Menschen als neue Konsumenten zugewandert sind. Mittlerweile stagniert auch schon die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ab etwa 2010 wird die Bevölkerung dramatisch abriehmen. In den Ballungsräumen des Südwestens wurde diese Entwicklung bisher allerdings durch die anhaltende Nord-Süd- und Ost-West-Wanderung innerhalb Deutschlands noch verdeckt.

Durch die künftige Bevölkerungsentwicklung werden die Überkapazitäten von Einrichtungen aller Art nicht mehr unterhalten werden können. Um Fehlinvestitionen in neue Einrichtungen zu vermeiden müssen die Gemeinden und die anderen Planungsträger dringend über diese Entwicklung informiert werden. Der Regionalverband hat nach erfolgter Fortschreibung des Regionalplanes beschlossen, alle 2-3 Jahre eine Fortschreibung der Vorausschätzung für die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnhauflächenbedarf vorzulegen. Diese ist längst überfällig, da die letzte vor 5 Jahren vorgelegt wurde.

Stadtplaner sind aber darauf nicht unbedingt angeweisen, denn die Bevölkerungsprognosen sind kein Staatsgeheimnis. Das Statistische Landesamt hat seine detailierte Bevölkerungsvorausrechnung für alle Gemeinden ab 20,000 Einwohnern über das Internet zugänglich gemacht. Die abnehmende Bevölkerung muß auch bei der Planung von Einkaufszentren berücksichtigt werden, wenn weitere Fehlinyestitionen der Gemeinden vermieden werden sollen.

Reallstische Planungen sind vor allem in solchen Gemeinden geboten, die schon heute ihre marode Infrastruktur nicht mehr reparieren können, weil sie ihr längst nicht mehr vorhandenes Vermögen durch weitere Verschuldung für gigantomanische Ruinen von Speerschen Dimensionen und deren Erschließung in Beton gießen.

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

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

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

Heute hingegen besteht das Problem im Überangebot, besonders in der Möbelhranche. Auf der Suche nach neuen Möbeln werden Kaufwillige von diesem Angebot erschlagen. Von Möbelhaus zu Möbelhaus rasend können sie sich nicht für das richtige Möbelstück entscheiden. Der Konkurrenzkampf bereits der großen Möbelhäuser unter sich ist mörderisch. Kunden werden angelockt mit versprochenen Rabatten bis zu 30 % und mit Ratenkaufangeboten. So ist es kein Wunder, wenn den Anbietern die Luft ausgeht. Möbel-Unger in Mannheim-Friedrichsfeld hat bereits wegen des neuen Möbel-Walther in Schwetzingen aufgegeben. Und dieser entiäßt bereits Personal, weil er seit Eröffnung dieses Hauses mit 35.000 m2 Verkaufsfläche bei einem Umsatz von 90 Millionen DM 1999 bis heute keinen Gewinn erzielen konnte. Für kleinere Häuser in den. Innenstädten wirken neue Anbieter auf der grünen Wiese tödlich.

Verschärfend hinzu kommt die völlige Wettbewerbsverzerrung durch die geplanten Bauflächen an diesem Standort: Wettbewerber, die sich auf der Suche nach Standorten für Einkaufsmäckte mit den angebotenen Bauflächen zufrieden geben und ihre Vorhaben den Gegebenheiten am jeweiligen Standort anpassen sind klar im Nachteil gegenüber solchen Wettbewerbern, die sich ihren Wunschstandort maßschneidern und auf Kosten der öffentlichen Hände erschließen lassen. Wettbewerber, die die Raumordnung und die Baufeitplang als Bestandteile der freiheitlich demokratischen Grundordnung anerkennen haben keine Chance gegenüber denjenigen Wettbewerbern, die die Puppen nach ihrer Marschmelodie tanzen lassen. Spätestens hier endet auch die Vortäuschung der Existenz einer "freien Marktwirtschaft".

Bei den Elektrofachmärkten ist die Konkurrenz noch größer als bei den Möbelmärkten und damit auch die Gefahr für Anbieter in den Innenstädten. In der Version der Marktuntersuchung, die den Antragsunterlagen zur Änderung des Regionalplanes beigefügt war, wurden ganze 5 Märkte aufgelistet. Wir hatten in unserer Stellungnahme dazu weitere Möbel- und Elektrofachmärkte angeführt. Da diese Wettbewerber in der Marktuntersuchung nicht angegeben waren, waren sie wohl auch nicht berücksichtigt worden.

In der Version der Marktuntersuchung, die dannn den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren beigefügt wurden, werden erheblich mehr Märkte aller Art aufgelistet. Erstaunlich ist, daß die Marktuntersuchung in der Übersicht 3 "Zu erwartende Auswirkungen des Planobjektes auf Ziele der Raumordnung und des Städtebaus" exakt das gleiche Ergebnis zeigt wie in der vorherigen Version. Bei dieser Untersuchung ist der Output offensichtlich absolut unabhängig vom Input.

Hinzu kommt, daß aus Sicht der Oberzentren Frankfürt, Heilbronn, Karlsruhe und Kaiserslautern die Einzugsbereiche von dortigen Einkaufszentren sicher den hier betrachteten Einzugsbereich zusammen auch überdecken. Das bestehende Überangebot ist somit aus dieser Untersuchung nicht ersichtlich. Damit stellt sich die Frage nach dem Wert der Untersuchung als Grundlage für den Antrag zur Änderung des Regionalplanes und für das Raumordnungsverfähren.

Die Stadt Mannheim erhofft sich durch ein neues Einkaufszentrum mehr Steuereinnahmen und mehr Arbeitsplätze. Wie realistisch diese Hoffnung ist zeigt die Entwicklung bei Möbel-Walther. In der bestehenden Konkurrenzsituation und bei längst stagnierenden und künftig rückläufigen Einzelhandelsumsätzen kann ein neues Einkaufszentrum aber nur zu Verlagerungen des Potentials führen. Diese Verlagerung erfolgt erfahrungsgemäß zu Lasten der Wettbewerber in den Innenstädten der Ober- und Mittelzentren. Diese stehen oft schon kleinräumig in Konkurrenz mit Einkaufszentren auf der Grünen Wiese: Jedes weitere Einkaufszentrum kann diese Situation nur noch verschlechtern und wird vielen von ihnen den Todesstoß versetzen.

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

Die Stadt Mannheim stellt zur Zeit noch zwei weitere Bebauungspläne für Einkaufszentren entgegen ihrem eigenen Zentrenkonzept auf. Für diese kommt sie zum selben Ergebnis: Während viele Geschäfte bereits am Rande des Ruins stehen wird der Kaufkraftabfluß für diese neuen Einkaufszentren trotz der zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der schwindenden Kaufkraft als unerheblich bezeichnet.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 2.1 unter der Überschrift "Stärkung des Wirtschaftsstandortes" auf die bereits bestehende Konkurrenzsituation mit Einkaufszentren im Mannheimer Uniland hingewiesen. Dort werden auch Planungen für weitere Einkaufszentren in benachbarten Städten in Hessen und Rheinland-Pfalz angeführt. Diese liegen alle weit innerhalb des Einzugsbereiches, der für das hier geplante Einkaufszentrum die Kundschaft hierher schieken soll.

Die vielleicht noch vorhandene Rest-Kaufkraft in diesem Einzugsbereich ist somit mehrfach als Einnahme in all diesen Einkaufszentren eingeplant. Und das ganze soll keine spürbaren Auswirkungen auf die Geschäfte in den Innenstädten und Stadtteilen haben. Diese maßlosen Überkapazitäten auf der Angebotsseite können doch nur zum Bankrott all dieser Häuser führen. Und überall werden dann die Schrotthaufen in der Landschaft stehen.

Die Krönung findet diese Beschreibung der Überkapazitäten aber im Titel des Kapitels 2 der Begründung: "Erfordernis der Planaufstellung". Weil das Überangebot schon so groß ist und noch größer werden wird müssen wir es also schnell noch mehr vergrößern, damit wir alle reich und glücklich werden. In der Summe kann die Ausweisung der Flächen für all diese Einkaufszentren nicht vereinbar sein mit den Zielen 3.3.7.1 und 3.3.7.2 des Landesentwicklungsplanes 2002.

Der Regionalverband Unterer Neckar hat den im Einzelhandelserlaß vorgegebenen Handlungsbedarf erkannt und damit begonnen; ein Regionales Entwicklungskonzept für die Ausweisung von Standorten aufzustellen. Dazu muß vorrangig die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Standorte untersucht und gesichert werden. Dabei muß immer die Auswirkung auf die Innenstädte geprüft werden – aber ernsthaft. Es wirkt verheerend, bereits vor Abschluß der Beratung über dieses Konzept mit Bebauungsplänen, die nicht aus diesem noch unbekannten Konzept entwickelt sein können, die Weichen für neue Standorte wissentlich und willentlich falsch zu stellen.

Diese Vorgehensweise ist bereits bekannt aus der Bebauung der Flußauen und der Verringerung der Retentionsräume unter Mißachtung der Erfahrungen der Vergangenheit: Auf ein Vorhaben mehr oder weniger kommt es bei dieser Betrachtungsweise nicht an. Die Hochwasserereignisse im Kraichgau, im Odenwald und an vielen anderen Orten haben gezeigt, wie nahe solche Betrachtungsweisen an der Realität liegen: Die Summe alter Vorhaben bestimmt die Höhe des Schadens.

3. Verkehr

Der Einzelhandelserlaß stellt den Regionalverbänden die Aufgabe, gebietsscharf Standorte für Einkaufszentren auszuweisen. Er gibt nicht vor, daß dafür neue Standorte ausgewiesen werden müssen und sehen gar nicht entgegen bestehenden Festsetzungen in den Regionalplänen. Er macht aber eine konkrete Vorgabe für solche Standorte. Den Anschluß an den ÖPNV. Diese Vorgabe ist an diesem Standort sieher nicht erfüllt und hat hisher offensichtlich auch keine Rolle gespielt. Die vorhandene Buslinie wird im Absohnitt 6.3 der Regründung immerhin mit einem Satz erwähnt. Bei der Standortauswahl hat sie aber sieher keine Rolle gespielt und taucht daher im Kapitel 3 gar nicht erst auf. Der Standort verstüßt dahnit gegen die Ziele 3.2.5 und 3.3.6 und den Grundsatz 3.3.7.3 des Landesentwicklungsplanes 2002.

Statt diese Ziele zu beachten wird das Verkehrschabs auf den Straßen um diesen Standort planmäßig vergrößert. Zunächst wurde behauptet, daß dieses Chaos durch einige "Ertüchtigungsmaßnahmen" am vorhandenen Knoten zu bewältigen sei. Dann wurde als Lösung ein "Vollkleeblatt" als Verknüpfung zwischen B 44 und A 6 angepriesen. IKEA soll so indirekt seinen eigenen Hausanschluß an die Autobahn erhalten, Außerdem soll die Dringlichkeit für die Verbreiterung der A 6 erhöht werden. Mit diesen Luftschlössern sollte der Knoten den künftigen Verkehr bewältigen können. Jetzt soll diesen Zweck die "reduzierte Kleeblattlösung" erfüllen können, weil für die große Lösung kein Geldgeber gefunden werden kann. Nach Kapitel 9 der Begründung wollen die 4 Kostenträger Bund, Land, Stadt und IKEA jeweils ca. 2,6 Mio Euro der Gesamtkosten von 7,8 Mio Euro tragen. Wer noch Kopfrechnen gelernt hat sieht sofort, daß das nicht richtig sein kann.

Nichtsdestotrotz wurde der ganzen Erschließungsplanung für das Sondergebiet der künflige Vollausbau des BAB-Anschlusses zu einem Kleeblatt und der 6-streifige ausbau der A 6 zwischen AD Viernheim und AS Ludwigshafen-Nord zugrundegelegt.

Zahlreiche Versprechungen wie diese haben bei den Menschen landauf, landab Erwartungen an den Ausbau des Straßennetzes erzeugt, die längst nicht mehr bezahlbar sind. Obwohl die öffentlichen Hände in Deutschland bereits mit 1,3 Billionen Euro verschuldet sind wird aber munter weiter geplant. Dabei wird der Erhalt des bestehenden Straßennetzes seit Jahren vernachlässigt, um mit weiteren Spatenstichen den Fortgang des Straßenneubaus vortäuschen zu können.

Zur Zeit wird der Bundesverkehrswegeplan fortgeschrieben. Allein Baden-Württemberg hat dafür eine Wunschliste mit 422 Vorhaben an Autobahnen und Bundesstraßen eingereicht. Im jetzt veröffentlichten Referenten-Entwurf wurden davon 146 in den Vordringlichen Bedarf eingestuft und 159 in den Weiteren Bedarf. Dieser läßt wenigstens im Ansatz die Rückkehr zur Realität erhoffen, ist aber noch Jahrzehnte davon entfernt. Baden-Württemeberg erhält aus dem Haushalt des Bundesverkehrministers rund 200 Millionen Euro jährlich für den Ausbau der Bundesfernstraßen. Die Vorhaben bis zum Listenplatz 55 im Vordringlichen Bedarf kosten aber bereits 2,369 Milliarden Euro, binden also diese Mittel, gerechnet ab 2001, bis zum Jahr 2012. Diese Liste umfäßt die bereits planfestgestellten oder im Bau befindlichen Maßnahmen und auch die in der Vergangeneheit "privat" finanzierten Straßenbauprojekte wie den Engelbergtunnel, die sehon längst fertiggestellt sind, deren Abzahlung aber gerade erst beginnt. Die weiteren 92 Projekte im Vordringlichen Bedarf sind mit Kosten von 3,424 Milliarden Euro veranschlagt und binden somit die Mittel für weitere 17 Jahre, also bis zum Jahr 2029. Die Laufzeit des BVWP soll aber nur bis 2015 reichen. Die Liste im Weiteren Bedarf umfäßt Projekte im Umfäng von 5, 061 Milliarden Euro. Diese Liste enthält auch

den hier betroffenen Abschnitt der A 6. Da diese Projekte die Mittel für weitere 25 Jahre binden würden, dürfen dafür keine Planungen vorgenommen werden. Diese Liste ist somit absolut sinnlos und der Ausbau der A 6 in diesem Bereich im nächsten Vierteljahrhundert nicht möglich.

4. Schadensbegrenzung

Bereits die Umweltverträglichkeitsuntersuchung auf der Ebene des Raumordnungsverfahrens hat in beeindruckender Weise die Schäden aufgezeigt, die die Bebauung dieses Areals verursachen würde. Leider wurde sie nur zu dem Zweck erstellt, baubegleitende Maßnahmen vorzuschlagen, um einen kleinen Teil dieser Schäden zu vermeiden oder zu begrenzen. Dennoch ist die Unverträglichkeit des Vorhabens mit den meisten Schutzzielen für die Schutzgüter nach dem UVPG klar ersichtlich. Daraus konnte nach geltendem Recht nur die Zurückweisung dieses Vorhabens abgeleitet werden.

Da nach unseren leidvollen Erfahrungen das geltende Recht zur Verhinderung von Schäden so gut wie nie angewendet wird müssen wir mit der Fortsetzung der Planungen für dieses Vorhaben rechnen – zumindest bis zu dem Tag, an dem die Volkswirte von IKEA ihren Betriebswirten die zu erwartenden "Gewinne" vorrechnen – wenn sie noch rechnen können.

Deshalb wollen wir hier noch einige Anregungen zur Reduzierung der durch diesen Bebauungsplan zu erwartenden Schäden vorlegen:

Der verschwenderische Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche wird noch dadurch auf die Spitze getrieben, daß 2 000 Stellplätze ebenerdig geplant werden. Diese müssen unbedingt auf mehrere Ebenen verteilt werden. Dadurch wird mehr Fläche frei für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Mannheimer Norden. Dadurch kann das Gewerbegebiet Groß-Gerauer Straße reduziert oder ganz aufgegeben werden. Die dort vorhandene noch relativ dichte Population der Feldhamster könnte so ihren Lebensraum behalten und eine weitere Fehlinvestition der Stadt Mannheim mit all ihren Folgeschäden könnte so vermieden werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ufung Bucklula

Rheinland Dfalz



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
Postfach 10 02 62, 67402 Neustadt a.d. Weinste

Genehmigungsdirektion Süd

Genehmigungsdirektion Süd

Fachbereich Bauverwaltung
Postfach 10 00 35

Struktur- und

Genehmigungsdirektion Süd

Fachbereich Bauverwaltung
Postfach 10 00 35

E-Mail: poststelle@sgdsued.rlp.de

Datum und Zeichen III Ihres Schreibens III

Mein Zeichen Meine Nachricht vom Auskunft erteilt: Telefon/Fax Dienstgebäude Zimmer Datum

07.04.2003 60.32-14.0.51/34 E-Mail Dr. Weingart 99-2242/99-2260

Fr.-Ebert-Str. 14

16.04.2003

99-2242/99-2260 240 Johannes.Weingart@sgdsued.rip.de

Bebauungsplan der Stadt Mannheim Nr. 51/34 "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A 6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)" in Mannheim-Sandhofen; hier Stellungnahme aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wegen des o.g. Bebauungsplans verweise ich auf meine Stellungnahme vom 27.06.2002 im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte, die ich in Kopie beifüge.

Einen redaktionellen Hinweis möchte ich anfügen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die maximale Verkaufsfläche des Fachmarktes für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik mit 3.900 m² angegeben, in der zugehörigen Plandarstellung ist für den Bereich SO II die Verkaufsfläche dieses Marktes mit 3.800 m² ausgewiesen.

Friedrich-Ebert-Straße 2 Karl-Helfferich-Str. 22

Behördenteile in anderen Dienstgebäuden: aut 109. Pix

Zentralzeferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Regionalstelle Gewerbeaufsicht - Karl-Helfferich-Str. 2
Planungsgemeinschaft Westpfalz - Bahnhofstr. 1,
67655 Kaiserslautern

Konten der Regierungskasse: LZB Ludwigshafen 545 015 05 (BLZ 545 000 00) Sparkasse Mittelhaardt Deutsche Weinst 20 008 (BLZ 546 512 40) Postbank Ludwigshafen 926-678

(BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten; Montag-Donnerstag 09,00 – 12,00 Uhr 14,00 – 15,30 Uhr Preitag 09,00 – 12,00 Uhr

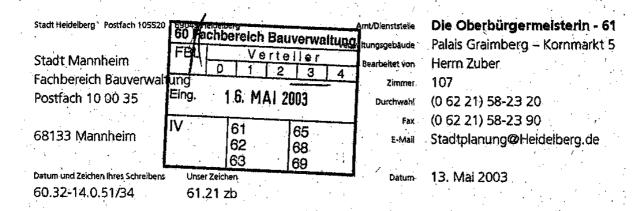
Schreiben an Stadt Mannheim wg. BPlan.doc

Diese Stellungnahme gilt zugleich für die parailele Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

7. tuyer
Dr. Johannes Weingart



Parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51/34 "Ansiedlung eines IKEA – Einrichtungshauses"

Sehr geehrte Damen und Herren.

unsere Anregungen zu dem Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans haben wir Ihnen bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mitgeteilt. Zu den einzelnen Punkten haben Sie in Ihrem o. g. Schreiben Stellung genommen.

In Ihrer Stellungnahme zu unserer Anregung, die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen (bei der Flächenbegrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist es wichtig, das Baugebiet insgesamt zu betrachten) sagen Sie aus, "mit Ausnahme des Elektrofachmarktes wurde der zentrenrelevante Anteil der Sortimente durch die Festsetzungen im Bebauungsplan auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Der Elektrofachmarkt ist die tragende Säule für die Konzeption der Fachmärkte und in der nun festgesetzten Größe unabdingbare Voraussetzung für die Tragfähigkeit des Vorhabens. Der im Verfahren angeregte Verzicht auf den Elektrofachmarkt oder eine weitere Reduktion der Fläche stellt aufgrund des hohen Erschließungskostenanteils das gesamte Vorhaben – einschließlich des IKEA-Marktes und der öffentlichen Verkehrsmaßnahmen – in Frage." Damit stellen Sie ökonomische Argumente über städtebauliche.

Die Aussage zum Elektrofachmarkt ist für uns deshalb unbefriedigend, da man sich im Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim im Rahmenkonzept Einzelhandel auf Handlungsrichtlinien verständigt hat und da bekannt ist, dass IKEA – Möbelhäuser andernorts auch ohne zusätzliche Fachmärkte funktionieren.

Auf Seite 164 dieses Rahmenkonzepts Einzelhandel steht folgende Handlungsrichtlinie: "Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente ausschließlich in den abgegrenzten zentralen Bereichen der Städte und Gemeinden zulässig sein. Diese zentralen Bereiche sind für die einzelnen Gemeinden dargestellt. Großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen künftig nur noch in zu definierenden zentralen Bereichen im Raum des Nachbarschaftsverbandes angesiedelt werden".

Der Standort des Plangebietes liegt im nördlichsten Teil von Mannheim. Für Kunden aus den Orten südlich des Neckars und der nördlichen Bergstraße liegt IKEA in Walldorf durch seine verkehrliche Anbindung zeitgünstiger. Raumordnerische Wirkungen durch das IKEA-Projekt bei Sandhofen sind also auf Heidelberg und seinen Einzugsbereich kaum zu erwarten.

Als Mitglied des Nachbarschaftsverbandes sind wir sehr daran interessiert, dass die in der Verbandsversammlung beschlossenen Grundsätze zum Einzelhandel (Sicherung und Entwicklung der Innenstädte, Sicherung und Entwicklung der Integrierten Geschäftslagen zur Nahversorgung in den Städten, Gemeinden und Stadtteilen) durchgehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Weber



Stadtverwaltung Mannheim

Stadtplanungsamt

68161 Mannheim

Collini-Center

STADT LAMPERTHEIM **DER MAGISTRAT**

Der Magistrat der Stadt, Postfach 1120, 68601 Lampertheim (Hessen)

Römerstraße 102, 68623 Lampertheim (0 62 06) 9 35 - 0

Telefon: Durchwahl:

(0 62 06) 9 35 - 331

Telefax:

(0 62 06) 9 35 - 400

D.Leitner@Lampertheim.de

15.05.03

e-mail: Amt:

Stadtbauamt

Bearbeiter(in): Frau Leitner

Datum:

12. Mai 2003

Ihre Zeichen:

Abt,

FACHSEREICH STÄDTEBAU

1 3, MAI 2003

Unser Zeichen (bitte stets angeben):

Stellungnahme zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A 6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)" Nr. 51/34 sowie zur Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lampertheim hat grundsätzliche Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahmen vom 19.06,2002 zum Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung sowie zum Raumordnungsverfahren sowie auf unsere Stellungnahme vom 12.12.2001 zur Regionalplanänderung. Die hier vorgebrachten Bedenken werden bezüglich der erwarteten weitreichenden städtebaulichen, verkehrlichen und ökonomischen Beeinträchtigungen voll aufrechterhalten.

Zwischenzeitlich wurde uns ein Auszug aus der Sitzungsvorlage der Stadt Mannheim vorgelegt. der über den Umgang mit den vorgebrachten Bedenken informiert. Die vorgebrachte Argumentation ist aus Sicht der Stadt Lampertheim nicht nachvollziehbar.

Die erwähnte Reduktion der zentrenrelevanten Randsortimente (innerhalb des IKEA) gegenüber dem vorhergehenden Planungsstand ist eher als geringfügig zu betrachten und dient nicht dazu, unsere Bedenken auszuräumen. Insbesondere da im Bereich der Fachmärkte keine weiteren Einschränkungen vorgenommen wurden.

Bezüglich der Umsatzverluste sowie der Verkehrssituation werden in der Stellungnahme der Stadt Mannheim unsere Bedenken mit Verweis auf das vorgelegte Markt- und Standortgutachten bzw. das Verkehrsgutachten zurückgewiesen. Diese Vorgehensweise erscheint uns nicht sachgerecht, da wir die für diese Gutachten verwendeten Grundannahmen an sich anzweifeln. Dementsprechend können diese Gutachten nicht unseren Bedenken entgegengehalten werden.

Sprechzeiten: Mo, Di, Do, Fr 08.00 - 12.00 Uhr / Mo 13.30 - 16.00 Uhr / Di 13.30 - 17.00 Uhr / Do 13.30 - 18.00 Uhr

Zahlungen sind nur an die Konten der Stadtkasse zu leisten.

Es ist nach wie vor nicht erkennbar, inwieweit im Rahmen der Markt- und Standortanalyse eine detaillierte ortsspezifische Analyse erfolgt ist.

Der im Verkehrsgutachten angenommene Wert von 5 % des Gesamtaufkommens wurde bereits mehrfach angezweifelt. Er erscheint in Hinblick auf die Größe des nördlich der Stadt liegenden Einzugsgebietes (Hessisches Ried, Stadt Worms) und auch unserer bisherigen Erfahrungen bezüglich des tatsächlichen Verkehrsverhaltens unabhängig von den Ertüchtigungsmaßnahmen am Knotenpunkt B 44 / A 6 als wesentlich zu niedrig.

Mit freundlichen Grüßen im Auftrag

D. Levan

D. Leitner



Stadtverwaltung Frankenthal · 67225 Frankenthal (Pfalz)

Stadt Mannheim Fachbereich Bauverwaltung

Pf. 100035 68133 Mannheim

| 60 Fachbereich Bauverwaltung | | | | | |
|------------------------------|-----------|-----|---|--|--|
| F#BL | Verteiler | | | | |
| 4 | 0 1 2 | 2 3 | 4 | | |
| Eing. 15. MAI 2003 | | | | | |
| ΙV | 61 | 65 | | | |
| • | 62 | 68 | | | |
| | 63 | 69 | | | |

Stadtbauamt Herr Kerutt

Neumayerring 72 Z.310 Telefon 89-306 Telefax 89-525 stadtbauamt @frankenthal.de

61/Kt/Ra 08.05.2003

Bebauungsplan Stadt Mannheim Nr. 51/34 und parallele Änderung des FNP/IKEA Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns im Grundsatz auf unsere Stellungnahme, die wir im Rahmen der Beteiligung am Raumordnungsverfahren durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt/Weinstraße abgegeben haben; eine Kopie ist in der Anlage beigefügt.

Zur Begründung zum o.g. Bebauungsplan und insbesondere die Ausführungen auf den Seiten 23 ff: angesichts der zugrunde gelegten Kundenströme aus westlicher Richtung und damit zu erheblichen Teilen aus dem Mittelzentrum FT und seinem Verflechtungsbereich sind die dort genannten Umsatzverluste zwischen 1 und 2 % in Zweifel zu ziehen. Die Feststellung "die Umsatzverluste werden sich auf kleinflächige Facheinzelhandelsbetriebe sowie auf die Fachabteilungen von Verbrauchermärkten beschränken" mit der Schlussfolgerung "Auch hier ist nicht von einer Gefährdung der städtebaulichen oder raumordnerischen Situation auszugehen" kommt einer Missachtung mittelzentraler Innenstadtstrukturen gleich, die nicht unwidersprochen bleiben kann.

Die Größenordnung der innenstadtnahen Kernsortimente und Randsortimente, die Ausrichtung des Einzugsbereiches zu gut 50 % auf die westliche Rheinseite deuten auf massive Eingriffe in die mittelzentrale Versorgungsstruktur hin. Im Sinne einer interkommunalen Rücksichtnahme bitten wir daher nochmals nachrichtlich um eine stärkere Berücksichtigung dieser Belange bei der Festlegung der Sortiments- bzw. Einzelhandelsstruktur für dieses Sondergebiet.

Mit freundlichen Grüßen

(Wieder) Oberbürgermeister

Sprechzelten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr

Konten der Stadtkasse Kto.-Nr. 55 525 · (BLZ 545 510 30) Postbank Ludwigshofen Kto.-Nr. 120-673 - (BLZ 545 100 67)

Zuschriffen grundsätzlich an die Behörde und nicht an Einzelpersonen zu richten

Stadtverwaltung Frankenthal Rothausplatz 2-7 67227 Frankenthal (Pfalz) Telefon (0 62 33) 89-0 Telefox (0 62 33) 89-400

stadtverwaltung@frankenthal.de http://www.frankenthal.de

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

geschrieben durch: 610ebe geschrieben am: 19.12.2001

versandt am:

1 **3**. Dez., 2001

Regionalverband Unterer Neckar Pf. 102636 68026 Mannheim Stadtbauamt Herr Kerutt

Karolinenstraße 3 Z.305 Telefon 89-306 Telefax 89-525

61/Kt/Ra 10.12.2001

Änderung des Regionalplanes Unterer Neckar Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und welterer Fachmärkte . Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Planungsträger Schreiben vom 26.10.2001

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorhaben geben wir heute unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 20.11.2001 folgende Stellungnahme ab:

1. Die Feststellung, für Frankenthal ergaben sich aus der Ansiedlung des Möbelhauses und anderer Fachmärkte keine Folgen oder nur Umsatzverluste in geringem Umfange ohne Auswirkungen auf die zentralörtliche Versorgungsfunktion, wird von hier aus bestritten. Zum einen sind diesbezügliche Schlussfolgerungen innerhalb des GMA-Gutachtens nicht begründet und auch nicht nachvollziehbar dargelegt. Zum anderen werden mindestens zwei bereits raumordnerisch geprüfte und genehmigte großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht berücksichtigt. Dies mag für die Standortwahl oder die Investitionsentscheidung des antragstellenden Unternehmens oder auch für die Zustimmung der Standortgemeinde ohne Belang sein, nicht jedoch für die Abwägung im Rahmen der raumordnerischen Fragestellung. Es ist dies das Möbelhaus Walter mit hohem Anteil an innenstadtrelevanten Randsortimenten westlich der B 9 in Ludwigshafen-Oggersheim (noch nicht errichtet) und es ist Decathlon, vor wenigen Wochen eröffnet als Sportfachmarkt mit 500-600 gm Zweiradbereich. Mit dem beantragten würden die Kaufkraftabflüsse im innenstadtrelevanten Bereich zu einer Größenordnung kumulieren, die die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Frankenthal erheblich beeinträchtigt.

 Keine Einwendungen sind aus Sicht der Stadt Frankenthal gegen das IKEA-Einrichtungshaus mit seinen Kernsortimenten sowie die weiteren Möbelhäuser und den Autozubehörfachmarkt zu machen. 3. Für den Prognosezeitraum 2003 wird von einem durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsaufkommen auszugehen sein, das aufgrund des ca. 48 % Kundenanteiles von der linksrheinischen Seite zu einer spürbaren Mehrbelastung der Frankenthaler und Ludwigshafener Stadtteile führen wird, die in unmittelbarer Nähe der BAB A 6 oder der B 9 liegen.

Es ist anzunehmen, dass die dadurch bewirkte Erhöhung der Immission keine Verpflichtung zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen durch den Vorha-

benträger auslöst.

Jedoch fehlen zum einen hierzu sowohl im Verkehrsgutachten als auch in der sehr theoretisch gehaltenen Umweltverträglichkeitsstudie Aussagen. Darüber hinaus wäre es Aufgabe einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Regionalplanung, der sich durch die Regionalplanung einzeln genehmigten Großvorhaben – "ökologischer Dienstleistungspark" in Ludwigshafen-Oggersheim westlich der B 9, Kombi-Verkehrsterminal ggf. nun noch IKEA – ausgelösten Mehrbelastungen und deren Folgen anzunehmen. Diese durch einzelne Vorhaben, i.d.R. als unerheblich beurteilte, sich in der Summe jedoch unerträglich steigernde Zunahme der Verkehrslärmbelastung muß auf Ebene der Regionalplanung in die Abwägung einfließen bzw. zeigt Handlungsbedarf auf.

Mit freundlichen Grüßen

Wieder Oberbürgermeister 1

St-Ma-Stand 10.06.03 (Fassung 16.06.03)

-Entwurf-

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der Stadt Mannheim, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch Dezernat IV / Fachbereich Bauverwaltung Collinistraße 1 68161 Mannheim - nachfolgend Stadt -

und

der IKEA- Verwaltungs GmbH Am Wandersmann 2-4 65719 Hofheim-Wallau - nachfolgend Investor -

über

die Durchführung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) und von Artenschutzrechtlichen Maßnahmen nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz in entsprechender Anwendung des § 1a Abs.3 BauGB zur Erfüllung des Art. 16 der Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 im Rahmen des Baues eines Fachmarktzentrums im Geltungsbereich des zu beschließenden Bebauungsplanes Nr.51/34, in Mannheim Sandhofen sowie der erforderlichen sonstigen Maßnahmen bei Durchführung des Bauvorhabens.

<u>Präambel</u>

Der Investor beabsichtigt, ein Fachmarktzentrum auf der Grundlage des zu beschließenden Bebauungsplanes Nr. 51/34 "Sondergebiet-IKEA westlich der B44, nördlich der BAB A6 und Sandhofer Weg rechts", zu planen und zu errichten. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist der Ausbau der vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig.

Die zur Erschließung notwendigen vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen sind bereits heute überlastet, so dass auch ohne die Ausweisung des Sondergebietes eine Verbesserung der Verkehrserschließung in diesem Bereich erfolgen müsste.

Dies betrifft die Anschlussstelle Nord, Sandhofen der Bundesautobahn A 6 sowie die Bundesstraße B44 (Frankenthaler Straße zwischen der BAB A6 und Karl-Imhoff-Straße). Daher sind die Bundesstraßenverwaltung (Bund), das Land Baden-Württemberg, die Stadt Mannheim und der Investor übereingekommen, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen in Verbindung mit den zusätzlich notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums IKEA, als gemeinsame Maßnahme durchzuführen. Hierzu wird eine Vereinbarung (Anlage 2) zwischen den Beteiligten abgeschlossen in der die Planung, Durchführung und Kostentragung der Maßnahmen geregelt sind.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes bzw. Bauvorhabens sind entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und artenschutzrechtliche Maßnahmen nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in entsprechender Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB zur Erfüllung des Art. 16 der Richtlinien 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 erforderlich, die vom Investor getragen werden.

Die Durchführung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die das Sondergebiet an sich betreffen, wird auf der Grundlage der bauplanungsrechtlichen Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 51/34, in diesem Vertrag geregelt.

Die Durchführung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen, die die öffentliche Verkehrserschließung betreffen, werden in der o. g. Vereinbarung zwischen Bund, Land, Stadt und dem Investor geregelt.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Investor beabsichtigt, in 68307 Mannheim-Sandhofen ein Fachmarktzentrum auf der Grundlage des zu beschließenden Bebauungsplanes Nr. 51/34 (Anlage 1) und der zugehörigen Satzung über örtliche Bauvorschriften zu planen und zu bauen. Dieser Vertrag regelt die vom Investor durchzuführenden Maßnahmen, einschließlich der Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, zur geordneten Abführung des Niederschlags- und Schmutzwassers sowie den Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Tiefbrunnen der Landwirtschaft.

(2) Der Investor trägt die für die Bauvorhaben im Sondergebiet erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 51/34 nach den folgenden Regelungen dieses Vertrages.

Vertragsgebiet ist die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzte Fläche, einschließlich der externen Ausgleichsflächen und der am Rand des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Sickermulde

(3) Wegen Durchführung und Kostentragung bezüglich der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (öffentliche Verkehrserschließung) wird auf die Vereinbarung zwischen Bund, Land, Stadt und dem Investor verwiesen (Anlage 2).

§ 2 Durchführung des Vorhabens und der Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Investor wird das geplante Bauvorhaben spätestens 36 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes fertigstellen.
- (2) Die Maßnahmen nach §§ 3-5 sind unverzüglich nach Abschluß dieses Vertrages bzw. nach Vorliegen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung zu beginnen und spätestens in der Vegetationsperiode, die auf die Inbetriebnahme des Bauvorhabens folgt, fertigzustellen.
- (3) Die eventuell erforderliche Entsorgung von Bodenverunreinigungen und/oder Altlasten im Vertragsgebiet gehört im Verhältnis der Vertragspartner zueinander zu den Aufgaben des Investors. Er trägt die hierfür anfallenden Kosten allein ebenfalls nur im Verhältnis der Vertragspartner und vorbehaltlich der Verantwortung privater Dritter, die ggf. vom Investor in Anspruch genommen werden. Diese Vereinbarung gilt für die Fläche des Sondergebietes und die öffentliche Verkehrsfläche des Knotenpunktes X sowie die Anbindung der Erschließungsstraße IKEA an die Karl-Imhoff-Straße.

Für alle übrigen Bereiche der öffentlichen Erschließung sind die Entsorgungskosten entsprechend der Vorgabe der Kostenteilung, wie in der Vereinbarung zwischen Bund, Land, Stadt und IKEA (Anlage 2) festgelegt, aufzuteilen.

§ 3 Durchführung von Grundstücksentwässerungsmaßnahmen

- (1) Der Investor führt in Abstimmung mit dem Fachbereich 61-Städtebau und dem Fachbereich 68-Straßenbetrieb u. Grünflächen und dem Fachbereich 69 -Eigenbetrieb Stadtentwässerung- im Zuge seines Bauvorhabens folgende Erschließungsmaßnahmen gemäß genehmigter Erschließungsplanung auf dem SO-Gebiet durch, die *teilweise* unter dem Vorbehalt der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis stehen:
- a) Die Abwasserableitung auf dem Grundstück des Fachmarktzentrums (SO-Gebiet) erfolgt im Trennsystem.
- b) Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird ein Versickerungsbecken an der westlichen Angrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 51/34 auf Teilen der Grundstücke Flurstück 33073, 33074 und 33075, wie im Bebauungsplan dargestellt,

durch den Investor gebaut. Der Investor wird hierzu die wasserrechtliche *Erlaubnis* und die Genehmigung zum Ausbau im Landschaftsschutzgebiet einholen.

Die Versickerung hat im Versickerungsbecken grundsätzlich durch die belebte Bodenzone zu erfolgen.

- c) Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude wird direkt in das Versickerungsbecken eingeleitet.
- d) Fahrgassen und Stellplätze werden als wasserdurchlässige Verkehrsflächen ausgebaut. Der Ausbau erfolgt auf der Grundlage des "Merkblattes für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen" Ausgabe 1998, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen.

Die Fahrgassen erhalten wasserdurchlässigen Asphaltbelag, die Stellplätze wasserdurchlässiges, haufwerksporiges Betonsteinpflaster mit Rasenkammern im Stellbereich des Fahrzeugs in einer Größe von ca. 2,95 m² reiner Rasenfläche je Stellplatz. Ausführung entsprechend Musterblatt Nr. 1 (Anlage 6).

Der wasserdurchlässige Konstruktionsaufbau wird mit einer Durchlässigkeit $K \ge 5.4 \times 10^{-5}$ m/s hergestellt.

Als Notüberlauf sind Entwässerungseinrichtungen auf der Grundlage Ziffer 3.4 des Merkblattes für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen anzuordenen. Diese sind für den Abflussbeiwert? = 0,5 zu bemessen. Dieser Notüberlauf wird ebenfalls diekt in das Versickerungsbecken eingeleitet.

- e) Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen mit LKW Betrieb (Erschließungsstraße am nördlichen Grundstücksrand sowie die Ladebereiche) wird in einem separaten Leitungsnetz gesammelt und über eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage (z. B. Fa. Mall) auf der Grundlage des ATV Merkblattes M 153 in die Sickermulde eingeleitet.
- f) Als zusätzliche Sicherheit steht das Stauvolumen oberhalb des rechnerischen Wasserspiegels des Sickerbeckens zur Verfügung.
- (2) Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorbeschriebenen Maßnahmen werden im Zuge des Bauantrages durch den Investor durch Vorlage eines Entwässerungsantrages sowie eines wasserrechtlichen Antrages für die Versickerung des Niederschlagwassers im Versickerungsbecken geschaffen. Die Versickerung von wasserdurchlässigem Konstruktionsaufbau der Verkehrsflächen ist genehmigungsfrei.
- (3) Das Schmutzwasser aus dem Gelände des Fachmarktzentrums (SO-Gebiet) wird an den durch den vom Fachbereich 69 Eigenbetrieb Straßenentwässerung im Zuge des Ausbaus der öffentlichen Verkehrserschließung zu bauenden Mischwasserkanal in der B 44 in Höhe der Zufahrt IKEA angeschlossen. Die Anschlussmöglichkeit des SO-Gebietes soll bis Ende 2003 realisiert sein.

Kanalbaubeiträge für den Mischwasserkanal entstehen für den Investor nicht. Der Investor hat lediglich die Anschlussgebühren und die laufenden Einleitungsgebühren auf der Grundlage der gültigen Satzung der Stadt zu leisten.

§ 4 Erhalt von Tiefbrunnen der Landwirtschaft

(1) Am westlichen Rand, innerhalb des IKEA-Sondergebietes, befinden sich zwei Tiefbrunnen des Beregnungsverbandes Mannheim-Sandhofen, Anschrift: Alter Frankfurter Weg 36, 68307 Mannheim, zur Bewässerung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Während der Bauzeit und nach Abschluss der

10.06.2003 4

Baumaßnahmen muss die Wasserentnahme aus diesen Tiefbrunnen gewährleistet bleiben. Die Standflächen für die Entnahmefahrzeuge sind vom Investor so umzubauen, dass die Erreichbarkeit vom an das IKEA-Fachmarktgrundstück angrenzenden Wirtschaftsweg aus möglich ist, ohne dass die Fahrzeuge auf dem Wirtschaftsweg selbst abgestellt werden müssen.

(2) Der Brunnen Nr. 11 (Nr. 2 nach Planunterlagen des Büros Skribbe–Jansen) liegt ca. 250 m vom geplanten Sickerbecken entfernt. Auswirkungen auf das zu fördernde Beregnungswasser durch das Sickerbecken werden hier nicht erwartet.

Bei dem Brunnen Nr. 12 (Nr. 1 nach Planunterlagen des Büros Skribbe-Jansen), der in einer Entfernung von ca. 15 m vom geplanten Sickerbecken liegt sind Auswirkungen auf das zu fördernde Beregnungswasser möglich, Es ist jährlich vor Beginn der Beregnungssaison (und 2-3 Tage nachdem eine Versickerung stattgefunden hat) eine Pumpprobe zu entnehmen und auf die Parameter *MKW(Mineralölkohlenwasserstoffe)*, PAK, Cd, Cr, Cu, Fe, Pb, Zn, Ni, Hg zu untersuchen. Vor Inbetriebnahme des Sickerbeckens ist eine Nullprobe (Pumpprobe) zu entnehmen und auf die vorgenannten Parameter zu analysieren Die Probenahme und Analytik ist gemäss Anhang 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Die Analysen sind der Unteren Wasserbehörde beim Fachbereich 63, Baurecht und Umweltschutz, der Stadt jährlich rechtzeitig vor Beginn der Beregnungssaison zur Beurteilung vorzulegen.

5 Jahre nach Inbetriebnahme des Sickerbeckens kann der Probenmodus, in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt, geändert werden.

(3) Dem Investor bleibt unbenommen die Möglichkeit, im Einvernehmen mit dem Beregnungsverband eine von Abs. 1 abweichende Lösung zu finden. Sollte dabei eine Entfernung der Brunnen erfolgen ist vom Investor dabei in Abstimmung mit Fachbereich 63.2, Baurecht und Umweltschutz zu verfahren. Durch die Maßnahme nach Abs. 1 oder eine andere Lösung dürfen der Stadt keine Kosten entstehen.

§ 5 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan über das Erfordernis und die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Art und Umfang der aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind im Bebauungsplan bzw. in dessen Begründung (incl. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB) dargestellt.
- (2) Die im Rahmen der straßenbaulichen Maßnahmen an der B 44 und A 6 geforderten und durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmenummer A1 und G3 werden in Bezug auf die Ausführung und Kostentragung in der Vereinbarung (Anlage 2) zwischen Bund, Land, Stadt und Investor geregelt.
- (3) Der Investor hat die nachstehend beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und/oder die Kosten dafür zu tragen. (Zusammenstellung der Maßnahmen mit Kostenschätzung (Anlage A-6) und Darstellung im Lageplan (Anlage A-7.1-3)

1. Naturschutzrechtliche Maßnahmen:

a) Maßnahmenummer Pf1 gemäß Durchführungsbeschreibung (Anlage A-1)
Anlegung eines begleitenden, dichten Gehölzstreifens durch Bepflanzung und dessen
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie dauernder Unterhaltung, auf dem Grundstück des Investors, in Abstimmung mit dem FB 68, Abt. 68.3-Grünflächen. Der Investor
verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, in diesem Bereich keine Pflanzungen von
Bäumen vorzunehmen, deren Endwuchshöhe 25 m bis max. 30 m überschreitet.

b) Maßnahmenummer Pf2 gemäß Durchführungsbeschreibung (Anlage A-2)

Anlegung eines begleitenden, lockeren Gehölzstreifens durch Bepflanzung und dessen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie dauernder Unterhaltung, auf dem Grund-Stück des Investors, in Abstimmung mit dem FB 68, Abt. 68.3-Grünflächen. Der Investor verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger ebenso, in diesem Bereich keine Pflanzungen von Bäumen vorzunehmen, deren Endwuchshöhe 25 m bis max. 30 m über-schreitet.

c) Maßnahmennummer A2 gemäß Durchführungsbeschreibung (Anlage A-3)

Anlegung eines Auewaldes und dessen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, sowie dauernder Unterhaltung It. Vertrag mit dem Land, auf einer Teilfläche des Grundstückes, Flst.-Nr. 36017. Mannheim-Kirschgartshausen, in Abstimmung in Naturschutzbehörde beim Fachbereich 63, Baurecht und Umweltschutz und dem FB 68, Abt. 68.3-Grünflächen. Als Voraussetzung zur Realisierung dieser Maßnahme schließt der Investor mit dem Land (Staatliches Vermögens- und Hochbauamt) als Eigentümer benötiaten Grundstückes. Flst.-Nr. 36017 Grundstücksüberlassungsvereinbarung (Anlage 3) ab.

d) Maßnahmennummer A4 gemäß Durchführungsbeschreibung (Anlage A-4)

- aa) Pflanzung von insgesamt 27 Bäumen, vorrangig entlang der Karl-Imhoff-Straße in Abstimmung mit dem FB 68, Abt. 68.3-Grünflächen, mit der Entwicklungs- bzw. Herstellungspflege für die Dauer von 3 Jahren
- bb) ggf. Pflanzung der restlichen Bäume entlang der Sickergrube mit deren Entwicklungs- bzw. Herstellungspflege für die Dauer von 3 Jahren und anschließend dauernder Unterhaltung.

2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen:

Maßnahmenummer A6 gemäß Durchführungsbeschreibung (Anlage A-5)

Hamstergerechte Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen im angrenzenden westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Anlage A-7.1) sowie Monitoring (Kartierung, Berichtspflicht etc.) des Hamsterbestandes.

Da es sich dabei um städtische Flächen handelt, hat die Stadt Verträge (Anlage 4) mit den betroffenen Pächtern abgeschlossen, nach denen diese sich verpflichten die Flächen entsprechend zu bewirtschaften. Die an die Pächter zu zahlenden Entschädigungsentgelte werden vom Investor an die Stadt erstattet. Ebenso werden vom Investor die Kosten für das Monitoring übernommen, das anfänglich jährlich mit Hilfe eines anerkannten Gutachters durchgeführt wird. Entsprechend den Ergebnissen des Monitorings und Änderungen in der Höhe der Entschädigungszahlung werden erforderliche Vertrags-anpassungen der o. g. Verträge (Anlage 4) von der Stadt durchgeführt. Der Investor trägt die Kosten in Höhe von insgesamt max. 107.500,00 Euro für den Zeitraum von 15 Jahren. Darüber hinaus entstehen dem Investor keine weiteren Kosten.

§ 6 Gewährleistung und Abnahme

(1) Die Stadt ist berechtigt, die Durchführung der Maßnahmen zu überwachen. Auch nach Abnahme ist die Stadt berechtigt, die Erhaltung und Funktionsfähigkeit der durchgeführten Maßnahmen zu überwachen. Dies geschieht auf eigene Kosten.

- (2) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (3) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Fertigstellung der Maßnahmen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Leistungen sind von der Stadt abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen
- (4) Im Falle des Verzuges von ggf. notwendigen Mängelbeseitigungsarbeiten ist die Stadt nach erfolgloser Fristsetzung berechtigt, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

§ 7 Kostenübernahme

Der Investor trägt die Kosten für die Maßnahmen nach den §§ 3, 4 und 5.3

§ 8 Sicherung und Eintrittsrecht der Stadt

(1) Zur Sicherung der sich aus den §§ 3-5 ergebenden Verpflichtungen leistet der Investor innerhalb von 3 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages eine Sicherheit in Höhe von EURO 280.000,00 (in Worten: zweihundertachzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Steuerbürge zugelassenen Kreditinstitutes (i. S. § 244 Abs. 2 AO), bei der eine Hinterlegung ausgeschlossen ist, an die Stadt, Fachbereich 60 Bauverwaltung.

Die Stadt gibt Teilbeträge bis zu einer Restsumme von 5 % der Gesamt-bürgschaftssumme entsprechend der nachgewiesenen erbrachten Leistungen frei.

Nach Abnahme verbleibt eine Bürgschaft über 5 % der vorstehenden Gesamtsumme zur Sicherung der Gewährleistung (Gewährleistungsbürgschaft) bis zum Abschluss des vereinbarten Herstellungspflegezeitraumes von 3 Jahren bei der Stadt.

- (2) Kommt der Investor seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, so hat er an die Stadt für jeden Werktag des Verzuges eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 Promille der Sicherheitssumme, bis zur Höhe von maximal 5 % der Sicherheitssumme zu entrichten. Diese Zahlung entfällt bei Vorlage der Bürgschaften gemäß Abs. 1.
- (3) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen. Kommt der Investor seinen Verpflichtungen nach § 2 nicht nach, so kann die Stadt mit Mitteln der Bürgschaft die entsprechenden Anlagen auf seine Kosten Herstellen.
- (4) Die Stadt schließt mit der höheren Naturschutzbehörde des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, eine Vereinbarung (Anlage 5) über die zu erfüllenden Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 51/34 ab, in der die Stadt die Erhaltung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen gegenüber der Höheren Naturschutzbehörde zusichert und somit die Voraussetzungen für die Befreiungslage nach Art. 16 der Richtlinien 92/43/EWG i. V. § 62 Bundesnaturschutzgesetz schafft.

§ 9 Vermessung

Der Investor beauftragt den Fachbereich 62 (Geoinformation und Vermessung) mit der Durchführung der Entwurfsvermessungen auf der Grundlage der HOAI.

§ 10 Kündigung

Der Investor hat das Recht, jederzeit diesen Vertrag zu kündigen, wenn er das von ihm geplante Bauvorhaben nicht durchführt. In diesem Fall übernimmt er alle den Vertragsparteien bis dahin entstandenen Kosten sowie die durch die Rückabwicklung entstehenden Kosten. Die Stadt kann in diesem Zusammenhang eigene Personalkosten und Sachkosten nicht in Rechnung stellen. Die Kündigung ist gegenüber der Stadt schriftlich zu erklären.

§ 11 Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird wirksam, wenn und sobald der Gemeinderat ihn genehmigt hat und der Stadt alle in diesem Vertrag aufgeführten erforderlichen Anlagen vorliegen.

Wirksamkeitsvoraussetzung für die Durchführung der in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen ist weiter der Zeitpunkt des Vorliegens der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen.

§ 12 Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich

entsprechen. Dasselbe gilt, wenn sich eine Vertragslücke zeigt. Entsprechendes gilt, wenn der Bebauungsplan für nichtig erklärt wird.

§ 13 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Stadt und der Investor erhalten je zwei der vier von beiden Parteien unterschriebenen Originale.

| Mannheim, den | 2003 | Wallau, den | 2003 |
|----------------|------|-----------------------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Stadt Mannheim | | IKEA-Verwaltungs GmbH | |

Anlagen:

- 1 Plan Geltungsbereich des Vertrages (Bebauungsplan 51/34)
- 2 Vereinbarung zw. Bund, Land, Stadt u. Investor über die Straßenbaumaßnahmen
- 3 Grundstücksüberlassungsvertrag zw. Land u. Investor für Ausgleichsfläche Auewald
- 4 Drei Verträge über hamstergerechte Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

10.06.2003

8

- 5 Kompensationsmaßnahmenvertrag zw. Stadt u. Oberer Naturschutzbehörde
- 6 Musterblatt M 1 Stellplatzaufteilung
- A-1 Naturschutzrechtliche Maßnahme (Maßnahmenummer Pf1)
- A-2 Naturschutzrechtliche Maßnahme (Maßnahmenummer Pf2)
- A-3 Naturschutzrechtliche Maßnahme (Maßnahmenummer A2)
- A-4 Naturschutzrechtliche Maßnahme (Maßnahmenummer A4)
- A-5 Artenschutzrechtliche Maßnahme (Maßnahmenummer A6)
- A-6 Zusammenstellung der Maßnahmen mit Kostenschätzung
- A-7.1-3 Lagepläne der Maßnahmen

PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH

Freianlagen, Landschaftsplanung, Verkehrsanlagen Ingenieurbauwerke, Sportstätten, Bauleitplanung Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Diplomingenieure Landschaftsarchitekten

Regierungspräsidium Karlsruhe

Anlage 3

z. H. Herrn Hoffmann

76247 Karlsruhe

über Stadt Mannheim, FB 63 z.H. Herrn Schneider Postfach 10 00 35

68133 Mannheim

Münster, 02. April. 03

Betr.: Neubau eines IKEA Einrichtungshauses mit zusätzlichen Fachmärkten in Mannheim-Sandhofen

Hier: Artenschutzrecht / Befreiungsantrag Feldhamster

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Hoffmann,

wie Ihnen bekannt ist, beabsichtigt die IKEA Verwaltungs GmbH, Hofheim-Wallau, in Mannheim-Sandhofen die Errichtung eines Einrichtungshauses mit zusätzlichen Fachmärkten. Die IKEA-Ansiedlungsfläche liegt im Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A 6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)", Nr. 51/34.

Mit vorliegendem Schreiben beantragen wir im Namen und auf Rechnung der IKEA Verwaltungs-GmbH, Hofheim-Wallau, die artenschutzrechtliche Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG zum Schutz des Europäischen Feldhamsters für die IKEA-Ansiedlungsfläche unter Berücksichtigung der nachfolgenden Begründung:

Gildenstr. 2s Postfach 46 01 49 48157 Münster 48072 Münster E-Mail: skribbe.jansen@pgsj.de

Umfang der artenschutzrechtlichen Verbote

Während im Frühjahr 2001 auf der Ansiedlungsfläche zwei bewohnte Baue des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) vorgefunden werden konnten, wurde bei einer zweiten, vertiefenden Untersuchung im Mai/Juni 2002 ein nicht bewohnter Bau an der Grenze zum LSG "Markgrafenacker" kartiert.

Die zukünftige IKEA-Ansiedlungsfläche ist somit eingeschränkt als Lebensraum des Feldhamsters anzusehen.

Der Feldhamster ist als streng zu schützende Tierart in Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates aufgeführt. Tierarten dieser Anhangsliste sind nach Maßgabe von Art. 12, 16 der FFH-Richtlinie geschützt. Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sind besonders geschützte Arten sowie streng geschützte Arten i. S. v. § 10 Abs. 2 Nr. 10, 11 BNatSchG. Nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören.

Die Verbote des § 42 Abs. 1, 2 BNatSchG gelten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG nicht für die Ausführung eines nach § 19 BNatSchG zugelassenen Eingriffs, soweit hierbei Tiere, einschließlich ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht absichtlich beeinträchtigt werden. Die Eingriffsregelung ist für Vorhaben i. S. v. § 30 BauGB nicht anzuwenden (§ 21 Abs. 2 BNatSchG). Auf der Grundlage der Rechtsprechung des BVerwG zu Vorhaben nach § 34 BauGB bedeutet dies, dass die Ausnahme des 43 Abs. 4 BNatSchG für diese Vorhaben eingreift. Dies setzt voraus, dass die Abwägung den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1 a Abs. 2 BauGB genügt. Der Artenschutz ist insoweit Gegenstand der Abwägung. Beim Vollzug des Bebauungsplans greift er nur nach Maßgabe des § 43 Abs. 4 BNatSchG ein. Verboten ist nur eine absichtliche Beeinträchtigung. Das Gesetz verlangt in diesem Fall, dass auch bei einer nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen Bebauung eines Grundstückes die Beeinträchtigung auf das Unvermeidbare beschränkt wird. Bei Anwendung des § 43 Abs. 4 BNatSchG bedarf nur eine absichtliche Beeinträchtigung einer Befreiung nach § 62 BNatSchG.

Unabhängig von der Ausnahme des § 43 Abs. 4 BNatSchG kann nach § 62 Abs. 1 BNatSchG eine Befreiung von den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1, 3 BNatSchG erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern und wenn die Art. 12, 16 der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

2. Zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses für eine Befreiung Stärkung des Wirtschaftsstandortes

Die Stadt Mannheim als Oberzentrum ist gem. Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg als Versorgungszentrum großstädtischer Prägung zu entwickeln. Ihr fällt somit die Aufgabe zu, den gesamten regionalen Verflechtungsbereich mit hochqualifizierten Leistungen zu versorgen.

Ein IKEA-Einrichtungshaus im Mannheimer Norden würde angesichts seiner über die Region hinausreichenden Attraktivität den gesamten nördlichen Einzugsbereich abdecken und neue Kunden aus der gesamten Pfalz sowie dem Odenwald anziehen. Das Einzugsgebiet eines solchen Hauses würde somit oberzentrale Dimensionen erAnlage 3

reichen und sollte daher auch im Oberzentrum Mannheim als wichtigster Einkaufsstadt der Region angesiedelt werden, um hiermit auch drohende Zentralitätsverluste zu vermeiden.

Eine Ansiedlung von IKEA in Mannheim wäre daher unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Peripherie Mannheims von größter Bedeutung für die oberzentrale Bedeutung und wirtschaftliche Entwicklung Mannheims.

Hier sind - insbesondere vor dem Hintergrund der lokalen Struktur- und Arbeitsmarktprobleme – die zu erwartende Schaffung von ca. 450 Arbeitsplätzen sowie die Verbesserung der Finanzsituation der Stadt Mannheim durch die zu erwartende Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens hervorzuheben.

Verbesserung der Verkehrssituation

An der B 44 in Sandhofen befindet sich der einzige Autobahnanschluss im Norden Mannheims. Die Verkehrssituation im Verlauf der B 44 und im Bereich des Autobahnanschlusses A 6 / B 44 ist daher bereits heute durch sehr hohe Verkehrsbe- und überlastungen gekennzeichnet.

Nur ein leistungsfähiger Ausbau wird der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung im Mannheimer Norden gerecht werden können. Über die IKEA- und Fachmarkt-Ansiedlung hinaus sind hier insbesondere bestehende Industrie- und Gewerbeflächen sowie Entwicklungspotenziale in den Bereichen "Steinweg", "Boehringer Dreieck / Sonderburger Straße", "Roche Diagnostics", "SCA Hygiene Products", "Saint-Gobain-Glass" sowie der Friesenheimer Insel" zu nennen.

Zur nachhaltigen Sicherung dieser Wirtschaftspotenziale ist sowohl ein leistungsfähiger Ausbau der Anschlussstelle als auch der weiteren Knotenpunkte im weiteren Verlauf der B 44 zwingend erforderlich. Während die Knotenpunkte im Verlauf der B 44 in städtischer Baulast liegen, ist die Anschlussstelle in der Baulast des Bundes. Die Vorgehensweise und das Planverfahren wurde daher von Beginn an mit der Straßenbauverwaltung des Landes abgestimmt. Die genannten Maßnahmen sind auf einen sechsspurigen Ausbau der A 6 sowie auf die Planungsüberlegungen zur Westtangente / Westumfahrung abgestimmt.

Der betreffende Abschnitt der Bundesautobahn 6 zwischen dem Autobahnkreuz Frankenthal und dem Viernheimer Dreieck mit der Anschlussstelle B 44 ist nach dem aktuellen Bundesverkehrswegeplan nicht als "vordringlicher Bedarf" eingestuft. Die Stadt Mannheim hat bereits 1997 eine diesbezügliche Änderung des Bundesverkehrswegeplans angeregt. 1998 wurde vom zuständigen Bundesministerium in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg mitgeteilt, dass eine Einstufung in den vordringlichen Bedarf derzeit nicht gesehen wird und die unzulänglichen Verkehrsverhältnisse an der Anschlussstelle ihre Ursache in der unzureichenden Leistungsfähigkeit der unmittelbar angrenzenden Kreuzung B 44 / Viernheimer Weg habe und damit in städtischer Baulast liege. Eine Überprüfung der Einstufung der Autobahn sei daher erst im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans möglich.

Die genannte Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans ist derzeit im Gange und die Stadt Mannheim drängt über das Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg auf die Untersuchung des entsprechenden Autobahnabschnittes und einer Einstufung in den vordringlichen Bedarf.

Planung und Realisierung der Ausbaumaßnahmen im Bereich der Anschlussstelle werden in zwei eigenständige Teilmaßnahmen nördlich und südlich der Autobahn auf-

Anlage 3 4

aufgeteilt. Während die Nordseite im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes als erster Schritt planungsrechtlich gesichert und kurzfristig realisiert wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Südseite zusammen mit den beiden vorgenannten Knoten an der B 44 durch ein weiteres Bebauungsplanverfahren herbeigeführt werden.

Die Finanzierung der Anschlussstelle A 6 / B 44, Nordseite, ist gesichert. Eine Finanzierungsvereinbarung zwischen Bund, Land, IKEA und der Stadt Mannheim wird derzeit ausgearbeitet.

Verkehrliche Entwicklung durch IKEA

Die Standortwahl des Einrichtungshauses einschließlich der angegliederten Fachmärkte resultiert aus der hervorragenden überörtlichen Erreichbarkeit mit dem privaten PKW – dementsprechend ist mit der geplanten Einzelhandelsnutzung eine Verkehrszunahme verbunden. Die Bewältigung der durch das Vorhaben erzeugten Zusatzverkehre ist daher eine Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und wurde daher von Beginn an gutachterlich begleitet.

Bereits im Rahmenplan "Mannheim-Nord" wurde bei der Bewertung der Standortalternativen der nun gewählte Standort westlich der B 44 aus verkehrlicher Sicht empfohlen.

Die Rahmenbedingungen für den Anschluss des Standortes an das vorhandene Straßennetz wurden bereits in der Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan untersucht.

Im aktuellen Bebauungsplanverfahren werden neben den bauplanungsrechtlich erforderlichen Regelungen auf dem IKEA-Grundstück alle notwendigen öffentlichen Flächen nördlich der Autobahn in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dringlichkeit der Verkehrsmaßnahmen

Sowohl der Ausbau der Anschlussstelle B 44 / A 6 in der Baulast des Bundes als auch der Ausbau der in städtischer Baulast befindlichen Knoten B 44 / Viernheimer Weg und B 44 / Bürstädter Straße ist dringend erforderlich, sollen die wirtschaftliche Entwicklung im Mannheimer Norden, insbesondere in den Stadtteilen Sandhofen, Waldhof und dem Bereich der Friesenheimer Insel nicht beeinträchtigt bzw. zukünftige Entwicklungs- und Wachstumschancen nicht vergeben werden. Durch die Kostenbeteiligung von IKEA eröffnet sich nun die Möglichkeit, über den Ausbau der Anschlussstelle im nördlichen Bereich den Einstieg in die Realisierung des Gesamtverkehrskonzepts Mannheim Nord zu finden, eine Möglichkeit, die, sollte sie nicht konsequent genutzt werden, sehr wahrscheinlich so schnell nicht wieder kommen wird.

3. Erforderlichkeit der Befreiung aus Gründen des Gemeinwohls.

Eine Befreiung im Sinne des § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG und Art. 16 Abs. 1c) der FFH-Richtlinie ist aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich.

Auf die Erforderlichkeit des Planungsvorhabens aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Interesses wurde in Pkt. 2 eingegangen.

Ein anderer, gleich gut geeigneter Standort für die Ansiedlung von IKEA in Verbindung mit dringend erforderlichen verkehrlichen Ertüchtigungsmaßnahmen existiert auf dem gesamten Gebiet der Stadt Mannheim nicht.

Anlage 3 5

Der jetzige Standort ist das Ergebnis eines intensiven Standortauswahlprozesses, bei dem die betrieblichen Anforderungen der Firma IKEA mit dem vorhandenen Flächenpotenzial und den Zielen der Stadtplanung in Mannheim abgeglichen wurden. Dabei wurden sowohl innenstadtnahe Standorte als auch Stadteingangsbereiche entlang der B 38 und B 44 in die Prüfung einbezogen.

Vor dem Hintergrund der betrieblichen Standortanforderungen wurden von der Stadt Mannheim in Abstimmung mit IKEA eine Reihe von Standorten im Bereich der Mannheimer Gemarkung untersucht.

An vier der fünf untersuchten Standorte führten nicht erfüllbare Kriterien wie beispielsweise Flächengröße, Flächenzuschnitt, verkehrliche Anbindung oder Einzugsgebietsüberschneidungen zum Ausschluss des Standortes.

Für den verbliebenen Standort "Südlich Scharhof / Sandhofer Weg links" wurden im Rahmenplan Mannheim-Nord drei verschiedene Standortalternativen untersucht und einer Abwägung sämtlicher Standortvor- und -nachteile, Einbeziehung aller Konfliktpotenziale unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsökologischen und klimatologischen Aspekte und Belange unterzogen:

• Standort 1: Sandhofen-Nord, westlich der B 44, zwischen Groß-Gerauer-

Straße und BAB 6;

• Standort 2: Scharhof Süd, östlich der B 44, zwischen Gewerbegebiet

Scharhof und BAB 6;

• Standort 3: Scharhof West, westlich der B 44, zwischen BAB 6 und

Karl-Imhoff-Straße.

Nach Abwägung sämtlicher Standortfaktoren der drei Standortalternativen, unter Einbeziehung aller Konfliktpotenziale und unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsökologischen und insbesondere auch der klimatologischen Aspekte wurde die Ausweisung des Sondergebietes am Standort 3 westlich des Stadtteils Scharhof empfohlen und weiterverfolgt.

Die Untersuchung der Feldhamster-Population im Bereich Scharhof-Sandhofen ergab für die drei Standortalternativen unterschiedliche Betroffenheiten:

Während der Standort Sandhofen-Nord ein bedeutendes Feldhamster-Vorkommen beherbergt, konnten am Standort Scharhof-Süd keine Feldhamster nachgewiesen werden. Wie bereits oben beschrieben, ist der Standort Scharhof-West aufgrund der dortigen Funde eingeschränkt als Feldhamster-Lebensraum einzustufen.

Nach diesen Ergebnissen wäre der Standort Scharhof-Süd aus Artenschutz-Gesichtspunkten für die IKEA-Ansiedlung zu bevorzugen.

Hier herrschen jedoch anderweitige Zwänge, die ein sehr hohes Konfliktpotenzial bedingen. Einerseits werden hier die lokalklimatischen Auswirkungen des Planungsvorhabens negativ beurteilt. Das größte Konfliktpotenzial liegt hier jedoch in der unmittelbaren Nähe zum Kasernengelände der amerikanischen Streitkräfte, die einer angrenzenden Nutzung ablehnend gegenüber stehen. Da hier kein Entgegenkommen zu erwarten ist, ist eine Projektrealisierung an diesem Standort auszuschließen.

Unter den zwei verbliebenen Standorten ist der Standort Scharhof-West unter Artenschutz-Gesichtspunkten als der relativ verträglichste einzustufen, da hier allenfalls eine randliche Beeinträchtigung der Feldhamster-Population erfolgen wird. Die Kartierungen haben hier zudem ergeben, dass der Bereich nur eingeschränkt als Feldhamster-Lebensraum einzustufen ist.

Auch die Abwägung aller anderen landschaftlichen Gesichtspunkte führt dazu, dass der Standort 3, Scharhof-West als der insgesamt verträglichste einzustufen ist und daher als Standort für das IKEA Einrichtungshaus mit zusätzlichen Fachmärkten ausgewählt wurde.

Nach der Standortauswahl war die Wahl des Standortes 3, Scharhof-West erforderlich im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, sowie Artikel 16 Abs. 1c) der FFH-Richtlinie.

4. Zusammenfassende Beurteilung von Planungserfordernis und Standorteignung

Der endgültig gewählte "IKEA- und Fachmärkte-Standort" zeichnet sich durch seine besonderen Synergieeffekte für die Verbesserung der vorhandenen Verkehrsengpässe aus. Die Stadt Mannheim verfolgt seit vielen Jahren das zentrale Anliegen, den Autobahnknoten an der A 6 in Sandhofen auszubauen. Diese Maßnahme befindet sich jedoch nicht im vordringlichen Bedarf des Bundes.

Die vorgesehene Ansiedlung führt zu einer Kostenbeteiligung durch IKEA, die – unterstützt durch das Engagement des Landes und der Stadt Mannheim – eine Realisierung der Straßenbaumaßnahme möglich macht. Damit wird es auch möglich sein, nicht nur für das IKEA-Ansiedlungsvorhaben eine tragfähige Verkehrsanbindung zu schaffen, sondern auch durch die kontinuierliche Umsetzung des Gesamtverkehrskonzeptes Nord in Straßenbaumaßnahmen, angefangen von dem Ausbau der Anschlussstelle über den Ausbau der Knotenpunkte Frankenthaler Straße / Bürstädter Straße und Frankenthaler Straße / Viernheimer Weg bis zum Bau der Westtangente ein zukunftsfähiges Verkehrsnetz für den Mannheimer Norden zu schaffen, das für die weitere wirtschaftliche Entwicklung dieses Raums unabdingbar ist. Insofern handelt es sich hier um eine Ausnahmesituation, die an anderen Standorten so nicht besteht und die für die Stadt Mannheim eine einmalige Chance darstellt, Wirtschaftsförderung mit Infrastrukturausbau zu verbinden.

5. Günstiger Erhaltungszustand der Art

Die von der IKEA-Ansiedlung betroffene Feldhamster-Population wird durch die im Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen und bereits abgeschlossene Bewirtschaftungsverträge, die in Zusammenarbeit mit dem anerkannten Hamsterspezialisten Dr. Weinhold vom Institut für Faunistik entwickelt wurden, im Bereich Mannheim-Sandhofen in einem günstigen Erhaltungszustand im Sinne des Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie verweilen:

- a) Während im Frühjahr 2001 auf der Ansiedlungsfläche zwei bewohnte Baue des Feldhamsters vorgefunden werden konnten, wurde bei einer zweiten, vertiefenden Untersuchung im Mai/Juni 2002 ein nicht bewohnter Bau an der Grenze zum LSG "Markgrafenacker" kartiert. Die Eingriffsfläche ist somit derzeit allenfalls eingeschränkt als Lebensraum des Feldhamsters zu bezeichnen und befindet sich zudem am Rand der Sandhofener Population, die ihren Verbreitungsschwerpunkt in den Gewannen Hirtenwiese, Im Grund und Mittelgewann hat.
- b) In der Zwischenzeit wurden zwischen der Stadt Mannheim und verschiedenen Landwirten Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen, die auf einer Fläche von 3 ha über einen Zeitraum von 15 Jahren eine hamsterfreundliche Bewirtschaftung sicherstellen sollen (Kopien dieser Verträge liegen dem Antrag als Anlage bei). Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mannheim finanziell gesichert. Schwerpunkt bildet die Sicherung einer gutachterlich näher dargelegten hamstergerechten landwirtschaftlichen Bestellung auf westlich der IKEA- Fläche gelegenen

- schaftlichen Bestellung auf westlich der IKEA- Fläche gelegenen Flurstücken im LSG "Markgrafenacker". Mit den Landwirten wurden Verträge abgeschlossen, in denen sich die Landwirte zu der gutachterlich für geeignet erklärten Bewirtschaftung der Flächen verpflichten.
- c) Zwischenzeitlich wurde in Abstimmung mit der Stadt Mannheim und dem Regierungspräsidium Karlsruhe im Herbst 2002 entlang der westlichen Grundstücksgrenze der IKEA-Ansiedlungsfläche ein Hamsterschutzzaun errichtet, der ein erneutes Einwandern von Hamstern verhindern soll, so dass die derzeit hamsterfreie Baufläche bis zum Baubeginn nicht wieder von Hamstern besiedelt wird und die Tiere einer unnötigen Gefahr durch den Baubetrieb ausgesetzt werden. Durch eine zusätzliche Kontrolluntersuchung unmittelbar vor Baubeginn soll sichergestellt werden, dass die Baufläche dann tatsächlich unbesiedelt ist. Sollten während der Bauarbeiten dennoch Feldhamster angetroffen werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Tiere fachgerecht umzusiedeln.
- d) Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch ein Monitoring begleitet, das zur Beurteilung der Entwicklung der Teilpopulationen im Gebiet dient.
- e) Diese Maßnahmen sind nach gutachterlichen Angaben dazu geeignet, den Erhaltungszustand der Feldhamsterpopulation im Bereich Sandhofen zu sichern. Der Erhaltungszustand der Feldhamsterpopulation wird bei Durchführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen als günstig eingestuft. Die Maßnahmen sind in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt und in die bauleitplanerische Abwägung einbezogen worden.

Nach unserer Einschätzung liegen die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie Art. 16 Abs. 1c) FFH-Richtlinie vor.

In der Anlage fügen wir eine zusammenfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Thematik sowie die abgeschlossenen Bewirtschaftungsverträge bei und bitten um Erteilung der Befreiung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen

STADT MANNHEIM

BEBAUUNGSPLAN und SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)", Nr. 51/34
- Teiländerung des Bebauungsplanes "Zufahrtsstraße zur Kläranlage", Nr. 51/4

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Stand: 26.05.2003

Inhaltsverzeichnis

Teil A Grundlagen, Bestand und Planung

| 4 | ~ 14 | | |
|------|-------------|-------|------|
| 1. (| LANITHIN | achar | ∧ı∧n |
| 1. | Geltun | usper | CILI |
| | | | |

2. Erfordernis der Planaufstellung

- 2.1 Stärkung des Wirtschaftsstandortes
- 2.2 Verbesserung der Verkehrssituation

3. Standortwahl

- 3.1 Gewerbegebiet / Sondergebiet Amselstraße
- 3.2 B 38 / Heppenheimer Straße / Ladenburger Straße
- 3.3 Friesenheimer Insel / Rudolf-Diesel-Straße
- 3.4 ECC Süd / "Bahninsel"
- 3.5 Standortalternativen im Bereich der Anschlussstelle A 6 / B 44
- 3.6 Zusammenfassung

4. Bisheriges Planverfahren und Fachgutachten

5. Entwicklung aus vorhandenen Planungen

- 5.1 Regionalplan Unterer Neckar
- 5.2 Raumordnungsverfahren / Raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung
- 5.3 Modell Räumliche Ordnung
- 5.4 Zentrenkonzept Mannheim
- 5.5 Flächennutzungsplan
- 5.6 Rahmenplan Mannheim Nord
- 5.6.1 Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan
- 5.6.2 Klimagutachten zum Rahmenplan
- 5.6.3 Einzelhandelskonzept zum Rahmenplan
- 5.6.4 Standortdiskussion innerhalb des Rahmenplanes
- 5.7 Untersuchungen zur Artenschutzproblematik
- 5.8 Vorhandene Bebauungspläne

6. Bestand

- 6.1 Nutzungen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen
- 6.2 Eigentumsverhältnisse
- 6.3 Standortqualität / Erreichbarkeit
- 6.4 Naturraum, Boden, Wasser
- 6.5 Klima
- 6.6 Flora und Fauna
- 6.7 Altlasten / Kampfmittel
- 6.8 Bodendenkmale
- 6.9 Vorhandene Wohnnutzung
- 6.10 Bestehende Rechtsverhältnisse

7. Planungskonzeption

- 7.1 Konzeption des Einzelhandelsstandortes
- 7.2 Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung
- 7.2.1 Abstimmung mit den Nachbargemeinden
- 7.2.2 Abstimmung der Vorgehensweise und der Datengrundlage
- 7.2.3 Zentrenrelevante Sortimente
- 7.2.4 Ausgewählte Mittelzentren
- 7.2.5 Zusammenfassung
- 7.3 Verkehrs- und Erschließungskonzeption
- 7.3.1 Grundstückerschließung
- 7.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 7.3.3 Fußgänger und Radfahrer
- 7.3.4 Ertüchtigungsmaßnahmen
- 7.3.5 Vollausbau des Autobahnanschlusses
- 7.3.6 Modifizierte Kasernenzufahrt

| 7.4 | Grünordnerische Konzeption |
|-------|---|
| 7.5 | Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung |
| 7.6 | Artenschutzkonzeption |
| 7.6.1 | Rechtliche Grundlagen zum Artenschutz |
| 7.6.2 | Untersuchungen zum Artenschutz |
| 7.6.3 | Maßnahmen zum Artenschutz |
| 7.6.4 | Überwiegende Gründe des Allgemeinwohls |
| 7.6.5 | Weitere Maßnahmen |
| 7.7 | Lärmschutz |
| 7.8 | Schadgasprognose |

Teil B: Umweltbericht 1

Flugsicherheit

7.9

| 1. | Sachinhaltliche Darstellung |
|-------|--|
| 1.1 | Beschreibung des Planvorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben |
| 1.2 | Übersicht über die geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten |
| 1.3 | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens |
| 1.3.1 | Schutzgut Boden |
| 1.3.2 | Schutzgut Grundwasser |
| 1.3.3 | Schutzgut Oberflächenwasser und -gewässer |
| 1.3.4 | Schutzgut Klima / Luft |
| 1.3.5 | Schutzgut Biotope |
| 1.3.6 | Schutzgut Landschaftsbild |
| 1.3.7 | Schutzgut Mensch |
| 1.3.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter |
| 1.3.9 | Wechselwirkungen |
| 1.4 | Umweltrelevante Konflikte, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen |
| 1.4.1 | Beeinträchtigung von Natur und Landschaft |
| 1.4.2 | Ausgleichsmaßnahmen und ihre Wirksamkeit |

2. Dokumentation der Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planentwicklung

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Teil C: Abwägung und Konfliktbewältigung, Planumsetzung

Planverwirklichung und Kostenschätzung

- 1. Durch die Planung aufgeworfene wesentliche Konfliktfelder
- 1.1 Wirtschaft und Einzelhandel
- 1.2 Natur- und Artenschutz
- 1.3 Verkehr

1.4.3

- 1.4 Lärm- und Immissionsschutz
- 1.5 Fazit der Abwägung
- 2. Modifikationen
- 2.1 Reduzierung von Verkaufsflächen
- 2.2 Aufgabe der Ertüchtigungsmaßnahmen
- 2.3 Modifizierte Kasernenzufahrt

_

¹ Planungsgruppe Ökologie und Umwelt Süd, Rottenburg

- 3. Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes3.1 Artenschutzkonzeption
- 3.2 Passiver Lärmschutz

4. Interkommunale Abstimmung

| 5. | Festsetzung | en / Hin | weise |
|----|--------------------|--------------|-------|
| J. | i colocizuliu | CII / I IIII | いたこうた |

- 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.1.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen
- 5.1.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
- 5.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.1.6 Verbrennungsverbot
- 5.1.7 Schallschutzmaßnahmen
- 5.1.8 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 5.2.1 Werbeanlagen
- 5.2.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

6. Allgemeine Bebauungsplandaten

- 6.1 Flächenbilanz
- 6.2 Kosten / Investitionen / Verträge

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

- 7.1 Bodenordnung
- 7.2 Erschließung

Teil A: Grundlagen, Bestand und Planung

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des Autobahnknotens BAB 6 / B 44 in Mannheim-Sandhofen, nördlich der Autobahn.

Neben den Verkehrsflächen und Fahrspuren zur Neuordnung und Umgestaltung des nördlichen Teils des Autobahnknotens ist die geplante Ansiedlungsfläche "IKEA und Fachmärkte" westlich der B 44 zwischen der derzeitigen Autobahnauffahrt und der Karl-Imhoff-Straße Inhalt des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Karl-Imhoff-Straße.
- im Osten durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen entlang der B 44 und die geplanten Autobahnzu- und -abfahrten bis zum Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 34051),
- im Süden durch den Mittelstreifen der Bundesautobahn und
- im Westen durch den Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 33036) und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Markgrafenacker".

Im Verlauf des Planverfahrens wurden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs konkretisiert und auf den aus der Erschließungsplanung resultierenden Flächenbedarf der Straßenbaumaßnahmen abgestimmt. Bei dieser Anpassung wurde der nördliche Teil des Geltungsbereichs im Bereich der Kreuzung B 44 / Karl-Imhoff-Straße / Großgehrenstraße sowie die Karl-Imhoff-Straße selbst aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier keine Veränderung der öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich ist. Ebenfalls aus dem ursprünglichen Geltungsbereich herausgenommen wurden die Zuund Abfahrtsrampen zur Autobahn westlich der B 44 sowie die Flächen innerhalb des "Nordwestohres". Hier sind weder Änderungen im Bereich der Verkehrsflächen noch im Bereich der vorhandenen gartenbaulichen Nutzung innerhalb des "Autobahnohres" erforderlich.

Der Ausbau der Anschlussstelle A 6 / B 44 sowie der angestrebte sechsspurige Ausbau der Autobahn steht der vorhandenen gartenbaulichen Nutzung innerhalb des "Nordwestohres" nicht entgegen, so dass die vorsorgliche Festsetzung dieser Fläche als "Verkehrsfläche" zu Beginn des Bauleitplanverfahrens nicht mehr erforderlich ist. Durch die Konkretisierung und Änderung des räumlichen Geltungsbereichs an dieser Stelle kann der derzeitige Rechtszustand des "unbeplanten Außenbereichs" und damit die Privilegierung der gartenbaulichen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung aufrecht erhalten werden.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des "Nordwestohres" gibt es kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

2. Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Stärkung des Wirtschaftsstandortes

Die Stadt Mannheim ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als Oberzentrum des Verdichtungsraums Rhein-Neckar festgelegt. Oberzentren sind als Versorgungszentren großstädtischer Prägung zu entwickeln und haben die Aufgabe, ihren gesamten regionalen Verflechtungsbereich mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen. Aus dieser zentralörtlichen Aufgabe erwächst die Pflicht, geeignete Flächen, Infrastruktur und Planungsrecht für diese Nutzungen bereitzustellen.

Ein IKEA-Einrichtungshaus mit seiner über die Region hinausreichenden Attraktivität und einem entsprechenden Einzugsbereich sollte im Oberzentrum Mannheim als wichtigster Einkaufsstadt der Region angesiedelt werden. Die geplante Ansiedlung bietet für die Stadt Mannheim die Chance, die Position als wichtigstes Oberzentrum der Region auszubauen und zu festigen und darüber hinaus bereits eingetretene oder drohende Zentralitätsverluste zu mindern.

Eine Neuansiedlung von IKEA außerhalb Mannheims hätte unter Berücksichtigung der bereits erfolgten bzw. geplanten Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im regionalen Umfeld schwerwiegende Folgen für die oberzentrale Bedeutung Mannheims als Einkaufsstandort.

Neben der Stärkung der zentralörtliche Bedeutung der Stadt Mannheim und damit verbundenen höheren Kaufkraftbindung ist das Vorhaben angesichts der lokalen Struktur- und

Arbeitsmarkprobleme unverzichtbar. Die Ansiedlung der ca. 450 zu erwartenden Arbeitsplätze und die Verbesserung der Finanzsituation sind im zentralen Interesse der Stadt Mannheim.

Im Zentrenkonzept der Stadt Mannheim wird die genannte Erhaltung und Stärkung der Einkaufszentralität Mannheims wird bei gleichzeitigem Schutz der Innenstadt und der integrierten Einkaufslagen angestrebt. Daher wurden im Vorfeld der Planung sowohl die zulässigen Randsortimente des Einrichtungshauses als auch die Sortimente der ergänzenden Fachmärkte einer genauen Bewertung unterzogen und gutachterlich geprüft. Ziel war es, für den Standort ein attraktives Nutzungskonzept bei gleichzeitigem Schutz der Innenstadt zu erreichen und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu sichern.

2.2 Verbesserung der Verkehrssituation

Aktuelle Situation

An der B 44 im Raum Sandhofen befindet sich der einzige Autobahnanschluss im Norden der Stadt Mannheim. Die Verkehrsituation im Verlauf der B 44 und im Bereich des Autobahnanschlusses A 6 / B 44 ist daher bereits heute durch sehr hohe Verkehrsbelastungen charakterisiert. Die großen Verkehrsmengen bewirken, dass die Knotenpunkte auf der B 44 besonders in der nachmittäglichen Spitzenstunde seit einigen Jahren ausgelastet bzw. überlastet sind.

Die Bereinigung der verkehrlichen Defizite und der leistungsfähige Ausbau sind zwingend erforderlich für die nachhaltige Standortsicherung der vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen im Mannheimer Norden sowie Grundlage der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in diesem Bereich.

Über die "IKEA- und Fachmarktansiedlung" hinaus sind hier insbesondere bestehende Industrie- und Gewerbeflächen sowie Entwicklungspotenziale in den Bereichen "Steinweg", "Boehringer Dreieck/Sonderburger Straße", "Roche Diagnostics", "SCA Hygiene Products", "Saint-Gobain-Glass", "Bopp und Reuther / Taunusplatz" sowie der "Friesenheimer Insel" zu nennen.

Zur nachhaltigen Sicherung dieser Wirtschaftpotenziale ist sowohl ein leistungsfähiger Ausbau der Anschlussstelle A 6 / B 44 als auch der Knotenpunkte im weiteren Verlauf der B 44 zwingend erforderlich. Während die Knotenpunkte im Verlauf der B 44 (Frankenthaler Straße/Bürstadter Straße und Frankenthaler Straße/Viernheimer Weg) in städtischer Baulast liegen, ist die Autobahnanschlussstelle in der Baulast des Bundes. Die Vorgehensweise und das Planverfahren wurde daher von Beginn an mit der Straßenbauverwaltung des Landes abgestimmt. Die genannten Maßnahmen sind auf einen sechsspurigen Ausbau der A 6 sowie auf die Planungsüberlegungen der Westtangente / Westumfahrung abgestimmt.

Der betreffende Abschnitt der Bundesautobahn 6 zwischen dem Autobahnkreuz Frankenthal und dem Viernheimer Dreieck mit der Anschlussstelle B 44 ist nach dem aktuellen Bundesverkehrswegeplan nicht als "vordringlicher Bedarf" eingestuft. Die Stadt Mannheim hat bereits 1997 eine diesbezügliche Änderung des Bundesverkehrswegeplans angeregt. 1998 wurde vom Bundesministerium in Abstimmung mit dem Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg mitgeteilt, dass eine Einstufung in den vordringlichen Bedarf nicht gesehen wird und die unzulänglichen Verkehrsverhältnisse an der Anschlussstelle A 6 / B 44 ihre Ursache in der unzureichenden Leistungsfähigkeit der unmittelbar angrenzenden Kreuzung B 44 / Viernheimer Weg habe und damit in städtischer Baulast liege. Eine Überprüfung der Einstufung der Autobahn sei daher erst im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans möglich.

Die genannte Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans ist derzeit im Gange und die Stadt Mannheim drängt über das Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg auf die Untersuchung des entsprechenden Autobahnabschnittes (zwischen Viernheimer und Frankenthaler Kreuz) und einer Einstufung in den vordringlichen Bedarf.

Planung und Realisierung der Ausbaumaßnahmen im Bereich der Autobahnanschlussstelle werden in zwei eigenständige Teilmaßnahmen nördlich und südlich der Autobahn aufgeteilt. Während die Nordseite im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes als erster Schritt planungsrechtlich gesichert und kurzfristig realisiert wird, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Südseite

zusammen mit den beiden vorgenannten Knoten an der B 44 durch ein weiteres Bebauungsplanverfahren herbeigeführt werden.

Die Finanzierung der Anschlussstelle A 6 / B 44, Nordseite, ist gesichert. Eine Finanzierungsvereinbarung zwischen Bund / Land, IKEA und der Stadt Mannheim ist im Grundsatz beschlossen und wird zum Satzungsbeschluss unterzeichnet (vgl. AUT-Beschluss v. 03.12.02).

Verkehrliche Entwicklung durch IKEA

Die Standortwahl des Einrichtungshauses einschließlich der angegliederten Fachmärkte resultiert u.a. aus der hervorragenden überörtlichen Erreichbarkeit mit dem privaten Pkw – dementsprechend ist mit der geplanten Einzelhandelsnutzung eine Verkehrszunahme verbunden. Die Bewältigung der durch das Vorhaben erzeugten Zusatzverkehre ist daher eine Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und wurde daher von Beginn an gutachterlich begleitet. ²

Bereits im Rahmenplan "Mannheim-Nord"³ wurde bei der Bewertung der Standortalternativen der nun gewählte Standort westlich der B 44 aus verkehrlicher Sicht empfohlen (vgl. Kap.3 "Entwicklung aus vorhandenen Planungen").

Die Rahmenbedingungen für den Anschluss des Standortes an das vorhandene Straßennetz wurden bereits in der Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan untersucht⁴.

Im aktuellen Bebauungsplanverfahren werden neben den bauplanungsrechtlich erforderlichen Regelungen auf dem IKEA-Grundstück alle notwendigen öffentlichen Flächen nördlich der Autobahn in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Veränderungen der geplanten Verkehrserschließung im Bereich des Blumenauer Weges, der Kasernenzufahrt und des ursprünglich geplanten Kreisverkehrs haben keine nennenswerten Auswirkungen auf die Grundstückserschließung (vgl. Kap. 7.2.).

Dringlichkeit der öffentlichen Verkehrsmaßnahmen

Sowohl der Ausbau der Anschlussstelle B 44 / A 6 in der Baulast des Bundes als auch der Ausbau der in städtischer Baulast befindlichen Knoten B 44 / Viernheimer Weg und B 44 / Bürstadter Straße ist dringend erforderlich, sollen die wirtschaftliche Entwicklung im Mannheimer Norden, insbesondere in den Stadtteilen Sandhofen, Waldhof und dem Bereich der Friesenheimer Insel nicht beeinträchtigt bzw. zukünftige Entwicklungs- und Wachstumschancen nicht vergeben werden. Durch die Kostenbeteiligung von IKEA eröffnet sich nun die Möglichkeit, über den Ausbau der Anschlussstelle A 6 / B 44 im nördlichen Bereich den Einstieg in die Realisierung des Gesamtverkehrskonzepts Mannheim Nord zu finden, eine Möglichkeit, die, sollte sie nicht konsequent genutzt werden, sehr wahrscheinlich so schnell nicht wieder kommen wird.

3. Standortwahl

(vgl. Kap. 5.6 Rahmenplan Mannheim Nord)

Der jetzige Standort ist das Ergebnis eines intensiven Standortauswahlprozesses, bei dem die betrieblichen Anforderungen der Firma IKEA mit dem vorhandenen Flächenpotenzial und den Zielen der Stadtplanung in Mannheim abgeglichen wurden.

Die betrieblichen Anforderungen an den Standort resultieren aus einer allgemein veränderten Marktsituation im Möbeleinzelhandel sowie aus der IKEA-typischen Konzentration auf den Mitnahmemöbelbereich.

"Während Ende der 80 er Jahre vorwiegend Betriebstypen zwischen 2.000 und 10.000 m² realisiert wurden, tendieren große Vollsortimenter seit Anfang der 90er Jahre zunehmend zu mehr als

³ Rahmenplan Mannheim-Nord, Ingenieurbüro Borkowski, Burger und Partner, Dezember 1996

² Verkehrsgutachten des Planungsbüros von Mörner + Jünger, April 2001

⁴ Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan, Planungsbüro von Mörner + Jünger, September 1996

20.000 m² Verkaufsfläche. Die zunehmende Objektgröße von Möbelmärkten und die Vertriebskonzepte der konzerngebundenen Unternehmen führen dazu, dass der Möbeleinzelhandel auch weiterhin die innerörtlichen Zentren- und Streulagenstandorte verlässt und sich an

autokundenorientierten Standorten außerhalb von Siedlungsgebieten etabliert".5

Diese Veränderungen im Möbeleinzelhandel und die daraus resultierenden Konsequenzen für die Standortwahl entspricht einem veränderten Kundenverhalten und Kundenerwartungen. In der Wunschliste der Kundenerwartungen hat die Nennung von "guten Parkmöglichkeiten" neben "guter Qualität", "fachkundiger Beratung", "großer Auswahl" etc. einen herausragenden Stellenwert.

Auf dieser Grundlage wurden als **betriebliche Mindestanforderungen** für einen Standort von IKEA insbesondere genannt:

- Notwendigkeit einer hervorragenden Verkehrserschließung mit einer möglichst direkten Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz
- Notwendigkeit einer optimalen Erreichbarkeit für Kunden aus der Region
- Flächengröße von mindestens 4 5 ha, möglichst zuzüglich ergänzender Fachmarktflächen
- bevorzugte Lage im Mannheimer Norden aufgrund des beabsichtigten Einzugsbereiches Pfalz und Südhessen
- Vermeidung einer Überschneidung des Einzugsbereiches mit dem Einzugsbereich des bestehenden IKEA-Standort in Walldorf
- Notwendigkeit einer guten Einsehbarkeit und Auffindbarkeit aufgrund der überörtlichen Ausstrahlung

Die Anforderungen der Stadt Mannheim an den Standort waren insbesondere

- Belastbarkeit und Tragfähigkeit der betroffenen öffentlichen Verkehrsanlagen
- Vermeidung von Beeinträchtigung vorhandener Wohngebiete und sonstiger schützenswerter Nutzungen durch den Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen
- Vermeidung von Störungen benachbarter Nutzungen durch Anlieferungs- und Abholzonen sowie den Betrieb des Parkplatzes

Bei der Prüfung der Standortalternativen wurden sowohl innenstadtnahe Standorte (Bahnhofsbereich) als auch Stadteingangsbereiche (entlang der B 38 und B 44) in die Prüfung mit einbezogen um das Vorhaben nach Möglichkeit in das Stadtgebiet zu integrieren.

Aufgrund der o.g. Anforderungen stand für die Auswahl und Bewertung möglicher Alternativstandorte nur eine begrenzte Auswahl von denkbaren Flächen zur näheren Betrachtung an.

Vor diesem Hintergrund der o.g. Standortanforderungen wurden von der Stadt Mannheim nachfolgende Standorte im Bereich der Mannheimer Gemarkung ergebnisoffen auf ihre Eignung untersucht:

3.1 Gewerbegebiet / Sondergebiet Amselstraße

Ausgangspunkt war eine Fläche der ehemaligen Fa. HEBAG mit 2,2 ha und die daran angrenzenden Grundstücke. Die nähere Untersuchung ergab, dass die angrenzenden Flächen nicht verfügbar waren. Der unmittelbar benachbarte REAL-Markt benötigte seine Fläche für zukünftige Erweiterungen, ein Handwerksbetrieb für künftige Ausbau- bzw. Umstrukturierungsmaßnahmen. Darüber hinaus waren von dem Ansiedlungsvorhaben auch Freihalteflächen für den geplanten Ausbau des Knotens B 44 / Westtangente betroffen, die nicht freigegeben werden konnten.

Auch aus verkehrlicher Sicht war wegen der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der zu erwartenden hohen Zusatzbelastung die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließung für diesen Standort nicht gegeben.

Aufgrund des bei der Zusammenfassung der einzelnen Grundstücke entstehenden ungünstigen Flächenzuschnitts kamen aber auch von der Fa. IKEA Bedenken, da aus ihrer Sicht ein

Markt- und Standortuntersuchung, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 01/2002

funktionierender Betriebsablauf (Probleme mit der Platzierung des Baukörpers, der Anordnung der Anlieferungszone sowie der Kundenparkplätze) nicht darstellbar war.

Die Standortalternative "Gewerbegebiet / Sondergebiet Amselstraße" ist somit aufgrund der Flächengröße, des Flächenzuschnitts, der Flächenverfügbarkeit sowie der unzureichenden Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung ausgeschieden.

3.2 B 38 / Heppenheimer Straße / Ladenburger Straße

Im Stadteingangsbereich an der B 38 wurde das Gewerbegebiet an der Heppenheimer Straße untersucht. Dabei wurden auch teilweise brachliegende, unund untergenutzte Gewerbeflächenbereiche auf ihre Eignung für eine mögliche Ansiedlung geprüft, die zwar das Kriterium bzgl. der verkehrlichen Erreichbarkeit (gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz) erfüllten, aber hinsichtlich der Flächengröße und Flächenverfügbarkeit nicht in Frage kamen. Hier hätten bestehende Betriebe, darunter auch eine größere Spedition, verlagert werden müssen, um durch Zusammenlegung von Grundstücken eine ausreichend große Fläche bilden zu können. Auch hinsichtlich des Anforderungsprofiles der Fa. IKEA war der Standort aufgrund seiner Nähe zum bestehenden Möbelhaus in Walldorf problematisch. Durch eine allzu große Nähe zum Standort Walldorf und der starken Überschneidung der Einzugsbereiche wurden Abzugseffekte und Umsatzverluste und eine damit verbundene Gefährdung dieses Standortes befürchtet.

Die Standortalternative "B 38 / Heppenheimer Straße / Ladenburger Straße" ist insbesondere aufgrund

unzureichender Flächengröße und Flächenverfügbarkeit ausgeschieden.

3.3 Friesenheimer Insel / Rudolf-Diesel-Straße

Eine weitere von der Stadt Mannheim angebotene Alternative, einen Standort auf der Friesenheimer Insel zu belegen, wurde von der Fa. IKEA wegen der ungünstigen Lage, der Entfernung zur Autobahn und dem schlechten Umfeld (u.a. eine in der Nähe gelegene Schuttdeponie, Industriekulisse) verworfen.

Die Standortalternative "Friesenheimer Insel / Rudolf-Diesel-Straße" ist insbesondere aufgrund der unzureichenden Erreichbarkeit für Kunden aus der Region, des für die Kunden unzumutbaren Umfeldes, der fehlenden überörtlichen Ausstrahlung und der fehlenden Einsehbarkeit sowie der unzureichenden Anbindung an das überörtliche Straßennetz ausgeschieden.

3.4 ECC Süd / "Bahninsel"

Auch innerstädtische, integrierte Standorte wie beispielsweise der Bereich "ECC-Süd /Bahninsel" wurden von der Stadt Mannheim geprüft und in die Diskussion eingebracht. Konkret wurde ein Standort im Bahnhofsbereich ("Bahninsel") vorgeschlagen, weil dieser sowohl von der Flächengröße als auch vom Flächenzuschnitt geeignet erschien. Die Flächen sind jedoch bis heute überwiegend im Eigentum der Bahn und ein zeitaufwändiges Entwidmungsverfahren wäre die Vorraussetzung für eine Realisierung gewesen.

Dieser Standort entsprach auch nicht den Anforderungen von IKEA. Die Anfahrt aus Richtung Ludwigshafen/Vorderpfalz wurde als nicht ideal angesehen. Es wurde bemängelt, dass dieser Standort für Kunden aus dem südhessischem Raum nur über die Innenstadt zu erreichen sei. Die Entfernung zu dem vorhandenen Möbelhaus in Walldorf wurde als zu gering angesehen und die Fa. IKEA befürchtete, dass der Einzugsbereich von Walldorf zu stark betroffen werde. Des Weiteren wurde nach eingehender Prüfung übereinstimmend mit der Stadt festgestellt, dass trotz der Nähe zur Südtangente das Verkehrs- und Parkierungsaufkommen nicht angemessen zu bewältigen ist.

Die Standortalternative "ECC Süd / "Bahninsel" ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit, mangelnder Tragfähigkeit der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie aufgrund der Überschneidung mit dem Einzugsbereich des Standortes Walldorf ausgeschieden.

3.5 Standortalternativen im Bereich der Anschlussstelle A6 / B44

Nachdem die unter 3.1 – 3.4 dargestellten Standorte innerhalb des Stadtgebietes aufgrund der Flächenverfügbarkeit, der betrieblichen Standortanforderungen, und des hohen Anteils an überörtlichem Verkehr und der damit verbundenen Verkehrsbelastungen ausgeschieden worden waren, verblieb auf der Gemarkung Mannheim nur der Bereich um die Anschlussstelle A 6 Sandhofen als potentieller Ansiedlungsbereich. Diese Flächen wurden durch den Rahmenplan Mannheim – Nord einer intensiven Standortprüfung unterzogen (vgl. Kap. 5.6, Rahmenplan Mannheim-Nord).

Mit Ausnahme des "Südostquadrantens" der aufgrund der Lage des Friedhofes völlig ungeeignet erschien, wurden die Flächen nördlich und südlich der Autobahn untersucht und schließlich 3 verschiedene Standortalternativen und damit zusammenhängende Problempunkte behandelt und bewertet.

Nach Abwägung sämtlicher Standortvor- und -nachteile der drei Standortalternativen, unter Einbeziehung aller Konfliktpotenziale und unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsökologischen und vor allem auch der klimatologischen Aspekte und Belange wurde die Ausweisung eines Sondergebiets Einkaufen auf dem Standort 3 westlich des Stadtteils Scharhof empfohlen und weiterverfolgt.

Im Bebauungsplanverfahren wurde von der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege aufgrund der Artenschutzproblematik auf die im Rahmenplan untersuchte Flächenvariante "Scharhof-Süd" hingewiesen, da diese aus artenschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch eingestuft wird.

Diese im Rahmenplan untersuchte Variante "Scharhof-Süd" nördlich der Autobahn und östlich der B 44 grenzt unmittelbar südlich an die Coleman-Kaserne an. Sie wurde vor allem in der Realisierungsmöglichkeit kritisch eingestuft, da zur Realisierung der vollständigen Erschließung eine Teilfläche des Kasernenareals erforderlich gewesen wäre. Angesichts der zwischenzeitlich zugenommenen Bedeutung und Neuorganisation des Kasernenstandortes wird diese Einschätzung heute bestätigt und eine Flächeninanspruchnahme des Kasernengeländes ist kurz- oder mittelfristig nicht möglich.

Darüber hinaus wurde bei den Abstimmungsgesprächen mit den US-Streitkräften und dem Bundesvermögensamt deutlich, dass aufgrund der veränderten internationalen Sicherheitslage weder das unmittelbare Nebeneinander des Kasernenstandortes und der Einzelhandelsfläche noch eine gemeinsame Erschließung durchsetzbar ist.

3.6 Zusammenfassung

Der endgültig gewählte "IKEA- und Fachmärkte-Standort" ist auf der Gemarkungsfläche der Stadt Mannheim der einzig verfügbare und geeignete Standort für das geplante Vorhaben. Er zeichnet sich durch seine besonderen Synergieeffekte für die Verbesserung der vorhandenen Verkehrsengpässe aus. Die Stadt Mannheim verfolgt seit vielen Jahren das zentrale Anliegen, den Autobahnknoten an der A 6 in Sandhofen auszubauen. Diese Maßnahme befindet sich jedoch nicht im vordringlichen Bedarf des Bundes. Die vorgesehene Ansiedlung führt zu einer Kostenbeteiligung der Fa. IKEA, die ergänzt durch das Engagement des Landes und der Stadt Mannheim - eine Realisierung der Straßenbaumaßnahme möglich macht. Damit wird es auch möglich sein, nicht nur für das IKEA-Ansiedlungsvorhaben eine tragfähige Verkehrsanbindung zu schaffen, sondern auch durch die kontinuierliche Umsetzung des Gesamtverkehrskonzepts Nord in Straßenbaumaßnahmen, angefangen von dem Ausbau der Anschlussstelle A 6 / B 44 über den Ausbau der Knotenpunkte Frankenthaler Straße (B 44) / Bürstadter Straße und Frankenthaler Straße (B 44) / Viernheimer Weg bis zum Bau der Westtangente ein zukunftsfähiges Verkehrsnetz für den Mannheimer Norden zu schaffen, das für die weitere wirtschaftliche Entwicklung dieses Raums unabdingbar ist. Insofern handelt es sich hier um eine Ausnahmesituation, die an anderen Standorten so nicht besteht und die für die Stadt Mannheim eine einmalige Chance darstellt, Wirtschaftsförderung mit Infrastrukturausbau zu verbinden.

Die Untersuchungen zur Standortfindung erfolgten bereits Anfang und Mitte der neunziger Jahre. Die Problematik des "Arten- bzw. Hamsterschutzes" war weder für die untersuchten, noch für den nun

gewählten Standort zu diesem Zeitpunkt zu erkennen – zumal es sich bei der ausgewählten Fläche um eine intensiv gartenbaulich genutzte und z.T. überbaute Fläche handelt. Erst mit der Sommerkartierung im Jahr 2001 lagen konkrete Erkenntnisse vor, die dann im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt wurden. Trotz der Erkenntnisse bzgl. der Artenschutzproblematik ist der nun gewählte Standort der geeignetste im gesamten Stadtgebiet.

4. Bisheriges Verfahren und Fachgutachten

Seit Anfang der neunziger Jahre hat die Firma IKEA Planungen für den Standort eines Einrichtungshauses mit angegliederten Fachmärkten im nördlichen Rhein-Neckar-Raum entwickelt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Einrichtungshauses in Walldorf wurde neben anderen Standorten in der Region insbesondere der Bereich an der A 6 im Mannheimer Norden geprüft und von Anfang an präferiert. Nach einer zeitweiligen Zurückstellung der Planung im Jahr 1996 wurden im Frühjahr 2000 die Planungen für den Standort wieder aufgegriffen und intensiviert.

Bereits im Vorfeld des Planverfahrens hat sich der Ausschuss für Umwelt und Technik sowie der Gemeinderat der Stadt Mannheim seit 1995 in zahlreichen Sitzungen mit dem Thema der Ansiedlung und der Verkehrsproblematik im Mannheimer Norden befasst.

- AUT- und GR-Informationsvorlagen zum Ansiedlungswunsch und der Standortwahl in den Jahren 1995 bis 1997
- AUT- und Hauptausschuss, Infovorlage im November 2000
- Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Ansiedlung am 26.06.2001
- "Verkehrsworkshop" des Bezirksbeirates Sandhofen am 13.09.2001
- Aufstellungsbeschluss des AUT vom 09.10.2001
- AUT, Infovorlage Nr. 552/01 zu den geplanten Verkehrsmaßnahmen im Raum Sandhofen vom 13.11.2001
- AUT- und Hauptausschuss, Beschlussvorlage Nr. 642/2002 zur Kostenbeteiligung der Verkehrsmaßnahmen nördlich der A6, im Dezember 2002

Zur Überprüfung der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes, insbesondere der Verkehrs- und Verkaufsflächenthematik sowie der Umweltbelange, wurden folgende Fachbeiträge und Gutachten erstellt bzw. beauftragt:

- Rahmenplan Mannheim-Nord, Ingenieurbüro Borkowski, Burger und Partner, 12/1996
- Amtliches Gutachten zu den klimatischen Auswirkungen der Planungen zum Rahmenplan Mannheim-Nord, Deutscher Wetterdienst, 1996
- Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan, Planungsbüro v. Mörner+Jünger, 09/1996
- Verkehrsgutachten, Planungsbüro v. Mörner+Jünger, Darmstadt, 04/2001, Aktualisierung 01/2002, 01/2003
- Markt- und Standortuntersuchung, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, 01/2002,
- Schalltechnisches Gutachten, Ingenieurbüro Kohnen, Freinsheim, 04/2002, Aktualisierung 09/2002, 02/2003
- Gutachten zu Schadstoffemissionen und –immissionen, Büro iMA, Freiburg, 09/2002, Aktualisierung 02/2003
- Umweltverträglichkeitsstudie zum Raumordnungsverfahren, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Rottenburg a. N., 01/2002
- Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zu den geplanten Straßenbaumaßnahmen, Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Rottenburg a. N., 07/2002
- Hamsterschutzkonzeption, Zoologisches Institut der Universität Heidelberg, Dr. Weinhold, Heidelberg, 2001/2002
- RE-Vorentwurf der geplanten Straßenbaumaßnahmen, Planungsgruppe Skribbe+Jansen, Münster, 07/2002

Die Ergebnisse dieser Gutachten bilden die Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes bzw. der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Mannheim, dem Land Baden-Württemberg sowie dem Investor.

Ebenfalls im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden in mehreren Besprechungen mit verschiedenen Landesbehörden die grundsätzliche Realisierbarkeit der Ansiedlung und der damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen sowie die notwendigen Planverfahren und deren maßgebliche Inhalte erörtert. Dabei wurde deutlich, dass neben der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes Unterer Neckar die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich ist.

Diese Verfahren (Regionalplanänderungsverfahren, Raumordnungsverfahren Flächennutzungsplanänderung) wurden weitgehend parallel zum Bebauungsplanverfahren verfolgt und werden vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Da die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Einzelhandelsflächen eine Änderung der Erschließungssituation im Bereich der B 44 und der Auf- und Abfahrten zur Autobahn voraussetzt, wurde zu Beginn des Verfahrens vereinbart, die notwendigen Straßenbaumaßnahmen über ein Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen. Das gesamte Bebauungsplanverfahren sowie die zugrunde liegende Verkehrsplanung wurden daher in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenwesen sowie dem Straßenbauamt Heidelberg durchgeführt.

Der genehmigte RE-Vorentwurf vom September 2002 liegt dem Landesamt für Straßenwesen und der Straßenbauverwaltung Heidelberg vor.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde in Folge der Anregungen der US-Streitkräfte die Verkehrserschließung in Abstimmung mit den Straßenbaubehörden des Landes modifiziert und in den Bebauungsplan aufgenommen (zu den Änderungen vgl. Kap. 5.2).

Nach dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates am 26.06.2001, dem Aufstellungsbeschluss des AUT am 09.10.2001 sowie dem Beschluss zur Kostenbeteiligung der Stadt Mannheim im AUT am 03.12.2002 und im Hauptausschuss am 10.12.2002, wurde der Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht am 01.04.2003 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.04.2003 und öffentlicher Auslegung vom 14.04.2003 bis einschließlich 16.05.2003 soll der Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und der zugehörigen Satzung über örtliche Bauvorschriften nun zur Satzung beschlossen werden.

5. Entwicklung aus vorhandenen Planungen

5.1 Regionalplan Unterer Neckar

In der Raumnutzungskarte des "Regionalplanes Unterer Neckar", der von der Verbandsversammlung des Regionalverbandes am 04.12.1992 beschlossen wurde, war der betreffende Bereich nördlich der A 6 und westlich der B 44 als Regionaler Grünzug, als Grünzäsur (teilweise) sowie als Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen dargestellt. Ferner war eine Baubeschränkungsfläche des benachbarten (Militär-) Landeplatzes zu beachten.

Um die Ansiedlung von IKEA zu ermöglichen, musste zunächst der Regionalplan geändert werden. Dies war Voraussetzung für den Abschluss des parallel geführten Raumordnungsverfahrens sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Die im Regionalplan von 1992 dargestellten Zielaussagen wurden aufgehoben. In der geänderten Raumnutzungskarte des Regionalplanes werden die Flächen als "Standort für den regional bedeutsamen großflächigen Einzelhandel" gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg ausgewiesen.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes hat am 27.02.2002 den Satzungsbeschluss zur Änderung gefasst. Aufgrund einer Ergänzung im Textteil wurde eine erneute Beschlussfassung der Verbandsversammlung am 24.03.03 erforderlich; die Regionalplanänderung wurde Anfang April 2003 dem Ministerium für Wirtschaft zur Genehmigung vorgelegt.

Nach dem aktuellen Planungsstand wird der Bebauungsplan den Zielen und Inhalten des geänderten Regionalplanes entsprechen. Die Genehmigung der Regionalplanänderung durch das Ministerium für Wirtschaft wird für Anfang Juli 2003 erwartet.

5.2 Raumordnungsverfahren / Raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie

Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, des Landesplanungsgesetzes Baden – Württemberg und der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Durchführung von Raumordnungsverfahren (VwV-ROV) vom 08.07.1993 und der Verwaltungsvorschrift zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ("Einzelhandelserlass") vom 21.02.2001 wurde für das geplante Vorhaben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Das Raumordnungsverfahren wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe durchgeführt. Bestandteil des Raumordnungsverfahrens ist eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)⁶. Hier war insbesondere zu prüfen, ob das Vorhaben mit den raumbedeutsamen Belangen des Umweltschutzes vereinbar ist. Zu dieser (raumordnerischen) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) hat der Vorhabensträger eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erstellt.

Aufgabe und Ziel dieser Umweltverträglichkeitsstudie war es, die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen ökologischen Risiken für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch (Wohnen / Wohnumfeld und Erholungsnutzung), sowie für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und fachlich zu bewerten.

Aus dem Ergebnis der UVS ergibt sich, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung vermeidender, minimierender und ausgleichender Maßnahmen raumordnerisch umweltverträglich ist.

Die für das Raumordnungsverfahren notwendigen Unterlagen (UVS, Markt- und Standortgutachten, Verkehrsuntersuchung) wurden mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und eingereicht.

Das Beteiligungsverfahren einschließlich öffentlicher Auslegung der Planunterlagen ist abgeschlossen. Die Anregungen im Verfahren betreffen insbesondere den Elektrofachmarkt, den Anteil zentrenrelevanter Sortimente, die Erschließungs- und Verkehrsproblematik, die Belange des Artenschutzes sowie die Belange des benachbarten Kasernenstandortes. In Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde wurden diese Themenbereiche vertiefend untersucht. Die Ergebnisse haben ihren Niederschlag in der Änderung der ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. in zwischenzeitlich konkretisierten Vereinbarungen beispielsweise bezüglich des Artenschutzes gefunden.

Mit einem rechtskräftigem Abschluss des Raumordnungsverfahrens entsprechend § 15 Raumordnungsgesetz ist nach Genehmigung der Regionalplanänderung zu rechnen. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird förmlich Anfang Juli 2003 vorliegen. Die Stadt Mannheim hat sich allerdings beim Regierungspräsidium überzeugt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.

Nach dem aktuellen Planungsstand wird der Bebauungsplan den Zielen und Inhalten des raumordnerischen Beschlusses entsprechen.

5.3 Modell Räumliche Ordnung (MRO)

Unabhängig vom konkreten Ansiedlungsvorhaben wurde bereits 1992 die Notwendigkeit formuliert, einen räumlichen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Mannheimer Norden zu schaffen. In der Folge wurde der Rahmenplan Mannheim-Nord erarbeitet, der in die Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung 1998 mit aufgenommen wurde.

In der Fortschreibung des Modells Räumliche Ordnung, August 1998, ist der von der Planung betroffene Bereich als Handlungsschwerpunkt "Ordnung und Entwicklung von Teilräumen" dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Modell räumlicher Ordnung entwickelt.

⁶ Umweltverträglichkeitsstudie zum Raumordnungsverfahren "IKEA", Planungsgruppe Ökologie+Umwelt Süd, Rottenburg, 03/2002

5.4 Zentrenkonzept Mannheim⁷

In der Grundlagenuntersuchung zum Zentrenkonzept Mannheim wird im Kapitel "Standortpotenziale und Zentrenkonzept" formuliert, dass die "hervorragende Standortlage an der BAB 6 zur Entwicklung eines zusätzlichen Fachmarktschwerpunktes mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten genutzt" werden sollte.

in der Karte "Räumliches Rahmenkonzept" zum Zentrenkonzept (10/1998) ist der Bereich der Autobahnanschlussstelle A 6 / B 44 mit dem Symbol "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Entwicklungsbereich (nicht zentrenrelevante Sortimente)" dargestellt.

Im Begründungstext des Zentrenkonzeptes wird ein "räumliches Rahmenkonzept" formuliert, das ausgehend von der bestehenden Zentrenstruktur, den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie den möglichen Entwicklungspotenzialen für zusätzliche Verkaufsflächen darlegt, welche städtebauliche Ordnung hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung künftig von der Stadt Mannheim verfolgt wird.

Neben einer Entwicklung in "räumlich definierten, zentralen Lagen der Innenstadt und der Stadtteile" sowie der Entwicklung im Rahmen der bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe soll für "großflächige Einzelhandelsbetriebe nur noch eine Sonderbaufläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Bereich der Autobahnanschlussstelle Sandhofen ausgewiesen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Sortimente und Verkaufsflächen ist dabei im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage eines Markt- und Standortgutachtens zu klären".

Industrieflächen und "bestehende Altstandorte in Gemengelagen" sollen als traditionelle Industriestandorte erhalten und vorrangig für emissionsintensive Betriebe vorgehalten werden. In diesen Bereichen sollen nach der Maßgabe des Zentrenkonzeptes generell keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sein. Ziel des Zentrenkonzeptes ist es, ist es dass in Industrie – und Gewerbegebieten auch industrielle und gewerbliche Nutzungen weitgehend ohne Einzelhandel stattfinden.

Der Bebauungsplan entspricht dem Zentrenkonzept der Stadt Mannheim.

Grundlagenuntersuchung zum Zentrenkonzept, GFK Marktforschung, Nürnberg / Dezernat IV, 3/1998

5.5 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit in Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim wird die betreffende Ansiedlungsfläche künftig als "Sonderbaufläche für nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel" darstellen.

Im Verfahrensschritt "frühzeitige Bürgerbeteiligung" zum Flächennutzungsplan 2015 wurde das Ziel aufgezeigt, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einen Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe zu bilden. Die Öffentlichkeit wurde also über dieses Planungsziel des Flächennutzungsplanes 2015 bereits informiert.

Da die Planreife dieses Bebauungsplans vor der Planreife des Flächennutzungsplans 2015 erreicht werden soll, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans 1983 erforderlich. Der Flächennutzungsplan 1983 stellt innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Landwirtschaft" als Nutzungsziel dar. Die Zielsetzung des Bebauungsplans, hier einen regional bedeutsamen Einzelhandelsstandort für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auszubilden, kann somit nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan von 1983 entwickelt werden. Daher ist es erforderlich, die Änderung des Flächennutzungsplans 1983 zu diesem Bebauungsplanverfahren parallel zu führen. Die Stadt Mannheim hat dementsprechend einen Antrag an den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim gestellt. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Durchführung.

Der zeitliche Ablauf der Verfahrensschritte entspricht im Wesentlichen dem Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Die Planreife des Änderungsverfahrens wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erreicht. Mit dieser Änderung wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Er wird als vorgezogener Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe und Bekanntmachung in Kraft treten.

5.6 Rahmenplan Mannheim-Nord

Im Rahmenplan Mannheim-Nord⁸ wurden unter besonderer Berücksichtigung des IKEA-Ansiedlungswunsches einschließlich der Fachmärkte und des Entwicklungspotenzials auf dem Areal der Coleman-Barracks Entwicklungsmöglichkeiten und Standortalternativen untersucht. Ziel des Rahmenplanes war es, im unmittelbaren Verflechtungsbereich der Autobahnanschlussstelle A 6 / B 44 einen geeigneten Standort zu finden und eine umwelt- und raumverträgliche Einbindung des Standortes in die künftige Gesamtentwicklung des Mannheimer Nordens sicherzustellen.

Zum Rahmenplan Mannheim-Nord wurden drei Fachgutachten erstellt und deren Ergebnisse in die Rahmenplanung eingearbeitet:

- Verkehrsuntersuchung^s
- Klimagutachten¹⁰
- Einzelhandelskonzept¹¹

5.6.1 Verkehrsuntersuchung zum Rahmenplan

Ziel der Verkehrsuntersuchung war es, über die geplante Ansiedlung von IKEA hinaus die Verkehrsproblematik im Mannheimer Norden unter besonderer Berücksichtigung nachfolgender Fragestellungen zu untersuchen und Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen:

- Anbindung der geplanten Wohnbauflächen
- Ausbau der B 44 und der Anbindung an die A 6
- Berücksichtigung der Westtangente
- Erschließungsvarianten alternativer IKEA-Standorte.

¹⁰ Amtliches Gutachten zu den klimatischen Auswirkungen der Planungen zum Rahmenplan "Mannhei-Nord" der Stadt Mannheim, Deutscher Wetterdienst (DWD), Stadtplanungsamt Mannheim, November 1996

⁸ Planungsbüro Burkowski, Burger und Partner, Ladenburg, Dezember 1996

⁹ Planungsbüro von Mörner + Jünger, Darmstadt, September 1996

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, / Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim, 1996

Damit sollten die von IKEA ausgelösten Fragen zur Verkehrserschließung nicht isoliert betrachtet, sondern im Zusammenhang mit den ohnehin geplanten Maßnahmen im Mannheimer Norden bewertet werden und um Lösungsansätze in eine Gesamtkonzeption einzubinden.

Ein im Zuge dieser Variantenbetrachtung erarbeiteter Lösungsansatz, nämlich der Umbau der bereits heute überlasteten Knotenpunkte B 44 / Viernheimer Weg und B 44 / Bürstadter Straße, werden unabhängig vom Planverfahren zur IKEA-Ansiedlung weiterverfolgt (vgl. Kap. 2.2).

5.6.2 Klimagutachten zum Rahmenplan

Ziel und Aufgabe des Klimagutachtens war die Klärung der Frage, welche klimatischen Auswirkungen die im Rahmenplan vorgesehenen Maßnahmen haben werden. Mittels Modellsimulation wurden die Soll-Zustände der verschiedenen Alternativen analysiert und mit dem Ist-Zustand verglichen. Aus klimatologischer Sicht wird eine Empfehlung für die nun gewählte Standortvariante "Scharhof-West" ausgesprochen. Die Planungsempfehlungen des Klimagutachtens wurden soweit wie möglich in die Objektplanung aufgenommen und finden ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachbegrünung, Anzahl und Qualität der Baumpflanzungen, Stellplatzgestaltung).

5.6.3 Einzelhandelskonzept zum Rahmenplan

Die Untersuchung des Amtes für Wirtschaftsförderung über die wirtschaftlichen Auswirkungen der Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes wurde entsprechend der Maßgabe erstellt, dass sich die Ansiedlung nicht schädlich auf die Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren und der Innenstadt auswirkt. Als Resultat wurde ein möglicher Branchenmix, insbesondere für die geplanten Fachmärkte vorgeschlagen, deren Sortiment und maximale Verkaufsflächengröße in den nachfolgenden Marktund Standortuntersuchungen der GMA weiter präzisiert wurde¹². Diese Vorgaben finden in Form von Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen ebenfalls Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

5.6.4 Standortdiskussion innerhalb des Rahmenplanes ¹³

Alternative Standorte innerhalb des Stadtgebietes, beispielsweise die Nutzung von gewerblichen oder industriellen Brachflächen, sind aufgrund der Standortanforderungen und des hohen Anteils an überörtlichem Verkehr und der damit verbundenen Verkehrsbelastungen im Vorfeld der Standortsuche ausgeschieden (vgl. Kap. 3).

Der Rahmenplan Mannheim-Nord hat neben der Diskussion des Freiraumschutzes und der Landschaftsplanung, der Verbesserung der Verkehrserschließung und der Wohn- und Gewerbeflächenpotenziale vier denkbare Standorte für eine Sonderbauflächenentwicklung untersucht. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des überörtlichen Einzugsbereiches wurden die Standorte im unmittelbaren Verflechtungsbereich der Anschlussstelle A 6 / B 44 geprüft. Dabei scheidet der "4. Quadrant" zwischen der A 6 und dem Viernheimer Weg, östlich der B 44 aufgrund der Friedhofsnutzung aus. Untersucht wurden die drei nachfolgenden Standorte:

Standort 1: Sandhofen-Nord, westlich der B 44 zwischen Groß-Gerauer-Straße und der A 6 Standort 2: Scharhof-Süd, östlich der B 44 zwischen Gewerbegebiet Scharhof und der A 6

Standort 3: Scharhof-West, westlich der B 44 zwischen der A 6 und der Karl-Imhoff-Straße

Nach der Abwägung sämtlicher Standortvor- und -nachteile der Alternativen und unter Einbeziehung der Konfliktpotenziale wurde eine Empfehlung für den Standort 3, "Scharhof-West" formuliert, der der nun vorliegenden Bebauungsplanung zugrunde liegt.

¹² Markt- und Standortuntersuchung, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Januar 2002

¹³ vgl. Umweltbericht, Kap.1.2

Der Rahmenplan stellt fest, dass dieser Standort unter "besonderer Berücksichtigung der landschaftsökologischen und klimatologischen Aspekte und Belange" empfohlen wird und gegenüber den beiden anderen potenziellen Standorten die beste Raum- und Umweltverträglichkeit aufweist.

5.7 Untersuchungen zur Artenschutzproblematik¹⁴

Die Belange des Artenschutzes haben wegen des vorkommenden Feldhamsters als "streng geschützter Tierart" (§§ 39 ff BNatSchGNeuregG und Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG) im vorliegenden Bebauungsplanverfahren besonderes Gewicht, da die Fläche des Bebauungsplanes in den Randbereich des Lebensraumes einer Feldhamsterpopulation eingreift.

Um diesen besonderen Belangen sowohl im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung als auch auf der gesamtstädtischen Ebene Rechnung zu tragen, wurde Dr. Weinhold vom Zoologischen Institut der Universität Heidelberg von der Stadt Mannheim mit einer Kartierung der aktuellen Hamsterbestände in Mannheim, mit der Ausarbeitung eines Artenhilfsprogramms sowie mit ergänzenden Kartierungsaufgaben beauftragt 151617.

Darüber hinaus fand im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) eine Kartierung der Hamsterpopulation im umliegenden Rhein-Neckar-Raum, ebenfalls durch Dr. Weinhold, statt. Die LfU ist als Landesstelle vom Ministerium Ländlicher Raum beauftragt, das Artenschutzprogramm für das Land Baden-Württemberg umzusetzen. Darum wurde die Kartierung in Mannheim von Anfang an mit der LfU abgestimmt. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen erarbeitet das MLR auch eine landesweite Schutzkonzeption. Die Erarbeitung ist abgeschlossen; die Schutzkonzeption ist jedoch noch nicht veröffentlicht.

Aus den Ergebnissen dieser Kartierungen entwickelte der Gutachter ein Schutzkonzept für die Gemarkung Mannheim unter Berücksichtigung der Bedeutung der Mannheimer Hamsterpopulation.

Das von Dr. Weinhold entwickelte "Artenhilfsprogramm Feldhamster Mannheim" sieht einen umfangreichen Maßnahmenkatalog vor, durch den der Eingriff in die Population ausgeglichen werden kann und der zu einer Förderung und Verbesserung der Hamsterpopulation im Stadtgebiet Mannheim insgesamt führt. Das Schutzkonzept und die entsprechenden Maßnahmen sind mit der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege (BNL) sowie dem höheren Naturschutzbehörde abgestimmt (vgl. Kap. 6.6, Fora, Fauna und Kap. 7.5, Artenschutzkonzeption).

5.8 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im nördlichen Randbereich gibt es an der Einmündung Karl-Imhoff-Straße / B44 eine geringfügige Überschneidung mit dem Bebauungsplan Nr. 51/4 "Zufahrt zur Kläranlage" vom 12.03.1965. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird dieser Bebauungsplan im Randbereich geändert. Für die Wohnbebauung östlich der B 44 (Scharhof) gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, lediglich östlich der Stabhalterstraße gibt es einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet Nr. 51/2.

-

¹⁴ vgl. Umweltbericht, Kap.1.3.5

Abschlußbericht zum Vorkommen des Feldhamsters auf den Gemarkungen der Stadt Mannheim unter Berücksichtigung der Gesamtverbreitung im Rhein-Neckar-Raum. Dr. Weinhold. Heidelberg. 2001

Gesamtverbreitung im Rhein-Neckar-Raum, Dr. Weinhold, Heidelberg, 2001

Artenhilfsprogramm "Feldhamster" der Stadt Mannheim, Dr. Weinhold, Heidelberg, 2002

¹⁷ Schutzprojekt Feldhamster in Mannheim, Jahresabschlußbericht 2002, Dr. Weinhold, Heiligkreuzsteinach, 2002

6. Bestand

6.1 Nutzungen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen

Sondergebietsfläche / landwirtschaftliche Betriebe

Der Bereich der Sondergebietsfläche wird überwiegend landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Neben zwei Gartenbaubetrieben mit einer Verkaufsstelle sind zwei Wohngebäude auf dem Gelände vorhanden.

Durch die Einzelhandelsansiedlung und die erforderlichen Verkehrsmaßnahmen sind Flächen betroffen, die heute noch landwirtschaftlich genutzt werden. Der IKEA-Standort wurde in der "Agrarstrukturellen Vorplanung Mannheim" (AVP Mannheim 1996) für die landwirtschaftliche Nutzfläche hinsichtlich ihrer Wirtschaftsfunktion als "Vorbehaltsflur" eingestuft. Die bedeutet, dass es sich um einen Bereich handelt, der für den ökonomischen Landbau unverzichtbar ist und die höchste Eignung für die Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe besitzt. Bei einer baulichen Inanspruchnahme von Vorbehaltsfluren können landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden.

Von der IKEA-Ansiedlung sind ein Gartenbaubetrieb und acht landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Zwei der landwirtschaftlichen Betriebe werden in naher Zukunft aus Altersgründen nicht mehr weitergeführt. Mit den weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben konnte die Stadt einvernehmliche Regelungen hinsichtlich der im Einzelfall erforderlichen Ersatzflächen finden.

Der vorhandene Gartenbaubetrieb besteht derzeit aus einem Betrieb zur Produktion und zum Verkauf von Pflanzen sowie einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Der Betrieb beabsichtigt eine Umstrukturierung und wird den Garten- und Landschaftsbau im Scharhof auf ehemals städtischen Grundstücken weiterbetreiben. In Absprache mit dem Betriebsinhaber wird die Pflanzenproduktion voraussichtlich aufgegeben, die bestehende Verkaufsstelle entfällt an der derzeitigen Stelle – und wird im Bereich der Fachmärkte als "eine **Verkaufstelle des bestehenden Gärtnereibetriebes** mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² " in den Bebauungsplan integriert.

Grün- und Verkehrsflächen

Innerhalb des vorhandenen "Autobahnohres" zwischen der Nord-West-Rampe der Autobahn und der B 44 sind ebenfalls eine gartenbaulich/landwirtschaftliche Nutzung sowie ein Wohngebäude vorhanden. Die übrigen Bereiche (auch östlich der B44) sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzt bzw. bereits heute durch Verkehrsflächen einschließlich der dazugehörigen Seitenstreifen und Böschungen belegt. Die Landwirte (Pächter) werden für die vorzeitige Aufgabe ihres Pachtrechtes entsprechend den gesetzlichen Richtlinien entschädigt. Darüber hinaus wird die Stadt in naher Zukunft über weitere Ersatzflächen verfügen, so dass zumindest mittelfristig auch die den Pächtern entstehenden Geländeverluste ausgeglichen werden können.

Angrenzende Nutzungen

Östlich der B 44 grenzt die Wohnbebauung "Scharhof" an. Weiter östlich liegen Gewerbeflächen sowie ein Kompostwerk, eine Erddeponie und das Kasernengelände der US-Streitkräfte (Coleman-Barracks) einschließlich den Anlagen des US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen.

Der Bebauungsplan überschneidet sich z.T. mit dem Anflugbereich und dem Wirkungsbereich der flugsicherungstechnischen Anlagen.

Im Süden der A 6 grenzen landwirtschaftliche Flächen an; das auf diesen Flächen geplante Wohngebiet Groß-Gerauer Straße liegt in einer Entfernung von ca. 800 m von der SO-Fläche.

Im Westen grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet "Markgrafenacker" mit landwirtschaftlicher Nutzung und im Norden, getrennt durch die Karl-Imhoff-Straße, grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an.

Unterirdische Versorgungsleitung

Entlang der Nordseite der BAB 6 verläuft eine stillgelegte unterirdische Pipeline die das Plangebiet am südlichen Rand der SO –Fläche weiter entlang des Blumenauer Weges das Plangebiet durchquert.

Das Bundesvermögensamt hat in Abstimmung mit der OFD Karlsruhe bestätigt (Schreiben vom 30.01.2003), dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Anregungen aus dem Bestehen der stillgelegten Ölfernleitung hergeleitet werden. Es wurde darauf verwiesen, dass ungeachtet des

Bebauungsplanverfahrens Verträge zwischen dem Bund und den Grundstückseigentümern vorliegen und die Leitung selbst weiterhin den US-Streitkräften überlassen ist.

Hinsichtlich der von der Leitung betroffenen städtischen Grundstücke liegt ein Schreiben des ehemaligen Bundesvermögensamtes Mannheim vom 06.06.1978 an die Stadt Mannheim vor. Hier wird bestätigt, dass die Leitung nicht mehr benötigt wird und stillgelegt worden ist. Sie wurde bereits entgast und mit Wasser verfüllt, so dass von ihr keinerlei Gefahr mehr ausgehen dürfte. Über die betroffenen Grundstücke kann ohne Einschränkung verfügt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht somit über den Hinweis auf die Lage der Leitungstrasse hinaus kein Regelungsbedarf.

6.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der Sondergebietsflächen sind vollständig im Eigentum von IKEA, bzw. von IKEA optioniert. Die notwendigen Erschließungsflächen außerhalb der Sonderbaufläche sind im Eigentum der Stadt Mannheim bzw. des Bundes.

6.3 Standortqualität / Erreichbarkeit¹⁸

Der Standort an der Anschlussstelle A 6 / B 44 ist für die örtliche und überörtliche Erreichbarkeit mit dem privaten Pkw hervorragend. Für die großräumige Erschließung ist neben der A 6 die aus der Mannheimer Innenstadt Richtung Norden führende B 44 von besonderer Bedeutung.

Durch die unmittelbar angrenzenden überörtlichen Verkehrsstraßen kann der entstehende Zusatzverkehr direkt abgeführt werden, ohne innerörtliche Straßen oder schutzwürdige Nutzungen wesentlich zu belasten.

Die direkte Grundstücksanbindung an die B 44 und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Bereich der Autobahnauf- und -abfahrten sind in das vorliegende Bebauungsplanverfahren integriert.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist derzeit über eine Buslinie nach Scharhof gesichert. Fuß- und Radwege parallel zur B 44 verbinden den Scharhof mit Sandhofen.

Die nördlich angrenzende Karl-Imhoff-Straße dient im wesentlichen zur Erschließung der nordwestlich angrenzenden Kläranlage. Der Wirtschaftsweg entlang dem westlichen Plangebietsrand und entlang der nördlichen Böschung der A 6 ist für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von Bedeutung.

Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in den westlich angrenzenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes erfolgt bereits heute weitgehend über die Karl-Imhoff-Straße, so dass durch die Ansiedlung keine zusätzliche Trennwirkung entsteht.

6.4 Naturraum, Böden, Wasser¹⁹

Das Plangebiet liegt an der Grenze zwischen Niederterrasse und Rheinniederung und wird überwiegend aus Tschernosem-Parabraunerden aus älteren holozänen Hochwassersedimenten über Terrassensand und –kies gebildet. Diese teils sandigen Lehmböden werden intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Mit Ausnahme einiger Flächen entlang der Autobahnböschung und der Flächen östlich der B 44 haben die Böden durchweg hohe Ertragszahlen und überwiegend eine "hohe Bedeutung" als Standort für Kulturpflanzen. Auch als "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" haben die Böden mittlere bis sehr hohe Bedeutung.

Als Standort für die natürliche Vegetation ist die Ansiedlungsfläche von geringer Bedeutung, lediglich in Randbereichen der A 6 sind Teilflächen von mittlerer bis hoher Bedeutung.

_

¹⁸ vgl. insbesondere Kap. 2 und 3

¹⁹ vgl. Umweltbericht

Im Bereich der Ansiedlungsfläche ist derzeit lediglich ein Bruchteil der Oberfläche versiegelt bzw. überbaut. Darüber hinaus werden Teilbereiche im Rahmen des Erwerbsgartenbaus intensivst genutzt und sind teilweise durch Folien, Vliesmatten o. ä. abgedeckt.

Die überplanten Flächen haben geringe bis hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung und eine geringe bis hohe Empfindlichkeit gegenüber der Flächeninanspruchnahme. Die Schutzwirkung der Deckschichten ist überwiegend von hoher Bedeutung. Der Flurabstand des Grundwassers liegt etwa bei 5 – 6 m mit der Tendenz eines deutlichen Anstieges in den Jahren 2002 und 2003.

6.5 Klima²⁰

Die klimatische Situation im Bereich der geplanten Ansiedlung wurde bereits im Vorfeld der Standortwahl untersucht. Der Deutsche Wetterdienst hat für die Rahmenplanung Mannheim-Nord ein Klimagutachten erstellt und die diskutierten Standortvarianten aus klimaökologischer Sicht beurteilt und Empfehlungen ausgesprochen²¹. Auf gesamtstädtischer Ebene wird die klimatische und lufthygienische Situation im Rahmen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanfortschreibung derzeit untersucht²².

Das Plangebiet ist Teil eines nördlichen Mannheimer Kaltluftentstehungssystems, das die Freiräume nördlich der A 6 einbezieht und vom Rhein im Westen bis zum Käfertaler Wald im Osten reicht.

Die Klimauntersuchung für den Nachbarschaftsverband fasst die Situation für den Bereich des Standortes wie folgt zusammen:

- Der Bereich westlich der B 44 / nördlich der A 6 hat eine hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.
- Der gesamte Bereich ist Kaltluftsammelgebiet mit einer erhöhten Nebel- , Dunst- und Frostgefährdung.
- Der gesamte Bereich ist durch die großräumige Situation sowie insbesondere durch die beiden Straßen lufthygienisch belastet.

In der Standortanalyse des Deutschen Wetterdienstes im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Mannheim-Nord wurde untersucht, welche klimatischen Auswirkungen die im Rahmenplan diskutierten Standorte auf das Klimageschehen haben werden. Insbesondere war gefragt, wie sich die Temperaturverhältnisse sowie die Be- und Durchlüftung bei schwachwindigen Strahlungswetterlagen verändern werden. Die Wind- und Temperaturverhältnisse im Plangebiet wurden für den gegenwärtigen (Ist-) und für 3 mögliche (Soll-) Zustände simuliert. Die Aspekte der Durchlüftung südlich angrenzender Siedlungsbereiche sowie möglicher thermischer Belastungen standen im Vordergrund der Untersuchung. Die Freihaltung der Nord-Süd-Grünzäsur Scharhof/Sandhofen auf der westlichen sowie Schönau/Blumenau auf der östlichen Seite einer regional bedeutsamen Ventilationsbahn hat für Mannheim einen hohen Stellenwert. Dagegen ist die ostwestliche Grünzäsur längs der A 6 nur von lokaler Bedeutung. Sie trennt Scharhof und Sandhofen sowie Blumenau und Schönau von einander sowie von der A 6.

Die Freihaltung der genannten Grünzäsur (Grünzug Nord-West II) zwischen Scharhof und Blumenau wird bereits heute durch die Kasernenbebauung und -nutzung beeinträchtigt. Diese Standortvariante wurde daher aus klimatologischer Sicht verworfen. Durch den nun gewählten Standort wird die klimatische Funktionalität des Grünzuges nicht beeinträchtigt. Die Auswirkung auf die untergeordnete ostwestliche Grünzäsur längs der A 6 ist von geringer, lokaler Bedeutung.

6.6 Flora, Fauna²³

_

²⁰ vgl. Umweltbericht

²¹ Amtliches Gutachten zu den klimatischen Auswirkungen der Planungen zum Rahmenplan Mannheim-Nord, Deutscher Wetterdienst. 1996

Wetterdienst, 1996
²² Steinicke & Streifeneder, Klimauntersuchungen im Auftrag des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim, 2001
²³ vgl. Umweltbericht und Kap. 5.7

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird vorwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Im Böschungsbereich der A 6 und deren Auffahrt befinden sich Hecken- und Feldgehölze, die z. T. nach § 24 a NatSchG BW geschützt sind.

Die Belastungen durch die Autobahn und insbesondere durch die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungsintensität überformen und beeinträchtigen die potenziell mögliche Biotopsituation.

Der westlich des Plangebiets liegende Auenbereich und die nördlich gelegenen Heckenstrukturen entlang der Gräben sind aufgrund der Artenvielfalt von Bedeutung. Eine wesentliche Bedeutung hat der westlich und südlich angrenzende Lebensraum für den Europäischen Feldhamster, der auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten des Landes Baden-Württemberg in der Kategorie "vom Aussterben bedroht" geführt wird. Auf europäischer Ebene steht der Feldhamster im Anhang IV der FFH-Richtlinie als "streng zu schützende Art". In Baden-Württemberg ist von ehemals 4 Verbreitungsgebieten nur noch der Rhein-Neckar-Raum als gesichertes Vorkommen bekannt. Es wurde ein Gutachten durch Dr. Weinhold im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz für den Rhein -Neckar-Raum erstellt. Auf Mannheimer Gemarkung ist ein Schwerpunkt des Vorkommens im Mannheimer Norden, westlich und südlich des Bebauungsplanes. Auf der Plangebietsfläche selbst wurden im Sommer 2001 zwei Baue kartiert, im Frühjahr 2002 ein unbewohnter Bau am westlichen Rand der Fläche.

Die Voraussetzungen für die naturschutzrechtliche Befreiung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Ziel ist es, dass die im Bereich westlich des Bebauungsplangebietes vorhandene Teilpopulation in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten bleibt und nachhaltig gefördert wird.

Nach § 24 a NatSchG BW - kartierte Biotope

Durch die Veränderungen der Verkehrsanschlüsse zur A 6 sind nach § 24 a NatSchG BW – kartierte Biotope im Böschungsbereich der Autobahn betroffen. Die dort vorhandenen Feldgehölze sind aufgrund des Biotoptyps und auch wegen der direkten Lage an der A 6 nicht von herausragender Bedeutung. Diese Biotope sind ausgleichbar.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die wertvolleren Flächen aus Sicht des Schutzgutes "Tiere und Pflanzen" nördlich der Karl-Imhoff-Straße und des Rohrlachgrabens sowie in westlicher Richtung im Niederungs- und Auenbereich befinden. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und tangieren den Bebauungsplan nur am Rande. Die Ansiedlungsfläche von IKEA selbst und die Flächen im Bereich der Verkehrsanlagen sind in weiten Teilen als ein Bereich mit geringem Leistungsvermögen für Tiere und Pflanzen anzusehen (vgl. Kap. 7.5, Artenschutzkonzeption).

Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 24a Naturschutzgesetz B-W zur Beseitigung der genannten Feldgehölze wurde von der unteren Naturschutzbehörde bereits erteilt.

6.7 "Altlasten" / Kampfmittel

Bodenverunreinigungen sind innerhalb der Plangebietsfläche nicht bekannt. Da keinerlei Hinweise oder ein Anfangsverdacht auf Bodenverunreinigungen vorlag, bestand im weiteren Verfahren kein Untersuchungsbedarf. Diesbezüglich besteht keine Notwendigkeit von Festsetzungen oder Kennzeichnungen im Bebauungsplan.

Entsprechend einer Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist insbesondere im südlichen Teil des Untersuchungsbereiches mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern zu rechnen. Vor dem Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen wird eine Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst durchgeführt.

6.8 Bodendenkmale

Im Bereich der Ansiedlungsfläche wurde bereits in den Jahren 1992 – 1993 und 1995 auf einer ca. 40 x 65 m großen Fläche, etwa im Einmündungsbereich Karl-Imhoff-Straße / B 44 ein urnenfelderzeitliches (ca. 1000 v. Chr.) Gräberfeld ausgegraben und untersucht. Die Gräberfeldgrenze ist dabei im Westen nicht erreicht worden; hier können also noch weitere Gräber vermutet werden. Unbekannt ist, wo sich die zugehörige Siedlung befand, so dass auf dem Gelände weitere urnenfelderzeitliche Funde zu erwarten sind. Des weiteren wurden 1993 bei Randerschließungsarbeiten an der Straßentrasse zwei römische Bronzemünzen gefunden, die auf eine römische Nutzung hinweisen.

Für die weitere Vorgehensweise wurde in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde vereinbart, im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen "Suchstreifen" anzulegen, um Hinweise auf mögliche Funde zu erhalten. Diese Untersuchungen werden derzeit durchgeführt.

Ziel ist es, nur die Bereiche zu untersuchen und ggf. auszugraben, die unmittelbar unter der Humusschicht liegen und durch Befahren gefährdet sind. Da der überwiegende Teil des Grundstücks von der B 44 her aufgefüllt wird, müssen die Funde, die tief genug und damit geschützt liegen, nicht ausgegraben werden. Hier soll lediglich eine Vermessung und Kartierung der Befunde (Bodenverfärbungen) berücksichtigt werden.

Um vermuteten Gräber nicht zu gefährden und möglichst an Ort und Stelle zu belasen wurde angeregt die Eingriffe in den Boden möglichst gering zu halten und beispielsweise auf eine Unterkellerung durch eine Tiefgarage zu verzichten.

Die bekannte Gräberfeldfläche wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Hinweise zur Durchführung und zur Abstimmung mit dem Denkmalamt wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Vorhandene Wohnnutzung

Innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche sind 2 Wohngebäude und eine Betriebswohnung im Zusammenhang mit der Gärtnereinutzung vorhanden. Sie werden im Rahmen des Grundstückserwerbs aufgegeben.

Das einzelne Wohngebäude des Gartenbaubetriebes im Auffahrtsbereich der "Nordwest-Rampe" liegt außerhalb des Geltungsbereiches, ist nicht unmittelbar von einer Überplanung der angrenzenden Verkehrsflächen betroffen und kann erhalten bleiben. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen der Immissions- und Schallgutachten geprüft und bewertet.

Die derzeitige Zufahrt zu dem genannten Anwesen innerhalb der "Nordwest-Rampe" ist derzeit von der B 44 nur für rechtseinfahrende und rechtsausfahrende Fahrzeuge zum Grundstück möglich. Diese Grundstückszufahrt und die genannten Fahrbeziehungen bleiben unverändert erhalten.

Die östlich dem Plangebiet gegenüberliegende Wohnbebauung Scharhof ist durch die B 44 und durch die vorhandene Lärmschutzanlage bisher bereits von der Plangebietsfläche deutlich abgetrennt. Die Veränderung der Schallsituation sowohl durch die Maßnahmen im Bereich der A 6, der B 44 und der IKEA-Fläche und deren Parkplätzen wurde schalltechnisch untersucht.

6.10 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes "Coleman". Die daraus resultierenden Einschränkungen bzgl. der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sowie die Vorgaben zur Fassadengestaltung wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Aufgrund der Anforderungen der Flugsicherheit besteht das Erfordernis den Geltungsbereich von sehr hoch wachsenden Bäumen freizuhalten. Im Bereich der Einflugschneise sind die Festsetzungen bzgl. anzupflanzender Bäume entsprechend angepasst – in den übrigen Bereichen wird die Stadt Mannheim dafür Sorge tragen, dass kein Bäume gepflanzt werden, die höher als 25 m bis max. 30m Endwuchshöhe aufweisen.

Für bauliche Anlagen im Bereich der A6 bzw. der B44 sind die Abstandsvorschriften und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG und des § 11 StrG BW zu beachten.

Mit Ausnahme eines Randbereiches entlang der Karl-Imhoff-Straße gibt es für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die für den Straßenbau erforderlichen Grundstücke wurden zwischenzeitlich weitgehend von der Stadt Mannheim erworben. Die Grundstücke innerhalb der Sondergebietsfläche wurden vom Investor erworben bzw. optioniert.

Westlich der Sondergebietsfläche und des Wirtschaftsweges (Flurstück 33036) grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Markgrafenacker", Rechtsverordnung vom 22.11.1995, an. Durch eine Veränderung der Einfädelungsspur von der Autobahnauffahrt in Richtung Kaiserslautern ergeben sich geringfügige Änderungen im Bereich der Autobahnböschung. Die Verschiebung im Bereich des Böschungsfußes und des begleitenden Wirtschaftsweges betreffen einen ca. 3 - 4 m breiten Randstreifen des Flurstücks 33043. Eine Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Markgrafenacker" ist für diesen Bereich erforderlich und wird aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Straßenrecht in Aussicht gestellt. Damit sind die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss, ungeachtet des noch durchzuführenden Erlaubnisverfahrens, gegeben.

7. Planungskonzeption

7.1 Konzeption des Einzelhandelsstandortes

Gegenstand der Planung ist ein Fachmarktschwerpunkt zur Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses einschließlich Fachmärkten. Für diese Nutzung bietet der Standort an der BAB 6 ausgezeichnete Bedingungen, auch wenn hier umfangreiche Konfliktbewältigungserfordernisse bestehen (Hamsterschutz, Verkehr etc.). Mit dem Vorhaben soll die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Mannheim als Einkaufsstandort nachhaltig gestärkt und zu einer deutlich höheren Kaufkraftbindung in der Gesamtstadt beigetragen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächen sind das Ergebnis der im Rahmen der Regionalplanänderung und des Raumordnungsverfahrens geführten Diskussionen über mögliche zu erwartende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die benachbarten Umlandgemeinden. Die Grundlage bildete die Markt- und Standortuntersuchung der GMA, Ludwigsburg. Die ursprünglich geplanten Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente des IKEA-Möbel- und Einrichtungshauses wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens reduziert.

Neben der Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses sind "ergänzende" Fachmärkte mit den Bereichen Möbel, Elektro, Unterhaltungselektronik, Zweirad und Autozubehör vorgesehen, um das Angebot am Standort abzurunden. Art und Umfang der potenziell anzusiedelnden Verkaufsflächen stellen sich wie folgt dar:

| Planobjekte | Verkaufsfläche in m ² |
|--|----------------------------------|
| 1.a Möbel-Kernsortimente | 14.564 |
| 1.b zentrenrelevante Randsortimente | 3.376 |
| 1.c nicht zentrenrelevante Randsortimente | 3.060 |
| 1.a-c IKEA insgesamt | 21.000 |
| 2. Möbelhäuser (exclusiv) (2 Objekte) | 7.500 |
| 3. Elektro- und Unterhaltungselektronikfachmarkt | 3.900 |
| 4. Zweiradfachmarkt | 1.500 |
| 5. Autozubehörfachmarkt | 1.000 |
| 25. übrige Nutzungen insgesamt | 13.900 |
| 15. Gesamtvorhaben | 34.900 |

Das IKEA-Einrichtungshaus und die Fachmärkte sind über gemeinsame Grundstückzufahrten, einen zusammenhängenden Stellplatzbereich sowie über eine gemeinsame Anlieferungszone organisiert.

Eingangsbereiche und Stellplätze orientieren sich zur B 44; die Grundstückszufahrt ist etwa in Grundstücksmitte zwischen Karl-Imhoff-Straße und der BAB 6 vorgesehen. Die Anlieferungszone ist im "rückwärtigen" westlichen Bereich und wird über die Karl-Imhoff-Straße erschlossen, um Konflikte zwischen Kunden- und Anlieferungsverkehr zu vermeiden. Gleichzeitig wird durch diese Organisation und die Abschirmung der Anlieferungszone durch die Baukörper eine Belastung der Wohnbebauung "Scharhof" aus diesem Bereich ausgeschlossen.

In einer ersten Ausbaustufe sind insgesamt ca. 2.000 Stellplätze, in einer 2. Ausbaustufe zusätzlich ca. 400 Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt max. 2.400 Stellplätze zur Verfügung stehen. Ein Teil davon (max. 550 Stellplätze) wird in einem Parkdeck untergebracht. Die Stellplätze sind durch Pflanzstreifen und Baumpflanzungen gegliedert und gestaltet. Entlang der Grundstücksgrenzen sind umfassende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Dachflächen der Fachmarktgebäude werden als Vegetationsflächen angelegt, Fassadenbegrünung von geschlossenen Wandabschnitten wird angestrebt.

7.2 Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung / Ergebnisse der Markt- und Standortuntersuchung 24 /

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen können aufgrund ihrer Sortimente, der Lage sowie der Flächengröße und des zu erwartenden Umsatzvolumens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentliche Auswirkungen haben.

Aufgrund der Ausstrahlung des Vorhabens über das Stadtgebiet der Stadt Mannheim hinaus wurden die räumlichen Auswirkungen des Projektes auf die zentralen Orte und deren Verflechtungsbereiche über die Landesgrenzen hinweg untersucht. Dabei wurden insbesondere die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Mannheim und der Nachbargemeinden sowie der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich geprüft.

Die betroffenen Gemeinden wurden bereits im Rahmen der Regionalplanänderung, des Raumordnungsverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Über die verfahrensrechtlichen Beteiligungsschritte hinaus hat die Stadt Mannheim schon im Vorfeld der Bebauungsplanung die Möglichkeit wahrgenommen, auf Einladung des Raumordnungsverbandes die Verwaltungen der betroffenen Gebietskörperschaften, die Industrie- und Handelskammern sowie die Genehmigungsbehörden von dem Vorhaben zu informieren.

In der Markt- und Standortuntersuchung, die nachfolgend dargestellt wird, wurde das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens zunächst aufgrund der zu erwartenden Attraktivität des IKEA-Einrichtungshauses in Anlehnung an die Kundenbeziehungen und die Verwaltungsgliederung in vier Zonen unterteilt, wobei die Anregungen des Nachbarschaftsverbandes und des Regierungspräsidiums, höhere Raumordnungsbehörde, berücksichtigt wurden:

- Zone I Stadtgebiet Mannheim

- Zone II übrige Rhein-Neckar-Region (Räume Heidelberg, Bergstraße, Worms,

Frankenthal, Ludwigshafen, Speyer und Neustadt a. d. W.)

- Zone III Odenwaldregion, Südpfalz, Raum Kaiserslautern

- Zone IV Kraichgau und Raum Karlsruhe

Alle Orte im abgegrenzten Einzugsgebiet wurden dann nach Sortimenten (IKEA / einzelne Fachmarktbereiche) einer Einzelbewertung unterzogen.

Beurteilungsgrundlage möglicher Auswirkungen

Die Beurteilung möglicher städtebaulicher und raumordnerischer Wirkungen erfolgt anhand von zwei Berechnungsschritten:

²⁴ Markt- und Standortuntersuchung der GMA, Ludwigsburg, Januar 2002 und Ergänzungen v. August 2002, im Auftrag der Stadt Mannheim

- Das Marktanteilkonzept stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet dar. Bereits anhand dieses Berechnungsschrittes ist eine erste Einschätzung möglicher raumordnerischer Wirkungen im Umland möglich. [In der detaillierten Darstellung des Gutachtens ist nach GMA-Erfahrungswerten nicht mit raumordnerischen oder städtebaulichen Wirkungen zu rechnen, da die durch das Vorhaben erzielbaren Anteile nur sehr gering sind und überwiegend deutlich unter 10 % bzw. nur in einem Fall (Autozubehör) einen 10 % Anteil erreichen].
- Mit der Kaufkraftbewegungsanalyse werden die voraussichtlichen Wirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote in der Region eingeschätzt. Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Umsatzumverteilung mit dem derzeitigen Umsatz bei Wettbewerbern. Beurteilungsgrundlage ist die sog. "10-%-Regel". Diese Regelung ist richterlich anerkannt. Der räumlich Bezug erfolgt auf die Gesamtstadt, nicht auf einzelne Lagen. Einzelne Lagen werden in einem weiterführenden Schritt bewertet.

Anmerkung: Die 10-%-Regel besagt, dass ab einem Umverteilungseffekt von 10 % gegenüber dem bestehenden Wettbewerb in der Gesamtstadt städtebauliche Wirkungen durchaus möglich sind, und daher eine genauere Betrachtung nach Wettbewerbern und Lagen erfolgen sollte. Sie besagt nicht, dass ab einem Umverteilungseffekt von 10 % grundsätzlich städtebauliche Wirkungen zu erwarten sind, u.U. ist ein Vorhaben auch noch bei 12 oder 13 % Umverteilung städtebaulich und raumordnerisch verträglich und im Rahmen der nachbargemeindlichen Rücksichtnahmeerfordernisse.

7.2.1 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Durch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens über die Gemeindegrenzen hinweg erlangt das "interkommunale Abstimmungsgebot" nach § 2 Abs. 2 BauGB besondere Bedeutung. Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich dabei nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihren konkreten Auswirkungen. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Kern der Abstimmungspflicht ist die gerechte Abwägung der gegenläufigen Interessen der Nachbargemeinde; missachtet die planende Gemeinde durch einen Verstoß gegen das Abwägungsgebot ihre materielle Abstimmungspflicht zu lasten der Nachbargemeinde, so wird diese in ihren Rechten verletzt. Daraus folgt, dass das durch § 2 Abs. 2 BauGB geschützte Interesse der Nachbargemeinde, von unzumutbaren Auswirkungen einer freien Bauleitplanung verschont zu bleiben, von der planenden Gemeinde grundsätzlich in ihre Abwägung einbezogen werden muss.

Im Ergebnis geht es bei dem Schutz der Planungshoheit durch § 2 Abs. 2 BauGB letztlich um Rücksichtsnahme auf die Belange der Nachbargemeinde und die Vermeidung unzumutbarer Auswirkungen.

Die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung wurden im Auftrag der Stadt Mannheim gutachterlich untersucht. Bereits im Januar 2001 wurde die bereits genannte Markt- und Standortuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und ergänzender Fachmarktnutzungen an die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg in Auftrag gegeben und im August 2002 auf Anregung der höheren Raumordnungsbehörde ergänzt. Ziel des Gutachtens war zu prüfen, ob von dem geplanten Vorhaben negative Auswirkungen auf das zentralörtliche System und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Mannheim oder Gemeinden des Einwirkungsbereiches ausgehen und ob eine ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, noch gewährleistet ist.

Wie bereits geschildert, wurden die betroffenen Gemeinden bereits im Vorfeld von der Planung unterrichtet und im Rahmen der Regionalplanänderung, des Raumordnungsverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung beteiligt.

Generell kann festgestellt werden, dass der Großteil der Sortimente keine Innenstadt- oder Nahversorgungsbedeutung hat. So können Möbel oder großteilige Sortimente im Bereich Elektro und Fahrräder wegen der notwendigen flächenintensiven Darstellung heute nur unzureichend in einer Innenstadt angeboten werden. Betriebe mit diesen Sortimenten werden in der Regel von den Kunden nicht zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, sondern mit dem PKW aufgesucht.

Vorgehensweise und Untersuchungsergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

7.2.2 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen für die Markt- und Standortuntersuchung

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (IKEA-Möbel- und Einrichtungshaus, 2 Möbelhäuser im Bereich des Fachmarktzentrums, 1 Fachmarkt für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, 1 Fachmarkt für Zweiräder und 1 Fachmarkt für Autozubehör sowie die nun festgesetzten Verkaufsflächengrößen war zu erwarten, dass von dieser Ansiedlung ggf. Auswirkungen auf die im Landesentwicklungsplan bzw. Regionalen Raumordnungsplan formulierten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die Entwicklung der Stadt Mannheim und der benachbarten Orte sowie auf das Verkehrsnetz im Umfeld des Planstandortes ausgehen. Die Stadt Mannheim hat daher die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt, mögliche wirtschaftliche, raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die gegebene Zentrenstruktur zu untersuchen.

Im Gutachten wurden nachfolgende Untersuchungsschritte vorgenommen:

- Darstellung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Handelstandort- und Betriebstypenentwicklung und Definition und Daten zum Planobjekt IKEA bzw. zu den geplanten Fachmärkten
- Berechnung der Umsätze nach Haupt- und Randsortimenten
- Abgrenzung des Einzugsbereiches aus dem Untersuchungsraum nach Intensitätszonen;
 Berechnung der sortimentsbezogenen Kaufkraft im abgegrenzten Einzugsgebiet für das Jahr 2000
- Darstellung der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum anhand der Daten der GMA-Primärerhebung
- Beurteilung der einzelhandelsspezifischen Auswirkungen des Vorhabens anhand des Marktanteil-Konzeptes und des Umsatzumverteilungs-Konzeptes.
- Bewertung der raumordnerischen, regionalplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit unter besonderer Berücksichtigung der Verträglichkeit für die Zentren im Einzugsgebiet

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung wurden nachfolgende rechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- § 11 Abs. 3 BauNVO, welcher seit 1977 die Zulässigkeit der Ansiedlungen des großflächigen Einzelhandels, insbesondere unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung regelt.
- Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, welche im Landesentwicklungsprogramm von Baden-Württemberg aufgeführt sind.
- Die Ziele der Regionalplanung, die abgeleitet aus der Landesplanung im Regionalen Raumordnungsplan Unterer Neckar präzisiert werden
- Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums von Baden-Württemberg zur Ansiedlung von Einzelhandels-Großprojekten (Einzelhandelserlass)

Darüber hinaus wurden auch die bestehenden Rahmenkonzepte zur Einzelhandelsentwicklung des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim sowie der Stadt Mannheim berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 5).

7.2.3 Abstimmung der Vorgehensweise und der Datengrundlage

Abgrenzung und Gliederung der Einzugsgebiete

Ausschlaggebend für die Festlegung der Außengrenze des Einzugsgebietes ist die zu erwartende Attraktivität der Fa. IKEA. Dabei wurden die Standorte anderer bestehender IKEA-Häuser in

Südwestdeutschland berücksichtigt, wobei festzuhalten ist, dass sich die einzelnen Einzugsgebiete der jeweiligen Häuser durchaus überschneiden. Die Zonierung innerhalb des Einzugsgebietes erfolgte insbesondere aufgrund der Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum, der topografischen Bedingungen und der Siedlungsstruktur sowie der relevanten regionalen Wettbewerbssituation. Innerhalb der einzelnen Zonen ist eine Abnahme des Einfluss und der Auswirkungen des Planobjektes IKEA und ergänzende Fachmärkte mit zunehmender Entfernung vom Planstandort anzusetzen. Im Naheinzugsgebiet werden alle Planobjekte mehr oder weniger starke Kundenströme auslösen. Im Rahmen der Marktanteilanalyse kommt die Differenzierung nach Warengruppen und Entfernung deutlich zum Ausdruck.

Auf Anregung des Regierungspräsidium wurde bei der Darstellung der Zonen des Einzugsgebietes der Lage der Stadt Ludwigshafen zum vorgesehenen Standort besser entsprochen. Dabei wurde das Einzugsgebiet in etwas abstrakterer Form und durch Entfernungsradien dargestellt und auf die Überblicksdarstellung der Zonen, die ohnehin nur schematischen Charakter haben, in der Karte verzichtet. Für die Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens wurde weiterhin die Hilfsgliederung der Zonen beibehalten, wobei insbesondere innerhalb der Zone II vereinbarungsgemäß nicht nur die Mittelbereiche, sondern auch die Mittelzentren einzeln dargestellt wurden. Auch innerhalb der einzelnen Zonen wurden unterschiedliche Marktanteile festgelegt.

Die geänderte Darstellung hat für die (von den Zonen unabhängigen) Berechnungen hinsichtlich der Marktanteile, der Kaufkraftabschöpfung oder auch der Umsatzumverteilung für die Stadt Mannheim sowie die im 10 km Radius befindlichen zentrale Orte wie Ludwigshafen, Frankenthal, Lampertheim, Bürstadt, Lorsch oder Viernheim keine Auswirkungen. Es handelt sich lediglich um eine Darstellung, welche die Entfernungen zum Planstandort verdeutlichen soll.

Auch in der ursprünglichen Fassung, in welcher das Einzugsgebiet noch nach Zonen und ohne Entfernungsradien dargestellt wurde, waren die gleichen Marktanteils- und Umsatzumverteilungswerte in derselben Form angesetzt.

Marktanteilsberechnung

Die ermittelten Marktanteile des Planobjekts IKEA und der ergänzenden Fachmarktnutzungen werden im Gutachten dargestellt. Die Marktanteile stellen dabei die Anteile der Kaufkraft in einem bestimmten Raum bezogen auf ein bestimmtes Sortiment dar, welche durch das Planobjekt voraussichtlich abgeschöpft werden können. Die Berechnung der Marktanteile kann auf verschiedene Art und Weise erfolgen:

Zum Einen aufgrund von Erfahrungswerten, welche die GMA aufgrund ihrer 30jährigen Tätigkeit im Einzelhandel und speziell im Möbel- und Einrichtungssektor gewonnen hat. Diese werden vor dem Hintergrund der vorhandenen Angebotssituation in einem Raum, den Kundenaustauschbeziehungen innerhalb des Raumes sowie dem Kundenverhalten bezogen auf den Einkauf bestimmter Sortimente allgemein eingesetzt. Aus den zu erwartenden Marktanteilen des Planobjekts in einem bestimmten Raum ergeben sich Kaufkraftanteile, welche das Planobjekt mit Kunden aus diesem Raum voraussichtlich erzielen wird.

Eine andere Möglichkeit der Marktanteilsberechnung stellen sog. Gravitationsmodelle dar. Diese setzen etwa die Größe einer Stadt in Bezug zum dort vorhandenen Einzelhandelsangebot sowie zur Distanz zum Planstandort. In Abhängigkeit von der räumlichen Entfernung zum Planstandort werden danach rein rechnerisch die zu erwartenden Marktanteile, welches das Planobjekt mit Kunden dieser Stadt erzielt, ermittelt. Dabei sind jedoch immer wieder spezielle Korrekturfaktoren anzuwenden, da eine statische Betrachtung der Wettbewerber anhand eines singulären Merkmals (z.B. Verkaufsfläche in m²) die Leistungskraft oft nur annäherungsweise richtig beschreibt.

Umsatzumverteilung

Die aus den jeweiligen Marktanteilen errechneten Umsatzvolumina stellen in der Summe das zu erwartende Gesamtumsatzvolumen am Planstandort dar (= Betrachtung der Nachfrageseite). Man kann jedoch nicht die zu erwartenden Marktanteile mit Kunden einer Stadt dem derzeit dort getätigten Umsatzvolumen gegenüberstellen, um somit die Umsatzumverteilungseffekte für diese Stadt zu berechnen (=Angebotsbetrachtung), da der Einzelhandelsumsatz in einer Stadt nicht nur durch Kunden aus dieser Stadt (Wohnbevölkerung) getätigt wird. Ferner ist davon auszugehen, dass die

durch das Planobjekt gebundene Kaufkraft einer Bevölkerung einer Stadt nicht automatisch in ihrer Gesamtheit vom Umsatz des dortigen Einzelhandels abgezogen wird.

In einem verdichteten Raum und unter Berücksichtigung der heutigen Mobilität der Bevölkerung sowie des geänderten Kundenverhaltens in den letzten Jahren (Fähigkeit und Bereitschaft, weite Wege für den Einkauf insbesondere langfristiger Konsumgüter auf sich zu nehmen; Trend zum Erlebniseinkauf usw.) sind vielfältige Kundenaustauschbeziehungen innerhalb eines Raumes gegeben. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen (siehe Anhangstabellen A4 und A5) beruht auf einer gutachterlichen Einschätzung der Leistungsfähigkeit und der Struktur des bestehenden Angebotes im Einzugsgebiet (größte Auswirkungen eines Planobjektes auf gleichartige Wettbewerber) sowie auf der zu erwartenden Attraktivität der Planobjekte.

An den Stellen bei denen im Gutachten bei einzelnen Sortimenten keine Zahlen genannt sind, liegt dies daran, dass die Wettbewerbswirkungen minimal sind und die Umsatzumverteilung jenseits der gutachterlichen Nachweisbarkeit liegt. Ferner erfolgt aus Gründen des Datenschutz keine Ausweisung von Zahlen, wenn weniger als vier Anbieter in einem Sortimentsbereich ansässig sind.

7.2.4 Zentrenrelevante Sortimente

Im Unterschied zu den o.g. großteiligen und sperrigen Waren sind die Angebote der Warengruppen Haushalts- und Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bettwaren, Heimtextilien, Telekommunikation etc. eindeutig als zentrenrelevant einzustufen. Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurden diese Sortimentgruppen kontrovers diskutiert. Dabei wurde der geplante Elektro- und Unterhaltungselektronik-Fachmarkt von einer ursprünglich beabsichtigten Flächengröße mit ca. 6.000 m² auf nun 3.900 m² Verkaufsfläche reduziert und anfangs diskutierte Fachmarktsparten wie Bekleidung und Spielwaren völlig ausgeschlossen.

Auch die zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Marktes wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens zwischenzeitlich reduziert und die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Hier wurde der Anteil von bisher ca. 21 % auf ca. 16% zentrenrelevanter Sortimentsfläche zurückgenommen. Aufgrund der Konzeption des Möbel- und Einrichtungshauses mit der Integration von Lagerflächen in die Ausstellungs- und Verkaufsräume sowie der daraus resultierenden Warenpräsentation und der Notwendigkeit besonders breiter Flure und Bewegungsflächen, ist der prozentuale Anteil der zentrenrelevanten Sortimente mit anderen Einzelhandelseinrichtungen oder Mitbewerbern nicht vergleichbar – eine weitere Reduktion des Flächenanteils würde die Marktkonzeption von IKEA und damit das Vorhaben grundsätzlich in Frage stellen.

Auch wenn man den nicht-reduzierten Anteil von 21%, wie er in der Markt- und Standortuntersuchung eingestellt ist, zugrunde legt, ergibt die Analyse der Umsatzverteilung durch die zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Einrichtungshauses für die Sortimente "Haushaltswaren/Glas, Porzellan, Keramik", "Kunstgewerbe" und "Bettwaren, Teppiche, Heimtextilien" Werte von unter 10% für die angrenzenden Ober- und Mittelzentren. Aufgrund dieser Ergebnisse kann der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente des IKEA-Einrichtungshauses - erst recht in der reduzierten Form von ca. 16% - als raumordnerisch und städtebaulich verträglich eingestuft werden.

Mit Ausnahme des Elektro- und Unterhaltungselektronik - Fachmarktes wurde im Bebauungsplan der zentrenrelevante Anteil der Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Der Elektrofachmarkt ist die tragende Säule für die Konzeption der Fachmärkte und in der nun festgesetzten Größe unabdingbare Voraussetzung für die Tragfähigkeit des Vorhabens da nur durch diese Gesamtkonzeption eine Finanzierung der gewünschten Verbesserung der öffentlichen Erschließungsstraßen möglich ist. Der im Verfahren zum Teil angeregte Verzicht auf den Elektrofachmarkt oder eine weitere Reduktion der Verkaufsfläche stellt aufgrund des hohen Erschließungskostenanteils das gesamte Vorhaben - einschließlich des IKEA-Marktes und der öffentlichen Verkehrsmaßnahmen - in Frage.

7.2.5 Zu erwartende Auswirkungen auf Innenstadt- und Nahversorgungslagen (zentrale Lagen)

Möbelkernsortiment von IKEA

Auswirkungen auf zentrale Lagen.

Das Möbelkernsortiment von IKEA hat in der Zone I des Untersuchungsbereiches geringe städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Lagen, in den Zonen II, III, IV keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Lagen.

- Zentrenrelevante Randsortimente von IKEA (Haushalts- und Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Heimtextilien/Bettwaren/Teppiche)
 Zentrenrelevante Randsortimente haben im Bereich der Zone I und II geringe städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Lagen, der Sortimentsbereich "Kunstgewerbe" hat in der Zone III ebenfalls geringe Auswirkungen, die restlichen zentrenrelevanten Randsortimente haben in den Zonen III und IV keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Lagen.
- Nicht zentrenrelevante Randsortimente von IKEA (Bodenbeläge, Beleuchtung) Im gesamten Untersuchungsbereich keine städtebauliche Auswirkung auf zentrale Lagen.
- Möbelhäuser im Bereich des Fachmarktzentrums

 Die beiden Möbelhäuser im Bereich des Fachmarktzentrums haben keine städtebaulichen
- Der **Fachmarkt für Auto- und Motorradzubehör** hat im gesamten Untersuchungsbereich keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Lagen.
- Der **Fachmarkt für Zweiräder**, Zweiradzubehör und zweiradspezifische Kleidung hat im gesamten Untersuchungsbereich keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Lagen.
- Der Fachmarkt für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik hat geringe Auswirkungen auf zentrale Lagen in den Zonen I und II. In den Zonen III und IV sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Anregungen im Regionalplan-Änderungsverfahren und im Raumordnungsverfahren wurden in Abstimmung mit der Höheren Raumordnungsbehörde ausgewählte Mittelzentren hinsichtlich der Auswirkungen des Elektro- und Unterhaltungselektronikfachmarktes vertiefend untersucht (vgl. nächstes Kapitel).

7.2.6 Auswirkungen des Fachmarktes für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik in ausgewählten Mittelzentren

Auf Anregung der höheren Raumordnungsbehörde wurde die Mittelzentren hinsichtlich des Elektround Unterhaltungselektronikfachmarktes vertiefend untersucht:

- Die Marktanteile wurden bisher auf Ebene der Mittelbereiche dargestellt. Diese liegen für Einzelsortimente von Elektrowaren für den Mittelbereich Bergstraße bei ca. 2 6 %, insgesamt sind für alle Sortimente im Elektrowarenbereich im Mittelbereich Bergstraße Marktanteile von ca. 4 5 % zu erwarten. Diese Marktanteile werden voraussichtlich in Abhängigkeit von der Distanz zum Planstandort leicht variieren, allerdings werden sich diese Abweichungen bezogen auf die Mittelzentren in einem Bereich von maximal 1 2 % bewegen. Es ist fraglich, ob eine detaillierte Darstellung der Marktanteile bezogen auf die Mittelzentren einen grundsätzlichen Erkenntnisgewinn mit sich bringt, da sich die Marktanteile lediglich auf die vorhandene Kaufkraft beziehen (siehe Pkt. 2) und noch keine Aussage zu den wettbewerblichen Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandelsbestand sowie die städtebauliche Struktur in den Mittelzentren geben. Angesichts der räumlichen Nähe zum Planstandort, den verkehrlichen Anbindungen sowie der teilweise geringen Angebotssituation im Elektrowarensegment liegen die Marktanteile in den relevanten Mittelzentren etwas höher als im Durchschnitt des Mittelbereichs Bergstraße.
- Im Mittelbereich Frankenthal liegen die durchschnittlichen Marktanteile im Elektrowarensortiment bei ca. 4 6 %. Im Mittelbereich Weinheim liegen die Marktanteile für Einzelsortimente im Elektrowarenbereich zwischen 2 und 6 %; für alle Sortimente im Elektrowarenbereich durchschnittlich bei ca. 4 5 % . Auch für diese beiden Mittelbereiche gilt,

dass die Kaufkraftabschöpfung innerhalb des Mittelbereichs geringfügig variieren wird, wobei diese Variationen minimal sein dürften. Eine Aussage bezüglich der Wettbewerbswirkungen, die durch Planobjekte entstehen werden, wird durch eine genaue Aufsplittung der Marktanteile innerhalb eines Mittelbereichs jedoch nicht getroffen.

Tabelle 1: Kaufkraft und Marktanteile in den Mittelzentren der Mittelbereiche Bergstraße, Frankenthal und Weinheim bezogen auf das Elektrowarensortiment

| Mittelbereich / Mittelzentrum | Kaufkraft in Mill. DM | Ø Marktanteile in % | Umsatz am Planstandort in Mill. DM |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|--|
| MB Bergstraße | 194,0 | 4 - 5 | 8,2 |
| MZ Lampertheim | 23,7 | 6 - 7 | 1,5 |
| MZ Bürstadt | 11,5 | 6 - 7 | 0,6 |
| MZ Lorsch | 8,5 | 6 - 7 | 0,7 |
| MZ Viernheim | 23,5 | 6 - 7 | 1,5 |
| MB Frankenthal | 55,5 | 4 - 6 | 2,8 |
| MZ Frankenthal | 36,9 | 5 - 6 | 2,0 |
| MB Weinheim | 55,5 | 4 - 5 | 2,4 |
| MZ Weinheim | 33,6 | 4 - 5 | 1,5 |
| Quelle: GMA-Berechnungen 2001/02 | | | |

| Tabelle 2: | Verkaufsflächen und Umsatzvolumina des Einzelhandels im Elektrowarensortiment |
|------------|---|
| | in den Mittelzentren der Mittelbereiche Bergstraße, Frankenthal und Weinheim |
| | |

| Mittelbereich / Mittelzentrum | Verkaufsfläche in m² | Umsatz in Mill. DM |
|----------------------------------|----------------------|---------------------------|
| MB Bergstraße | 16.020 | 198,7 |
| MZ Lampertheim | 370 | 4,6 |
| MZ Bürstadt | 640 | 7,9 |
| MZ Lorsch | 90 | 1,1 |
| MZ Viernheim | 5.560 | 68,9 |
| MB Frankenthal | 3.790 | 46,3 |
| MZ Frankenthal | 2.700 | 32,9 |
| MB Weinheim | 2.450 | 32,1 |
| MZ Weinheim | 2.200 | 28,9 |
| Quelle: GMA-Berechnungen 2001/02 | | |

- Die Umsatzumverteilung innerhalb der einzelnen Mittelzentren hängt insbesondere von der Struktur des derzeitigen Angebotes im jeweiligen Sortimentsbereich ab. Es ist davon auszugehen, dass durch den Elektrofachmarkt insbesondere ähnlich strukturierte Anbieter getroffen werden. Auch der innerstädtische Facheinzelhandel wird Umsatzverluste spüren, ist jedoch aufgrund seiner Kleinflächigkeit und seiner speziellen Ausrichtung, insbesondere der Serviceorientierung, weniger stark von dem großflächigen Elektrofachmarkt betroffen, wie ähnliche SB-orientierte Anbieter auf dezentralen Standorten.
- Für die Mittelzentren Lampertheim, Lorsch und Bürstadt ist festzuhalten, dass sich der Einzelhandel im Elektrowarensegment auf kleinflächige Fachanbieter sowie die Fachabteilung von Kaufhäusern bzw. größeren Supermärkten beschränken. Der örtliche Facheinzelhandel ist durch seine Serviceorientierung (Wartungs- und Reparaturdienst) geprägt. Hier sind nur geringe Umsatzverluste aufgrund einer Neuansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes am Standort Mannheim-Sandhofen zu erwarten.
- Die bestehenden Angebotsstrukturen in Lampertheim wie in Bürstadt sollen durch erhebliche Ausbaumaßnahmen aufgewertet werden. In Lampertheim handelt es sich dabei um die

angestrebte Erweiterung des dezentralen Angebotsschwerpunktes Rosgarten; hier führt vorwiegend das großflächige SB-Warenhaus Elektrowaren.

- In Viernheim ist derzeit ein umfangreiches Angebot im Elektrowarensektor ansässig; insbesondere die beiden großflächigen Fachmärkte ProMarkt und MediaMarkt sind durch einen neuen Wettbewerber am Planstandort betroffen. Die Stellung des Mittelzentrums Viernheim bezogen auf das Elektrowarensortiment wird voraussichtlich mit insgesamt einer durchschnittlichen Verlustrate zwischen 5 und 7 % betroffen sein. Geschäftsschließungen sind jedoch unwahrscheinlich, so dass die raumordnerische und auch die städtebauliche Relevanz dieses Vorhabens relativ gering einzuschätzen ist.
- In den Mittelzentren Frankenthal und Weinheim werden sich die Umsatzverluste des ansässigen Einzelhandels zwischen 1 und 3 % bewegen. Auch hier sind keine großflächigen Elektrofachmärkte vorhanden, die Umsatzverluste werden sich auf verschiedene kleinflächige Facheinzelhandelsbetriebe sowie auf die Fachabteilungen von Verbrauchermärkten beschränken. Von einer städtebaulich und raumordnerisch gefährdeten Situation der Mittelzentren ist jedoch mit Sicherheit nicht auszugehen.

7.2.7 Zusammenfassung

Die dem Gutachten zugrundeliegende Methodik sowie die angenommenen Eckdaten und grundlegenden Abgrenzung Zonierung Annahmen wie und des Einzugsgebietes, Kaufkraftabschöpfung, Umsatzverteilung usw. wurden mit dem Nachbarschaftsverband bzw. dem Regierungspräsidium, höhere Raumordnungsbehörde abgestimmt. Die Darstellungen der Auswirkungen wurden wunschgemäß ebenso auf die Mittelzentren der Zone II (OZ Mannheim, MZ Bad Dürkheim, MZ Bensheim, MZ Bürstadt, MZ Heppenheim, MZ Lampertheim, MZ Lorsch, MZ Viernheim, MZ Frankenthal, MZ Grünstadt, OZ Heidelberg, OZ Ludwigshafen, MZ Neustadt, MZ Speyer, MZ Weinheim, MZ Worms) bezogen, wie auch die Lage und Abgrenzung des Einzugsgebiets sowie die interne Zonierung entsprechend abstrakt dargestellt wurden. Eine noch tiefergehende Aufsplittung auf Gemeindeebene ist im Nachgang aus Gutachtersicht nur mit einem erheblichen Aufwand durchführbar und führt zu keinen neuen Erkenntnissen.

Die Analyse der Umsatzumverteilung sowie die Bewertung der Wettbewerbswirkungen hat deshalb auch ergeben, dass sich alle vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere das IKEA-Kernsortiment sowie bei den weiteren Fachmärkten der Branchen Möbel, Zweiräder und Autozubehör - weitgehend problemlos in das zentralörtliche Gefüge der Rhein-Neckar-Region einfügen und auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion innerstädtischer Einkaufslagen haben. Die voraussichtlichen Umsatzverluste werden in der Regel die 10 % - Marke nicht überschreiten. Höhere Verluste sind nur außerhalb gewachsener Versorgungsschwerpunkte wahrscheinlich. Bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Einrichtungshauses sowie der Sortimente des Elektro- und Unterhaltungselektronik-Fachmarktes ist darüber hinaus festzustellen, dass die Umsatzumverteilungsquoten in den Mittelbereichen und Mittelzentren der Zone II mit maximal 7 % deutlich unter der 10 % Marke liegen. Aufgrund dieses "Sicherheitsabstandes" ist auch bei stärkeren Auswirkungen eine Gefährdung einzelner Betriebe bzw. bestimmter Standortlagen unwahrscheinlich ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die geplante Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte in einer Gesamtgrößenordnung von 34.900 m² den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21. Februar 2001 festgelegten Kriterien (Unverträglichkeit bei zentrenrelevanten Sortimenten ab ca. 10%, bei nicht zentrenrelevanten ab ca. 20% Umsatzverlust) hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht widerspricht.

Die geplanten Märkte werden insgesamt zwar zu durchaus nennenswerten Kaufkraftverlagerungen und Umsatzumverteilungen führen; nach der Marktanteils- bzw. Kaufkraftbewegungsanalyse werden ca. 90 % des am Planstandort zu erwartenden Umsatzvolumens aus der Region Rhein-Neckar und damit aus dem oberzentralen Versorgungsraum der Stadt Mannheim stammen. Dabei muss man jedoch berücksichtigen, dass die geplanten Fachmärkte sowie das Kernsortiment des IKEA-Einrichtungshauses eine überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur aufweisen und vorhandene Anbieter im Einzugsbereich überwiegend nicht-integrierte Standorte belegen.

Die Wahrscheinlichkeit städtebaulicher Auswirkungen auf Innenstadt- und Nahversorgungslagen sind gering, durch die Möbelhäuser des Fachmarktbereiches, den Zweiradfachmarkt sowie den Autozubehörfachmarkt sind keine Auswirkungen auf zentrale Lagen zu erwarten.

7.3 Verkehrs- und Erschließungskonzeption²⁵

Für die Ansiedlung der Firma IKEA, einschließlich Fachmärkten, wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die aus verkehrlicher Sicht die grundsätzliche Machbarkeit bescheinigt und in Abstimmung mit der Stadt Mannheim, dem Landesamt für Straßenwesen BW, dem Straßenbauamt Heidelberg und dem Investor konkrete Ausbaumaßnahmen im Bereich der B 44 und des Knotens BAB 6 / B 44 prüft und bewertet.

In der Verkehrsuntersuchung wurde das Verkehrsaufkommen des durch den IKEA-Markt induzierten Verkehrs auf der Grundlage einer maximalen Stellplatzanzahl von ca. 2400 Stellplätzen für den Endausbau prognostiziert. Für das Prognosejahr 2003 wird mit einem IKEA-induzierten Zusatzverkehr von ca. 700 Pkw-Fahrten pro Stunde und Richtung in der nachmittäglichen Spitzenstunde gerechnet, und für das Prognosejahr 2013 mit einer allgemeinen Verkehrsmengenentwicklung von ca. 7,5 % zuzüglich eines zu erwartenden Kundenverkehrs von ca. 900 Pkw-Fahrten pro Stunde und Richtung in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Bei der Verteilung der zu erwartenden Verkehrsströme analog der zu erwartenden Kundenströme ist festzustellen, dass ca. 95 % des Verkehrs über die BAB 6 bzw. über die B44 aus Richtung Süden erwartet werden, davon ca. 30 % von der Autobahn aus Richtung Osten, ca. 17 % von der B 44 aus Richtung Süden und ca. 48 % von der Autobahn aus Richtung Westen.

Dies bedeutet, dass lediglich etwa 5 % des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus Richtung Lampertheim kommt und damit keine unverhältnismäßige Zusatzbelastung der B 44 im Bereich der Ortsdurchfahrt Lampertheim zu erwarten ist.

7.3.1 Grundstückserschließung

Von den im Gutachten untersuchten Anbindungsvarianten des IKEA-Marktes und des Fachmarktzentrums an das öffentliche Verkehrsnetz wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Anbindung in "Mittellage" an die B 44 zwischen den Einmündungen Karl-Imhoff-Straße und der Einmündung Blumenauer Weg gewählt.

Die ursprünglich von der Straßenbauverwaltung favorisierten Anschlussvarianten im Norden oder über die Karl-Imhoff-Straße konnten nach Verzicht der ursprünglich geplanten Ertüchtigungsmaßnahmen zugunsten einer Gesamtkonzeption der Ausbaumaßnahmen aufgegeben werden.

Lieferfahrzeuge fahren über die Karl-Imhoff-Straße zu und entladen auf der Rückseite der Gebäude. Durch diese Anordnung der Entladezonen und durch die Abschirmung der Gebäude werden mögliche Störungen der Nachbarschaft weitgehend ausgeschlossen. Die Ausfahrt der Lieferfahrzeuge erfolgt über den o.g. Mittelanschluss an die B44. Auf dem Grundstück können insgesamt ca. 2.400 Stellplätze untergebracht werden, ca. 550 davon in einer mehrgeschossigen Parkpalette zwischen dem IKEA-Markt und dem Gebäude des Fachmarktzentrums.

7.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2003, Plansatz 3.3.7.3, sollen Einzelhandelsprojekte nur an solchen Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können. Der Anschluss an den ÖPNV ist bereits derzeit durch die vorhandene Haltestelle "Blumenauer Weg" gegeben. Die Stadt Mannheim bemüht sich derzeit intensiv um eine Platzierung einer zusätzlichen Haltestelle auf dem Projektgrundstück.

2

²⁵ Planungsbüro von Mörner und Jünger, Darmstadt, April 2001 / Januar 2002 / Januar 2003

Das Angebot von sperrigen und großvolumigen Gütern erfordert in der Regel einen Einkauf mit dem privaten Kraftfahrzeug. Alternativ ist der Einzelhandelsstandort für Kunden und Mitarbeiter auch gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.

Die vorhandene Bushaltestelle "Blumenauer Weg" liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m vom Haupteingang. Durch die geplanten Maßnahmen am Knotenpunkt B 44 / Blumenauer Weg und der Lichtsignalanlage wird die Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger verbessert. Über diese vorhandene Haltestelle hinaus ist auf dem IKEA-Grundstück eine weitere Haltestelle vorgesehen. Die exakte Lage, Ausgestaltung sowie folgende Finanzierung werden derzeit mit der MVV Verkehr AG und dem Investor diskutiert. Die Führung der Buslinie sowie die beabsichtigte Bushaltestelle auf dem Privatgrundstück ist nicht bebauungsplanrelevant.

7.3.3 Fußgänger und Radfahrer

Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer dürfte nur von untergeordneter Bedeutung sein und ist allenfalls für Kunden oder Mitarbeiter aus den nördlichen Stadtteilen von nennenswertem Belang. Entlang der Westseite der B4 führt unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze ein Geh- und Radweg im Zwei-Richtungs-Verkehr. Signalgesteuerte Querungsmöglichkeiten sind an den Knoten "Blumenauer Weg" und "Viernheimer Weg" vorhanden. An den Eingangsbereichen der Märkte sind insgesamt ca. 50 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

7.3.4 "Ertüchtigungsmaßnahmen"

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden "Ertüchtigungsmaßnahmen" der angrenzenden Verkehrsflächen diskutiert, um eine gesicherte Erschließung des Standortes zu gewährleisten. Insbesondere im Bereich der Auffahrrampe in Richtung Kaiserslautern ("Nordwestrampe") und der angrenzenden Knotenpunkte der B 44 (Einmündung Blumenauer Weg, Autobahnauffahrt Richtung Kaiserslautern, Autobahnauffahrt Richtung Frankfurt) sollten durch zusätzliche Aufstellflächen, Fahrspuren und Optimierung der Lichtsignalprogramme die Leistungsfähigkeit verbessert und das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigt werden.

Problematisch ist dabei, dass auf der B 44 zwei Linksabbiegespuren zur Auffahrt Kaiserslautern und zwei Geradeausspuren nach Norden mit einer rechnerischen Rückstaulänge von mehr als 500 m notwendig sind, die erforderliche Fläche bis zum bestehenden Brückenwiderlager aber nicht zur Verfügung steht. Damit wäre dieser Knotenpunkt langfristig nicht ausreichend leistungsfähig.

Die ursprünglich geplanten "Ertüchtigungsmaßnahmen" sind im Falle eines sechsspurigen Ausbaus der A 6 und des langfristig angestrebten "Vollanschlusses" überflüssig und müssten rückgebaut werden.

7.3.5 Vollausbau des Autobahnanschlusses

In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenwesen und dem Straßenbauamt Heidelberg wurde daher für das weitere Verfahren auf die zunächst beabsichtigten "Ertüchtigungsmaßnahmen" verzichtet und der langfristig angestrebte Vollausbau des Anschlusses A 6 / B 44 den weiteren Planungen zugrunde gelegt. Grundlage für die weitere Planung der Verkehrserschließung ist die Berücksichtigung eines sechsspurigen Ausbaus der A 6. Ziel ist es, eine von der Landesstraßenbauverwaltung vorgelegte "Kleeblattlösung" auf der Grundlage des Bestandes und der Finanzierungsmöglichkeiten zu optimieren und in zwei Bauabschnitten nördlich und südlich der Autobahn herzustellen. Durch die nun verfolgte, den Verhältnissen angepasste, "reduzierte Kleeblattlösung" werden die kritischen Linksabbiegeströme auf der B 44 aus Richtung Mannheim Stadtmitte in Richtung Kaiserslautern bzw. Viernheimer Dreieck durch neu zu bauende Auffahrrampen auf der Ostseite der B 44 entfallen und damit eine deutliche Leistungssteigerung der B 44 erreicht.

7.3.6 Modifizierte Kasernenzufahrt

Aufgrund der Bedenken der US-Streitkräfte im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde die Verkehrserschließung im Bereich des Blumenauer Weges und der Kasernenzufahrt modifiziert. Die überarbeitete Verkehrserschließung berücksichtigt eine gewünschte Trennung des Kasernenverkehrs vom allgemeinen öffentlichen Verkehr. Die neu geplante Autobahnausfahrt aus Richtung Viernheim bleibt ausschließlich der Kasernenerschließung vorbehalten. Damit soll eine Entflechtung des allgemeinen öffentlichen Verkehrs und des Verkehrs der Kaserne erreicht werden und im Falle einer besonderen Sicherheitslage und verstärkter Kontrollen an dem Kasernentor ein Rückstau und damit verbundene Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs vermieden werden. Für die Zukunft wird von den US-Streitkräften eine eigenständige Autobahnein- und -ausfahrt angestrebt. Die Verwaltung der Stadt Mannheim unterstützt diese Absicht. Die ursprünglich geplanten Ausbaumaßnahmen am Blumenauer Weg sowie der geplante Kreisverkehr entfallen damit. Der öffentliche Verkehr aus Richtung Viernheim wird wie bisher über die "Nordwestrampe" auf die B 44 geführt. Trotz dieser Einschränkung ist die Leistungsfähigkeit der B 44 bzw. der betreffenden Knotenpunkte sichergestellt, da der bisher leistungsmindernde Linksabbieger auf der B 44 von Richtung Sandhofen in Richtung Kaiserslautern entfällt und über die neue Auffahrt im "Nordostquadranten" kreuzungsfrei auf die A 6 geführt wird.

Die vorliegende Verkehrsplanung ermöglicht trotz des von IKEA und den Fachmärkten verursachten Zusatzverkehrs eine deutliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit der B 44.

7.4 Grünordnerische Konzeption²⁶

Zum Bebauungsplan wurde ein "landschaftspflegerischer Beitrag" (Entwurf) einschließlich der Inhalte eines Grünordnungsplanes erarbeitet, in dem die IKEA-Ansiedlungsfläche und die Straßenbaumaßnahme entsprechend den jeweiligen rechtlichen Anforderungen differenziert behandelt wurden. Dieser landschaftspflegerische / grünordnerische Beitrag zum Bebauungsplan ist im Umweltbericht des Bebauungsplanes aufgegangen. Zusätzlich wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zu den geplanten Straßenbaumaßnahmen ("Vollausgleich des Eingriffs") erarbeitet, der die Anforderungen der Straßenbauverwaltung erfüllt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan

- bündelt die verschiedenen landschaftsplanerischen Planungen auf der Ebene des Bebauungsplanes,
- stellt im Sinne einer Präzisierung der Raumordnerischen Umweltverträglichkeitsstudie die Umweltrisiken dar,
- bewältigt die Eingriffs-/Ausgleichproblematik,
- stellt die landschaftspflegerischen Maßnahmen dar und
- unterbreitet Vorschläge zu Festsetzungen.

Ziel der Freiraumplanung ist unter gestalterischen Gesichtspunkten, dem Gebiet mit einem Pflanzkonzept einen Rahmen zu geben. Dies ist aus zwei Gründen von besonderer Bedeutung:

- Zum einen erfordert die Lage in der Rheinniederung eine besondere Aufmerksamkeit der landschaftlichen Einbindung des Gebietes.
- Zum anderen kann in einer städtebaulich stark verdichteten Situation die Grünplanung einen wesentlichen Beitrag zu einer attraktiven Situation leisten.

Des weiteren sollen die ökologischen Funktionen durch die geplante Ansiedlung so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Sinnvolle Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten im Sinne des § 1a BauGB sollen im Gebiet genutzt werden.

Im Rahmen der Grünplanung waren insbesondere folgende konzeptionelle Schwerpunkte zu lösen:

- Einbindung der zukünftigen Siedlungsfläche in die weitere Umgebung,
- sinnvolle bauliche Verdichtung im Gebiet zur Schonung der Bodenfunktionen,
- Entwicklung von Grünstrukturen, Verkehrsgrün, Dach- und Fassadenbegrünung im Gebiet (Binnenkonzept)
- Berücksichtigung klimaökologischer und landschaftsästhetischer Aspekte bei der Höhenentwicklung und Stellung der baulichen Strukturen,
- Versickerung von Oberflächenwasser von den Gebäuden und Parkierungsflächen.

Diese Leitlinien waren Vorgabe für die planerische Bearbeitung und sind soweit wie möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Da diese Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nicht ausreichen, den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, sind zusätzlich zu diesen Maßnahmen weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Eine Besonderheit stellt hierbei die Lösung des artenschutzrechtlichen Problems dar (vgl. Kap. 7.6). Die Ausgleichsmaßnahmen dürfen dem Hamsterschutz nicht zugegen laufen, sollen jedoch in inhaltlichem Zusammenhang mit den Eingriffsflächen stehen.

Im Einzelnen sind im Geltungsbereich begleitende Gehölzpflanzungen im Bereich der Straßenböschungen (als Anpflanzung "Pf3" festgesetzt, entspricht Ausgleichsmaßnahme G3), die Umwandlung von Ackerflächen zu Ruderalvegetation im Bereich der Verkehrsgrünfläche (Festsetzung im Bebauungsplan, entspricht Ausgleichsmaßnahme A1) und die Rekultivierung stillgelegter Straßenstücke (Festsetzung im Bebauungsplan, entspricht Ausgleichsmaßnahme A5) vorgesehen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen der landschaftlichen Einbindung der neuen Verkehrsflächen und dem Ausgleich des Eingriffs durch den Straßenbau.

Außerhalb des Geltungsbereiches ist als Ausgleichsmaßnahme A2 die Anlage eines Auewaldes im Bereich der geplanten Dammrückverlegung beim Hofgut Kirschgartshausen vorgesehen, als

²⁶ vgl. Umweltbericht, Kap.1.4

Ausgleichsmaßnahme A4 weitere Baumpflanzungen (Ergänzung der Allee zur Verbesserung des Landschaftsbildes) an der Karl-Imhoff-Straße sowie als Ausgleichsmaßnahme A6 die Extensivierung und hamsterfreundliche Bewirtschaftung von Ackerflächen. Diese Maßnahmen sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages.

Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A4 dienen dem Ausgleich der durch die Fachmärkte/IKEA zu erwartenden Eingriffe; die Ausgleichsmaßnahme A6 dient dem Ausgleich des Eingriffs in den Lebensraum des Feldhamsters und als Voraussetzung zur entsprechenden naturschutzrechtlichen Befreiung.

Die Maßnahmen und ihre Nummerierung sind mit den Maßnahmen des Umweltberichts/Landschaftspflegerischen Begleitplans zum RE-Entwurf des Straßenbaus abgestimmt.

7.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

(vgl. Teil B, Umweltbericht)

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit und die Berücksichtigung von Umweltbelangen wird in mehreren Schritten und auf unterschiedlichen Ebenen durchgeführt:

- Berücksichtigung von Umweltbelangen innerhalb der Rahmenplanung "Mannheim-Nord"
- verwaltungsinterne Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) zum Ansiedlungsvorhaben
- Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Raumordnungsverfahren
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zum Bebauungsplanverfahren

Entsprechend dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde nach § 3 b UVPG i. V. m. der Anlage 1 eine Prüfung der UVP-Pflicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist aufgrund der Art und Größe des Vorhabens in mehrfacher Hinsicht prüfungspflichtig:

- Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer Größe von 1 ha oder mehr (Anlage 1, Nr. 18.4 zum UVPG)
- 2. Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i. S. des § 11 Abs. 3, S. 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr (Anlage 1, Nr. 18.6.1 UVPG)
- Ein Bebauungsplan, der einen Planfeststellungsbeschluss ersetzt (Anlage 1, Nr. 18.9 UVPG i. V. m. § 38 Abs. 4 Straßengesetz BW)

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist im Umweltbericht dokumentiert.

7.6 Artenschutzkonzeption (vgl. Teil B, Umweltbericht)

Neben der Handelsflächen- und Erschließungsdiskussion sind die Belange des Artenschutzes zentraler Inhalt des Planverfahrens. Dies gilt sowohl für die vorgelagerten Verfahren zur Regionalplanänderung, zum Raumordnungsverfahren und zur Flächennutzungsplanänderung als auch zum Bebauungsplan selbst.

Die überplante Sondergebietsfläche liegt im Randbereich des Lebensraumes einer Hamsterpopulation, die ihren Schwerpunkt in den Gewannen "Mittelgewann", "Im Grund", "Hirtenwiese" nördlich der Autobahn und in den Gewannen zwischen der A 6 und der Groß-Gerauer-Straße südlich der Autobahn hat. Die durch den Bebauungsplan überplante Fläche ist in ihrer Wertigkeit als Lebensraum durch die unmittelbar angrenzende Autobahn im Süden und der B 44 im Osten sowie der bisherigen erwerbsgartenbaulichen Nutzung derzeit bereits stark eingeschränkt.

Bezüglich des Hamsterschutzes wurden Untersuchungsmethodik, Art- und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden vorgenommen und

sowohl auf das Artenhilfsprogramm "Feldhamster" auf städtischer Ebene, als auch auf das Artenschutzprogramm des Landes Baden-Württemberg abgestimmt.

7.6.1 Rechtliche Grundlagen zum Artenschutz

Der Feldhamster ist als streng zu schützende Tierart in Anhang IV. der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates aufgeführt (Flora = Pflanzen, Fauna = Tiere, Habitat = Lebensraum). Diese Tiere sind nach Maßgabe von Art. 12, 16 der FFH-Richtlinie geschützt. Die in Anhang IV. der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten sind besonders geschützte Arten sowie streng geschützte Arten i. S. v. § 10 Abs. 2 Nr. 10, 11 BNatSchG. Nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es außerdem verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören. Die Verbote des § 42 Abs. 1, 2 BNatschG Gelten gem. § 43 Abs. 4 BNatSchG nicht für die Ausführung eines nach § 19 BNatSchG zugelassenen Eingriffs, soweit hierbei Tiere, einschließlich ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten nicht absichtlich beeinträchtigt werden. Die Eingriffsregelung ist für Vorhaben i. S. v. § 30 BauGB nicht anzuwenden (§ 21 Abs. 2 BNatSchG).Auf der Grundlage der Rechtsprechung des BVerwG zu Vorhaben nach § 34 BauGB bedeutet dies, dass die Ausnahme des § 43 Abs. 4 BNatSchG für diese Vorhaben eingreift. Dies setzt voraus, dass die Abwägung den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1 a Abs. 2 BauGB genügt. Der Artenschutz ist insoweit Gegenstand der Abwägung. Beim Vollzug des Bebauungsplanes greift er nur nach Maßgabe des § 43 Abs. 4 BNatSchG ein. Verboten ist nur eine absichtliche Beeinträchtigung. Das Gesetz verlangt in diesem Fall, dass auch bei einer nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen Bebauung eines Grundstücks die Beeinträchtigung auf das Unvermeidbare beschränkt wird. Bei Anwendung des § 43 Abs. 4 BNatSchG bedarf nur eine absichtliche Beeinträchtigung einer Befreiung nach § 62 BNatSchG.

Unabhängig von der Ausnahme des § 43 Abs. 4 BNatSchG kann nach § 62 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des § 42 Abs. 1 Nr. 1, 3 BNatSchG eine Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern und wenn die Art. 12, 16 der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen. Soweit der Vollzug des Bebauungsplans die Erteilung einer Befreiung voraussetzt, ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiung des später notwendigen Eingriffs vorliegen. Es ist vorausschauend zu beurteilen, ob eine Befreiungslage vorliegt. Im Hinblick darauf hat die Verwaltung während des Aufstellungsverfahrens ständig die vorgesetzten Naturschutzbehörden (Ministerium Ländlicher Raum sowie Regierungspräsidium Karlsruhe) und die Naturschutzverbände über die aktuellen Planungen sowie die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen informiert.

7.6.2 Untersuchungen zum Artenschutz

Um den besonderen Belangen des Feldhamstervorkommens als "streng geschützte Tierart" Rechnung zu tragen, wurde Dr. Weinhold vom Zoologischen Institut der Universität Heidelberg von der Stadt Mannheim Anfang 2001 für eine Kartierung der aktuellen Hamsterbestände in Mannheim beauftragt. Darüber hinaus fand im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) eine Kartierung der Hamsterpopulation im umliegenden Rhein-Neckar-Raum, ebenfalls durch Dr. Weinhold, statt. Die LfU ist als Landesstelle vom Ministerium Ländlicher Raum (MLR) beauftragt, das Artenschutzprogramm für das Land Baden-Württemberg umzusetzen. Die Kartierung in Mannheim wurde deshalb von Anfang an mit der LfU abgestimmt. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen erarbeitet das MLR auch eine landesweite Schutzkonzeption. Die Erarbeitung ist abgeschlossen; die Schutzkonzeption ist jedoch noch nicht veröffentlicht.

Aus den Ergebnissen dieser Kartierungen entwickelte der Gutachter ein Schutzkonzept für die Gemarkung Mannheim unter Berücksichtigung der Bedeutung der Mannheimer Hamsterpopulation. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die vom Vorhaben betroffene Fläche untersucht. Dabei wurden bei der Sommerkartierung 2001 zwei isoliert liegende Baue kartiert und bei der Frühjahrskartierung 2002 lediglich ein unbewohnter Hamsterbau kartiert. In der Folge wurde an der westlichen Grundstücksgrenze ein "Hamsterzaun" gesetzt, um ein Einwandern in die Fläche zu

verhindern. Durch eine zusätzliche Kontrolluntersuchung unmittelbar vor Baubeginn soll sichergestellt werden, dass die Baufläche tatsächlich "hamsterfrei" ist. Sollte wider Erwarten trotz des Hamsterzaunes noch das Vorkommen von Hamstern bei Baubeginn festgestellt werden, so ist vorgesehen, die Hamster abzufangen und nach Vorgaben des Gutachters in dem westlich angrenzenden Bereich umzusiedeln.

Bei einer aktuellen Untersuchung im Frühjahr 2003 wurde nur ein alter, unbewohnter Bau kartiert.

Die in Autobahnnähe kartierten Baue sind nicht betroffen, da sich im Zuge der verkehrlichen Maßnahmen lediglich in Teilbereichen der vorhandene Böschungsfuß um wenige Meter verschieben wird.

7.6.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Das von Dr. Weinhold entwickelte Artenhilfsprogramm "Feldhamster" sieht einen umfangreichen Maßnahmenkatalog vor, durch den der Eingriff in den Lebensraum ausgeglichen werden kann und der zu einer Förderung und Verbesserung der Hamsterpopulation im Stadtgebiet Mannheim insgesamt führt.

Als Ausgleich für den Eingriff in den bisherigen Lebensraum (IKEA- und Fachmarktfläche) werden konkret im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet in den Gewannen "Mittelgewann" und "Im Grund" auf insgesamt 3,0 ha Fläche die Art der landwirtschaftlichen Nutzung so geändert, dass es nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand zu einer deutlichen Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen des Feldhamsters kommen wird. Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen insbesondere die Einsaat von Luzerne, die Verlagerung des Stoppelumbruchs auf Mitte Oktober, das Belassen von Ernteresten auf den Feldern, die Reduzierung des Spritzmitteleinsatzes, das Unterlassen des Tiefpflügens sowie den Verbleib von 5 m breiten Getreidestreifen pro Hektar nach der Ernte. Der Anbau von Grünfutterpflanzen wie Luzerne in Ackerlandschaften hat für den Feldhamster diverse Vorteile. Luzerne bietet das ganze Jahr über ausreichend Deckung und eiweißreiche Grünnahrung. Durch den mehrjährigen Anbau wird auf das Pflügen verzichtet und die extensive Bewirtschaftung bewirkt einen geringen Spritz- und Düngemitteleinsatz.

Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Landesanstalt für Umweltschutz, der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, der unteren und höheren Naturschutzbehörde erarbeitet und mit Zustimmung der betroffenen Landwirte konkretisiert. Nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums zum Bebauungsplanverfahren werden die Konzeption und der Umfang der Kompensationsmaßnahmen ausdrücklich unterstützt.

Begleitend zu den o.g. Maßnahmen wird die Bestandsentwicklung und Erfolgskontrolle der Maßnahmen wird durch regelmäßige Kartierungen (jährlich) protokolliert ("Monitoring"). Das Monitoring ist Voraussetzung für die Beurteilung der Entwicklung der Teilpopulation und des Erfolges der Maßnahmen in diesem Gebiet. Sollten aufgrund der Erfolgskontrolle Änderungen und /oder Verbesserungen nötig sein, sind diese in das Konzept zu integrieren. Das Monitoring soll die ersten fünf Jahre jährlich und danach für 10 Jahre alle 2 Jahre durchgeführt werden.

Dies dient dazu, ggf. die Maßnahmen zur Förderung der Population anzupassen, und damit die Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Mit den ergriffenen Maßnahmen wird damit in diesem Teilgebiet der Hamsterpopulation im Raum Mannheim tatsächlich um eine wesentliche Verbesserung der Lebensbedingungen des Feldhamsters führen.

Die Realisierung der Maßnahmen sind bereits durch vertragliche Vereinbarungen mit den Landwirten gesichert; die Finanzierung ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages. Darüber hinaus hat die Stadt Mannheim mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, höhere Naturschutzbehörde, einen Kompensationsmaßnahmenvertrag zur Sicherung der Maßnahmen abgeschlossen.

Von daher liegen die Voraussetzungen für die naturschutzrechtliche Befreiungslage vor. Die Entscheidung über die naturschutzrechtliche Befreiung bei dem späteren Eingriff erfolgt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde.

Auf der Grundlage der vorbezeichneten Minimierungs-, Kompensations- und der weiteren Maßnahmen im Stadtgebiet zur Erhaltung des Feldhamsterbestandes ist das verbleibende Maß des Eingriffes mit den zwingenden Gründen des öffentlichen Interesses zur Realisierung der Planung abzuwägen: Das Ergebnis dieses Abwägungsvorganges entscheidet über das Vorliegen der naturschutzrechtlichen "Befreiungslage".

7.6.4 Überwiegende Gründe des Allgemeinwohls (vgl. Kap. 2, Erfordernis der Planaufstellung)

Das öffentliche Interesse und die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Kapitel "Erfordernis der Planaufstellung" umfassend aufgezeigt. Von zentraler Bedeutung sind dabei die Stärkung des Wirtschaftsstandortes und der Verbesserung der Verkehrsituation.

Dem Eingriff in den Lebensraumes der Hamster stehen damit zusammenfassend folgende Gesichtspunkte gegenüber:

- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Mannheim durch Vermeidung von Kaufkraftverlusten in das Umland
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der kommunalen Finanzsituation
- Nachhaltige Sicherung der Wirtschaftspotentiale im Mannheimer Norden durch
- Verbesserung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur
- Besondere Synergieffekte der Finanzierung und dem Zeitrahmen der Realisierung.

Eine Überprüfung alternativer Standorte im Vorfeld des Verfahrens hat ergeben, dass der gewählte Standort der einzig verfügbare und geeignete Standort für das geplante Vorhaben innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadt Mannheim ist.

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Minimierungsmaßnahmen, verbunden mit der auf wissenschaftlicher Basis erarbeiteten nachhaltigen und abgesicherten Kompensationsmaßnahmen, deren Erfolgsaussichten gutachterlich bestätigt wurden und der darüber hinausgehenden weiteren großräumigen Maßnahmen zur Bewältigung des Konfliktpotenzials erfordern überwiegende Gründe des Allgemeinwohls die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung zur Durchführung des Vorhabens (§ 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Die Stadt Mannheim hat in naturschutzrechtlicher Hinsicht alle artenschutzrechtlichen Fragestellungen erfasst und einer Lösung zugeführt. Die Vorgehensweise wurde mit dem Ministerium Ländlicher Raum, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, der Landesanstalt für Umweltschutz und den Naturschutzverbänden abgestimmt. Die Kompensation des Eingriffs in die Hamsterpopulation im Bereich des Bebauungsplanes st sichergestellt.

7.6.5 Weitere Maßnahmen

Über die o.g. Kompensationsmaßnahmen hinaus werden, unabhängig von den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 51/34 "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A 6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)", weitere großräumige Maßnahmen durchgeführt:

- Weitere Verträge zur hamstergerechten Bewirtschaftung im Bereich der durch den Flächennutzungsplan überplanten Flächen im Bereich Bösfeld / Kloppenheimer Feld,
- weiterer Vertrag über insgesamt ca. 1,95 ha zur hamstergerechten Bewirtschaftung im Bereich Mühlfeld,
- gegebenenfalls Durchführung einer Erhaltungszucht,
- Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes "Straßenheimer Hof" u. a. mit dem Schutzzweck "Hamsterschutz"

Diese Maßnahmen dienen der langfristigen Sicherung des Hamsterbestandes für künftige weitere Eingriffe im Stadtgebiet Mannheim und sind nach Aussagen des Ministeriums Ländlicher Raum sowie der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege für künftige Eingriffe zwingend notwendig.

7.7 Lärmschutz (vgl. auch Umweltbericht Kap.1.3.7 "Schutzgut Mensch")

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Sondergebietsflächen zur benachbarten schützenswerten Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung im Wohngebiet "Scharhof", wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs des geplanten Sondergebietes (IKEA-Markt + Fachmarkt) gutachterlich ermittelt und anhand der einschlägigen Beurteilungsgrundlagen bewertet. ²⁷ Es ergaben sich folgende Aufgabenstellungen:

Gewerbelärm

Es wurden die Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbelärmemissionen vom Gelände der geplanten Märkte auf den Sondergebietsflächen untersucht. Dabei wurden sowohl die Schallabstrahlungen von den umfangreichen Parkplatzflächen - auch bei einer möglichen Errichtung eines Parkdecks auf dem Gelände - inklusive der zentralen Zu- und Abfahrt als auch die Verladetätigkeiten auf den geplanten Lkw-Anlieferungszonen berücksichtigt.

Straßenverkehrslärm

Von den vorhandenen Straßen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gehen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet aus, die im Zuge der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Ausbaus der Autobahnanschlussstelle Mannheim-Sandhofen und der baulichen Maßnahmen an der B 44 inklusive der durch das Vorhaben (IKEA-Markt + Fachmarkt) induzierten zusätzlichen Verkehrsflüsse wurden in einem gesonderten Gutachten²⁸ untersucht. Es wurde geprüft, ob aufgrund des Neubaus und der wesentlichen Änderung von Straßen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen an den vom Verkehrslärm betroffenen Gebäuden ausgelöst werden.

7.7.1 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Die Erarbeitung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens erfolgt auf folgender gesetzlichen Grundlage:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), Neufassung vom Mai 1990.

Gewerbelärm:

Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen, wie der Aufstellung eines Bebauungsplans, ist originär die

- DIN 18.005, Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002in Verbindung mit dem
- Beiblatt 1 zur DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau', Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Da in der vorliegenden Aufgabenstellung sichergestellt ist, dass auf den Planflächen ein IKEA Fachmarktzentrum realisiert werden soll, wird bereits auf Ebene des Bebauungsplans in Konkretisierung der DIN 18.005 die
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)' vom August 1998 in Verbindung mit der
- ISO 9613-2 'Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren', Entwurf vom September 1997

als spezielle anzuwendende Berechnungs- und Beurteilungsvorschrift herangezogen, welche den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen dokumentiert. Hinzu kommt, dass die TA Lärm eine deutlich strengere Beurteilung vornimmt als die DIN 18.005. In der TA Lärm wird bei der Beurteilung zwischen dem Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die 'lauteste Nachtstunde' maßgeblich ist.

²⁷ Ingenieurbüro Kohnen (IBK), Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "IKEA Fachmarktzentrum" vom 18.11.2002, Freinsheim.

²⁸ Ingenieurbüro Kohnen (IBK), Schalltechnisches Gutachten zum Ausbau der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen vom 11.09.2002, Freinsheim. (Fortschreibung des Gutachtens: Stand: 04.02.2003)

• Straßenverkehrslärm

Die Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Ausbaus der Autobahnanschlussstelle Mannheim-Sandhofen und der B 44 erfolgt auf der Basis der

- Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990 unter Berücksichtigung der
- 'Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes' (VLärmSchR 97) vom 2. Juni 1997.

Die **16. BImSchV** legt die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrs wegen einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte fest und regelt das Verfahren für die Berechnung des Beurteilungspegels zur Feststellung der Belastung durch Verkehrsgeräusche.

7.7.2 Ergebnisse der Gutachten

Die unmittelbare Nähe des geplanten Standorts (IKEA-Markt + Fachmarkt) zur benachbarten schützenswerten Wohnbebauung im Wohngebiet Scharhof macht es erforderlich, geeignete Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen sind dabei sowohl durch die Gewerbegeräusche vom Betriebsgelände selbst als auch durch den durch das IKEA Fachmarktzentrum (IKEA-Markt + Fachmarkt) induzierten Verkehr auf den öffentlichen Straßen zu erwarten.

Dies betrifft den südlichen Bereich der Stabhalterstraße insbesondere in Höhe der geplanten zentralen Zu- und Abfahrt zu den Sondergebietsflächen, über welche der gesamte Kundenverkehr abgewickelt werden soll.

Hier wird es erforderlich, den bestehenden Lärmschutzwall entlang der B 44 mit einer Höhe von derzeit etwa 2,4 Meter im nördlich an die bestehende Lärmschutzwand angrenzenden Abschnitt auf einer Länge von 80 Metern bis in Höhe der Zu- und Abfahrt zu den Sondergebietsflächen durch eine Lärmschutzwand um 1,9 Meter zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der genannten Schallschutzmaßnahmen sind durch den Betrieb des IKEA Fachmarktzentrums (IKEA-Markt + Fachmarkt) an den am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nutzungen keine Überschreitungen der nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Dies gilt unabhängig davon, ob auf den Sondergebietsflächen ausschließlich ebenerdige Stellplätze eingerichtet werden, oder ob in dem geplanten Baufenster zwischen den Fachmarktgebäuden ein Parkdeck errichtet wird.

Gleichzeitig wird gewährleistet, dass in den betreffenden Wohnbereichen auch durch die im Zuge der Ansiedlung (IKEA-Markt + Fachmarkt) zu erwartende Verkehrssteigerung und der durchzuführenden baulichen Maßnahmen an der B 44 keine Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen zu erwarten sind (s. u.).

Ausbau der Autobahnanschlussstelle und bauliche Maßnahmen an der B 44

Die schalltechnischen Auswirkungen vom Ausbau der Anschlussstelle BAB 6 und der baulichen Maßnahmen an der B 44 inklusive der durch den Betrieb des Vorhabens (IKEA-Markt + Fachmarkt) induzierten Verkehrsflüsse (Straßenverkehrslärm) sind getrennt von den Geräuscheinwirkungen durch die Betriebsvorgänge auf den Sondergebietsflächen (Gewerbelärm) zu betrachten. Die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrslärms erfolgt auf der Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Im Zuge der Ansiedlung (IKEA-Markt + Fachmarkt) auf den Sondergebietsflächen soll die Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen ausgebaut werden. Von den schalltechnischen Auswirkungen betroffen ist das bestehende Wohngebäude auf dem Gärtnereigelände im nordwestlichen Quadranten der Autobahnanschlussstelle.

Am betreffenden Gebäude werden an einzelnen Fassaden bereits im aktuellen Ausbauzustand der Anschlussstelle unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen für das Jahr 2013/15 Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag (Südfassade) und 60 dB(A) in der Nacht (Süd-, West-, und Ostfassade) ermittelt. Durch den Ausbau der Anschlussstelle werden die Beurteilungspegel an diesen Fassaden weiter erhöht.

Für dieses Gebäude ist der Ausbau der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen im Sinne der 16. BImSchV als wesentliche Änderung zu werten. Es wird somit erforderlich, Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, d. h. der Lage und der Vielzahl der Schallquellen, kann das betroffene Wohngebäude der Gärtnerei durch Lärmschutzwände nur unzureichend geschützt werden. Zudem stünde der Aufwand für die Lärmschutzwand in keinem vertretbaren Verhältnis zu der erzielten Schutzwirkung. Auch wenn z. B. um das betreffende Grundstück rundherum entlang der BAB 6, der Autobahnauffahrt im nordwestlichen Quadranten und der B 44 auf einer Länge von mehr als 700 Metern eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 Metern errichtet werden würde, ließe sich ein Einhalten der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte am Wohngebäude der Gärtnerei nicht erreichen. Dies gilt insbesondere für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr). In dieser Betrachtung sind erforderliche Öffnungen in der Wand, z. B. für die Zufahrt zum betreffenden Grundstück, noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Verhältnismäßigkeit des Aufwands und Nutzens eines aktiven Lärmschutzes ist daher passiver Lärmschutz am betroffenen Gebäude vorzuziehen. Nach § 42 BlmSchG wird der Schutz der Betroffenen bei Unterbleiben von aktiven Schutzmaßnahmen durch Erstattung von Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sichergestellt.

Die Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der "Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung" (24. BImSchV).

Schallschutzmaßnahmen im Sinne dieser Verordnung sind bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzwürdiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehören auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen.

Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer, sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Ein genauer fassadenbezogener Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist nur in einer weiteren Detailuntersuchung möglich, welche eine Begehung des betroffenen Gebäudes zur Feststellung der Anzahl der betroffenen Aufenthaltsräume und Außenbauteile, der jeweiligen Raumabmessungen, der Qualität der einzelnen Bauteile und der Bestimmung der Raumnutzung beinhaltet.

Ebenso wie schutzbedürftige Räume sind nach dem BImSchG auch Außenbereiche wie z.B. Balkone, Loggien und Terrassen vor beeinträchtigenden Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Diese besitzen aber nur dann einen Schutzanspruch, wenn sie dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen ('Wohnen im Freien') und entsprechend beschaffen sind. Der Schutzanspruch von Außenbereichen wird durch eine finanzielle Entschädigung gewährleistet, deren Höhe sich anhand der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesverkehrsstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97) bestimmen lässt.

Die Finanzierung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist in der Planungs-, Durchführungs- und Finanzierungsvereinbarung zwischen dem Land Baden-Württemberg, IKEA sowie der Stadt Mannheim beinhaltet.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB waren nicht erforderlich. In einem Verfahren nach § 42 BlmSchG erfolgt eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Regelung, deren Finanzierung bereits in der "Planungs- Baudurchführungs- und Finanzierungsvereinbarung " zwischen Stadt, Bund / Land und IKEA sichergestellt ist.

B 44

Zur Anbindung der geplanten Sondergebietsflächen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz wird es erforderlich, auf der Bundesstraße B 44 in Höhe des Wohngebietes Scharhof eine neue lichtzeichengeregelte Kreuzung herzustellen und den Einfädelungsstreifen der Auffahrt zur Autobahn A 6 in Richtung Kaiserslautern zu verlängern.

Der Ausbau der B 44 (neue Fahrspuren, und neue Ampelanlage) ist aus der Sicht einer Reihe von im Einwirkungsbereich der neuen lichtzeichengeregelten Kreuzung gelegenen Gebäuden im Wohngebiet Scharhof als wesentliche Änderung im Sinne der 16. BlmSchV zu werten. Damit wird es erforderlich, Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Es wird vorgeschlagen, den bestehenden Lärmschutzwall entlang der B 44 mit einer Höhe von derzeit 2,4 Meter im nördlich an die bestehende Lärmschutzwand angrenzenden Abschnitt auf einer Länge von 80 Metern bis in Höhe der Zu- und Abfahrt zu den geplanten Sondergebietsflächen durch eine Lärmschutzwand um 1,9 Meter zu erhöhen.

Bei Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Wand unterschreiten die Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm der B 44 an allen kritischen Immissionsorten (insbesondere Zufahrtsbereich IKEA) die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht für reine und allgemeine Wohngebiete.

Die überarbeitete Verkehrserschließung im Zuge der veränderten Kasernenzufahrt und des abfahrenden Verkehrs von der Autobahn aus Richtung Viernheim auf die B 44 hat keine Auswirkung auf die schalltechnische Beurteilung.²⁹

7.8 Schadgasprognose

Die Immissionsprognose³⁰ kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl mit dem Ausbau der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen als auch mit der Ansiedlung eines IKEA- Möbel- und Einrichtungshauses einschließlich eines Fachmarktzentrums, im Untersuchungsgebiet die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte aller Schadstoffe nach der 22. BImSchV eingehalten werden.

Am bestehenden Wohngebäudes auf dem Gärtnereigelände im nordwestlichen Quadranten der Autobahnanschlussstelle wird die Spitzengröße für NO₂ auch ohne Ansiedlung der Einzelhandelsflächen überschritten.

An denjenigen Orten, an denen die Grenzwerte bereits im Nullfall unterschritten werden, werden durch die Ansiedlungs- und Ausbaumaßnahmen keine Grenzwertüberschreitungen berechnet.

Die Zusatzbelastung für NO_2 und Feinstaub (PM10-Fraktion) überschreitet für beide Bauvorhaben an keinem Punkt im Untersuchungsgebiet die Schwelle von 3 % des Grenzwertes für das Jahresmittel. Würde man zur Bewertung die TA Luft von 2002 heranziehen (obwohl das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der TA Luft fällt), so wäre die vorhabensbedingte Zusatzbelastung als irrelevant zu erachten.

Die Lage der Gärtnerei ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 44 und zur BAB 6 und deren Aufund Abfahrt als äußerst ungünstig einzustufen. Dort wird der Grenzwert der Spitzenbelastung sowohl im Nullfall als auch in den beiden Planfällen überschritten.

7.9 Flugsicherheit

_

²⁹ Ergänzende Untersuchung zum schalltechnischen Gutachten, Ingenieurbüro Kohnen, 04.02.2003

³⁰ Gutachten zu Schadstoffemissionen und –immissionen, Büro iMA, Freiburg, 09/2002 und 02/2003

Östlich des Bebauungsplangeltungsbereiches befindet sich das Kasernengelände der US-Streitkräfte (Coleman-Barracks) einschließlich den Anlagen des US-Flugplatzes Mannheim-Sandhofen. Der Bebauungsplan überschneidet sich z.T. mit dem Anflugbereich und dem Wirkungsbereich der flugsicherungstechnischen Anlagen.

Die Höhe der Gebäude, die Höhe des geplanten Werbeturmes, Ausrichtung der Werbetafeln, Fassadengestaltung innerhalb der SO- Fläche sowie die Wuchshöhe der anzupflanzenden Bäume wurde im Verfahren mit der Wehrbereichsverwaltung Süd, militärische Luftfahrtbehörde abgestimmt. Die entsprechenden Höhenbegrenzungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, die Details der Fassadenausgestaltung sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Teil B: Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB 31

Vorbemerkungen

Gemäß BauGB ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht des § 2 a BauGB erfüllt hierbei mehrere Funktionen:

- er ist Verfahrenselement.
- erfüllt die Funktion einer Umweltverträglichkeitsstudie,
- ist integraler Bestandteil der Planbegründung, stellt Eingriffs-/Ausgleichsproblematik i.S.d. BNatSchG dar,
- bündelt das umweltrelevante Material für die Abwägungsentscheidung.
- und hat Dokumentationsfunktion.

Die umweltrelevanten Belange des Vorhabens sind in der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) der Stadt Mannheim, in der Umweltverträglichkeitsstudie zum Raumordnungsverfahren, in der Studie zur Umweltverträglichkeit sowie zur Grünordnung und landschaftspflegerischen Begleitung der Anschlussbauwerke detailliert dargestellt.

Die Fragestellung der Hamsterpopulation wurde in einem eigenständigen Gutachten aufgearbeitet. Aufbauen können die Beurteilungen auch auf ein klimatologisches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, ein Schallschutzgutachten sowie einem Immissionsgutachten. Der folgende Bericht ist aus diesen Arbeiten abgeleitet.

1. Sachinhaltliche Darstellung (§ 2 a BauGB – insb. Absatz 1 Nr. 1 - 5)

1.1 Beschreibung des Planvorhabens und der Festsetzungen für das Vorhaben (§ 2 a Abs. 1 Nr. 1)

Standort des Vorhabens:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Autobahnknotens BAB 6 / B 44 in Mannheim-Sandhofen, nördlich der Autobahn.

Neben den Verkehrsflächen und Fahrspuren zur Neuordnung und Umgestaltung des nördlichen Teils des Autobahnknotens ist die geplante Ansiedlungsfläche "IKEA und Fachmärkte" westlich der B 44 zwischen der derzeitigen Autobahnauffahrt und der Karl-Imhoff-Straße Inhalt des Geltungsbereiches. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Karl-Imhoff-Straße,
- im Osten durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen entlang der B 44 und die geplanten Autobahnzu- und -abfahrten bis zum Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 34051),
- im Süden durch den Mittelstreifen der Bundesautobahn und
- im Westen durch den Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 33036) und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Markgrafenacker".

<u>Beschreibung der Festsetzungen, Art und Umfang des Planvorhabens – Teilbereich "IKEA</u> Ansiedlung"

Die Firma IKEA möchte in Mannheim-Sandhofen ein IKEA-Einkaufshaus und zusätzliche Fachmärkte errichten. Vorgesehen ist ein IKEA-Einrichtungshaus mit ca. 24.000 m² Grundfläche im südlichen Grundstücksbereich und Fachmärkte mit ca. 14.500 m² Grundfläche im nördlichen Bereich. Dazwischen ist ein Parkdeck geplant. Die Länge des IKEA-Einrichtungshauses beträgt einschließlich möglicher Erweiterung ca. 220 m, die Länge der Fachmärkte ca. 205 m. Die geplanten Gebäude und die darauf abgestimmte überbaubare Grundstücksfläche erstrecken sich in Nord-Süd-Richtung im westlichen Teilbereich des Baugrundstücks. Die geplante Gebäudehöhe beträgt ca. 10-14 m.

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Sonstiges Sondergebiet" entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet wird in einen Bereich SO 1 "Möbel- und Einrichtungshaus" (IKEA) und in einen Bereich SO 2 "Fachmärkte" differenziert. Es wurden zulässige Verkaufsflächen von insgesamt max. 34.900 m² festgesetzt.

³¹ Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Süd, Rottenburg

Mit der Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen **gewerblichen Nutzungen** in den Obergeschossen der Fachmärkte wird eine Möglichkeit zur Nutzung des bauplanungsrechtlich zulässigen Gebäudevolumens insbesondere für die Errichtung von Büro- und Verwaltungsflächen in einer zweiten Ebene angeboten. Weiterhin ist eine **Verkaufstelle des bestehenden Gärtnereibetriebes** zulässig.

Zulässig ist ebenfalls ein **Gebäude zur Unterbringung von Stellplätzen** (Parkdeck/Parkhaus), das eine Erweiterungsmöglichkeit der Stellplätze bieten soll, ohne weitere Flächen zu beanspruchen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Abgeleitet aus der Gesamtgröße der zulässigen Verkaufsfläche und der Anlage für ein "Parkdeck/Parkhaus" wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze von 0,8 entsprechend § 17 BauNVO für Sondergebiete wird dabei bei weitem nicht erreicht.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zufahrten und Stellplätze ist bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der anrechnungspflichtigen Flächen als Vegetationsflächen (Dachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig gestaltet werden und damit den negativen Auswirkungen einer starken Grundstücksüberbauung und –versiegelung entgegenwirken. Ziel der Bebauungsplanfestsetzungen ist, dass etwa die Hälfte der Sondergebietsfläche als Vegetationsflächen, versickerungsfähige Flächen oder begrünte Dachflächen hergestellt werden.

Die max. zulässige Höhe (OAB max. 108 m über NN, entspricht in etwa max. 14 m über Gelände) resultiert aus den Notwendigkeiten der Nutzung und der Gebäudekonzeption. Für technisch notwendige Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten sind Höhenüberschreitungen auf einem Bruchteil der Fläche zulässig (5 %). Für den beabsichtigten Werbeturm wurde ebenfalls eine Höhenbegrenzung entsprechend den Anforderungen der Flugsicherheit festgesetzt. Die visuellen Auswirkungen, insbesondere auf den westlich angrenzenden Landschaftsraum, sollen zusätzlich durch einen Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze sowie die Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten minimiert werden.

Das IKEA-Einrichtungshaus und die Fachmärkte sind über gemeinsame Grundstückzufahrten, einen zusammenhängenden Stellplatzbereich sowie über eine gemeinsame Anlieferungszone organisiert. Eingangsbereiche und Stellplätze orientieren sich zur B 44; die Grundstückszufahrt ist etwa in Grundstücksmitte zwischen Karl-Imhoff-Straße und der BAB 6 vorgesehen. Die Anlieferungszone ist im "rückwärtigen" westlichen Bereich und wird über die Karl-Imhoff-Straße erschlossen, um Konflikte zwischen Kunden- und Anlieferungsverkehr zu vermeiden. Gleichzeitig wird durch diese Organisation und die Abschirmung der Anlieferungszone durch die Baukörper eine Belastung der Wohnbebauung "Scharhof" aus diesem Bereich ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück können in zwei Ausbaustufen insgesamt ca. 2.400 Stellplätze untergebracht werden, ca. 550 davon in einer mehrgeschossigen Parkpalette zwischen dem IKEA-Markt und dem Gebäude des Fachmarktzentrums. Die ebenerdigen Stellplätze sind durch Pflanzstreifen und Baumpflanzungen gegliedert und gestaltet. Entlang der Grundstücksgrenzen sind umfassende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Dachflächen der Fachmarktgebäude werden als Vegetationsflächen angelegt, Fassadenbegrünung von geschlossenen Wandabschnitten wird angestrebt.

<u>Beschreibung der Festsetzungen, Art und Umfang des Planvorhabens – Teilbereich "Verkehrliche Planungen"</u>

Mit der geplanten Einzelhandelsnutzung ist eine Verkehrszunahme verbunden. Für das Prognosejahr 2003 wird in der Verkehrsuntersuchung mit einem IKEA-induzierten Zusatzverkehr von ca. 700 Pkw-Fahrten pro Stunde und Richtung in der nachmittäglichen Spitzenstunde gerechnet, und für das Prognosejahr 2013 mit einer allgemeinen Verkehrsmengenentwicklung von ca. 7,5 % zuzüglich eines zu erwartenden Kundenverkehrs von ca. 900 Pkw-Fahrten pro Stunde und Richtung in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Die Bewältigung der durch das Vorhaben erzeugten Zusatzverkehre ist daher eine Grundvoraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Für den geplanten IKEA-Standort im Norden von Mannheim-Sandhofen liegen Aussagen zur verkehrlichen Machbarkeit vor. 32 Darin wird für die geplante Maßnahme ausgesagt, dass die verkehrlichen Auswirkungen im direkten Umfeld des Standortes über Ertüchtigungsmaßnahmen an den Knotenpunkten abwickelbar sind.

Da das umgebende Straßennetz (B 44 / Anschlussstelle BAB 6) bereits im Analysezustand teilweise aus- beziehungsweise überlastet ist, wurde im weiteren Verfahren eine grundsätzliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit angestrebt, die über die ursprünglichen "Ertüchtigungsmaßnahmen" hinausgeht und eine zukunftsfähige Gesamtlösung im Bereich der Anschlussstelle A 6 / B 44 vorsieht.

Kernelement der Festsetzungen ist eine "reduzierte Kleeblattlösung" für den Autobahnanschluss mit dem Ziel, die Linksabbieger auf der B 44 zu vermeiden und dadurch eine wesentlich höhere Leistungsfähigkeit zu erreichen. Ein sechsspuriger Ausbau der BAB 6 wurde dabei bereits berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei die notwendigen Verkehrsund Erschließungsmaßnahmen nördlich der Autobahn.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Erschließungsplanung insbesondere im Bereich des Blumenauer Weges und der Kasernenzufahrt modifiziert. Die überarbeitete Verkehrserschließung berücksichtigt eine gewünschte Trennung des Kasernenverkehrs vom allgemeinen öffentlichen Verkehr. Die ursprünglich geplanten Ausbaumaßnahmen am Blumenauer Weg sowie der geplante Kreisverkehr entfallen damit. Der öffentliche Verkehr aus Richtung Viernheim wird, wie bisher, über die "Nordwestrampe" auf die B 44 geführt. Trotz dieser Einschränkung ist die Leistungsfähigkeit der B 44 bzw. der betreffenden Knotenpunkte sichergestellt, da der bisher leistungsmindernde Linksabbieger auf der B 44 von Richtung Sandhofen in Richtung Kaiserslautern entfällt und über die neue Auffahrt im "Nordostquadranten" kreuzungsfrei auf die A 6 geführt wird.

Die modifizierte Verkehrsplanung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die untersuchten Umweltbelange; Verkehrsgutachten sowie Lärm- und Immissionsgutachten wurden aktualisiert.

Festsetzungen für das Vorhaben und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen insgesamt ca. 26 ha großen Bereich nördlich der Autobahn und westlich der Wohnbebauung "Scharhof". Er gliedert sich in den Bereich der IKEA-Ansiedlung (ca. 13 ha) sowie der Flächen für die notwendigen Anschlussbauwerke (ca. 13 ha).

- Für den Bereich der IKEA-Ansiedlung sind Art und Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt.
- Neben den "Kernfestsetzungen" nach der BauNVO sind insbesondere Regelungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen, Anpflanzungen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Schallschutzmaßnahmen, Verbrennungsverbot, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, die besonders der Eingriffsvermeidung und der Minimierung von Eingriffen dienen.
- Der Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Anschlussbauwerke sind als Verkehrsfläche und als Verkehrsgrün festgesetzt. Die Böschungsbereiche entlang der Autobahn sind mit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegt.

Nachfolgend wird der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen Festsetzungen tabellarisch aufgezeigt (siehe ausführlich hierzu Begründung des Bebauungsplanes):

³² Planungsbüro von Mörner +Jünger, Darmstadt, April 2001

| Art der Fest | | Umfang und Bedarf an Boden/ | | |
|------------------------|--|---|--|--|
| BauGB/Bau | | zulässige Überbauung 130.00m², | | |
| § 11 Abs. 3 BauNVO, | Sondergebiet SO I/SO II GRZ 0,5, OAB 108 m ü.NN | , | | |
| § 9 Abs. 1 | (Gebäudehöhe max. ca. 14 | , , , | | |
| Nr. 1 | m) | 41.000 m² (davon ca. 13.500 m² Dachbegrünung) | | |
| BauGB | , | (davon oa. reiece in Baeineegranang) | | |
| § 11 Abs. 3 | Sondergebiet SO I/SO II | 130.000 m², | | |
| BauNVO, | Stellplätze und Zufahrten | davon bis 104.000 m² (abzgl. Gebäude, Parkdeck) für | | |
| § 9 Abs. 1 | Überschreitung bis GRZ 0,8 | Stellplätze/Zufahrten (Anzahl der Stellplätze ca. 2.400). | | |
| Nr. 4 | | | | |
| BauGB | Condemnation CO 1/CO II | 420,0002 | | |
| § 11 Abs. 3 BauNVO, | Sondergebiet SO I/SO II Pflanzflächen | 130.000 m², davon ca. 16.000 m² Pflanzflächen festgesetzt; | | |
| § 9 Abs. 1 | i ilalizilacileli | zusätzlich sind die Stellplatzflächen durch | | |
| Nr. 25a | | Pflanzbeete/Baumstandorte zu gliedern. | | |
| BauGB | | 3 | | |
| § 9 Abs. 1 | Verkehrsflächen mit | 126.000 m², | | |
| Nr. 11 | Verkehrsgrün (Ausbau | davon ca. 48.500 m² Fahrbahnflächen, ca. 6.800 m² | | |
| BauGB | Anschlussstelle BAB6 / B44) | Wege, ca. 70.700 m² Verkehrsgrün mit Flächen für | | |
| | | Anpflanzungen und/oder zum Schutz, zur Pflege und | | |
| | | zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | |
| | | ca. 5.500 m² Boden werden neu versiegelt (übrige | | |
| | | Verkehrsflächen weitgehend Bestand BAB 6 / B44) | | |
| | | , , | | |
| § 9 Abs. 1 | Schallschutzmaßnahmen: | Kein neuer Bedarf an Boden | | |
| Nr. 24 | Erhöhung Lärmschutzwand im | | | |
| BauGB | Teilbereich des bestehenden | | | |
| | Lärmschutzwalls | | | |
| | (Verkehrsgrünfläche östl. B 44) | | | |
| | , | | | |

1.2 Übersicht über die geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (§ 2 a Abs. 1 Nr. 5)

Standortalternativen (vgl. auch Teil A, Kap. 3, Kap. 5.6)

Bei der Standortwahl im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden innenstadtnahe Standorte und Standorte in Stadteingangsbereichen geprüft. Diese alternativen Standorte wurden letztlich aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit, der Grundstücksgröße und des Grundstückszuschnitts, insbesondere aber aufgrund der Verkehrsprobleme und der zu erwartenden Beeinträchtigungen benachbarter Gebiete verworfen.

In unmittelbarem Umfeld der Autobahnanschlussstelle A 6 / B 44 wurden daher im Rahmenplan Mannheim-Nord verschiedene Standortalternativen und damit zusammenhängende Problempunkte behandelt und bewertet. Infolge der Abwägung sämtlicher Standortvor- und -nachteile der Alternativen, unter Einbeziehung aller Konfliktpotenziale und unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsökologischen und klimatologischen Aspekte und Belange wurde für die Ausweisung eines Sondergebietes "Einkaufen" ein Standort westlich von Scharhof empfohlen (Standort 3).

Standort 1: Sandhofen-Nord, westlich der B 44, zwischen Groß-Gerauer Straße und BAB 6,

Nutzung: Ackerland

Standort 2: Scharhof Süd, östlich der B 44, zwischen Gewerbegebiet Scharhof und BAB 6

Nutzung: Ackerland, Kompostieranlage

Standort 3: Scharhof West, westlich der B 44, zwischen BAB 6 und Karl-Imhoff-Straße, Nutzung: Ackerland, zwei Gartenbaubetriebe

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme der Neufassung des Landschaftsplans wurden die drei alternativen Standorte im Sinne von Eingriffsflächen einer Analyse unterzogen und unter Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter die durch die Eingriffsmaßnahme entstehenden Belastungen und Beeinträchtigungen ermittelt.

Anschließend wurde eine Einzelbewertung der jeweiligen Belastungsfälle in Form einer Konflikteinstufung vorgenommen.

Das Klimagutachten kommt in Abwägung verschiedener Varianten der Standorte 2 und 3 zu dem Schluss, dass unter Vorgabe eines Fortbestandes der Coleman-Barracks der Standort Scharhof – Süd nicht vertretbar ist. In diesem Fall ist beim Standort 3 unter Einhaltung der Planungsempfehlungen mit einer im Wesentlichen unveränderten klimatischen Situation zu rechnen.

Unter klimatischen Gesichtspunkten wurde der Rückbau der militärischen Flächen und die Zuführung in den Grünzug Nordwest II befürwortet- diese Möglichkeit steht jedoch in absehbarer Zeit nicht zur Disposition.

Nach Abwägung sämtlicher Standortvor- und -nachteile der drei Standortalternativen, unter Einbeziehung aller Konfliktpotenziale und unter besonderer Berücksichtigung der landschaftsökologischen sowie vor allem auch der klimatologischen Aspekte und Belange wurde die Ausweisung eines Sondergebiets "Einkaufen" auf dem Standort 3 westlich des Stadtteils Scharhof empfohlen und weiterverfolgt.

Ein weiterer Aspekt, der in die Standortwahl eingeflossen ist, ist der Aspekt des Artenschutzes. Zu berücksichtigen gilt das Vorkommen des Feldhamsters als "streng geschützter Tierart" (§§ 39 ff BNatSchGNeuregG und Anhang IV der Richtlinie 92/43 EWG).

Um diesen besonderen Belangen Rechnung zu tragen, wurde Dr. Weinhold vom Zoologischen Institut der Universität Heidelberg von der Stadt Mannheim Anfang 2001 mit einer Kartierung der aktuellen Hamsterbestände in Mannheim beauftragt. Aus den Ergebnissen dieser Kartierungen entwickelte der Gutachter ein Schutzkonzept für die Gemarkung Mannheim unter Berücksichtigung der Bedeutung der Mannheimer Hamsterpopulation.

Die Kartierung zeigt, dass im Bereich der Rahmenplanung "Mannheim-Nord" die untersuchten Alternativstandorte der IKEA-Ansiedlung unterschiedlich betroffen sind. Der **Standort Sandhofen-Nord** ist als Lebensraum für den Hamster anzusprechen und ist durch ein besonders bedeutsames Vorkommen gekennzeichnet.

Der im Rahmenplan "Mannheim-Nord" untersuchte **Standort Scharhof Süd** hat unter Artenschutzgesichtspunkten keine besondere Bedeutung; eine vertiefende Untersuchung zum Nachweis von Hamstervorkommen hat in diesem Bereich jedoch nicht stattgefunden. In diesem Bereich ist jedoch das Konfliktpotenzial der sonstigen Schutzgüter vergleichsweise hoch. Insbesondere unter dem klimatischen Aspekt für die Gesamtstadt ist dieser Standort (bei Fortbestand der Coleman Barracks) negativ zu beurteilen.

Darüber hinaus ist die im Rahmenplan genannte Standortalternative im Bereich "Scharhof-Süd" aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur US-Kaserne nicht realisierbar. Eine Handelsnutzung wie im Rahmenplan 1996 vorgeschlagen, unmittelbar angrenzend an das Kasernengelände, mit einer z. T. gemeinsam genutzten Erschließung, ist aufgrund der veränderten Sicherheitslage seit dem 11.09.2001 nicht mehr denkbar. Die ablehnende Haltung der US-Streitkräfte gegenüber Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Kaserne wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung und bei den Abstimmungsgesprächen im zweiten Halbjahr 2002 deutlich.

Der nun gewählte **Standort Scharhof West** liegt am Rande eines Lebensraumes für den Feldhamster. Die Kartierungen haben ergeben, dass der Standort eingeschränkt als Lebensraum für den Feldhamster anzusprechen ist; auf der Grenze zum anschließenden Landschaftsraum wurden in der Sommerkartierung 2001 zwei isoliert liegende Baue kartiert. In der Frühjahrskartierung 2002 wurde auf der für das Vorhaben vorgesehenen Fläche ein unbewohnter Bau kartiert. Die Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regierungspräsidium führte dazu, dass in der Folge an der westlichen Grundstücksgrenze im Oktober 2002 ein "Hamsterzaun" gesetzt wurde, um ein Einwandern von Hamstern in die Fläche zu verhindern. Durch eine zusätzliche Kontrolluntersuchung unmittelbar vor Baubeginn soll sichergestellt werden, dass die Baufläche dann tatsächlich unbewohnt ist. Sollte wider Erwarten trotz des Hamsterzaunes noch das Vorkommen von Hamstern bei Baubeginn festgestellt werden, so ist vorgesehen, die Hamster abzufangen und nach Vorgaben des Gutachters in dem westlich angrenzenden Bereich umzusiedeln.

Die Abwägung aller landschaftlichen Gesichtspunkte hat dazu geführt, den Standort Scharhof West trotz des kartierten Hamsterbaus auf der Grenze des Gebietes als den relativ verträglichsten Standort zu bezeichnen.

Insgesamt 3 ha Ausgleichsflächen und -maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurden in das Verfahren eingestellt und vertraglich

gesichert. Der Nachweis über einen weiterhin günstigen Erhaltungszustand ist gegeben. Ein im Anschluss an die Maßnahmen durchzuführendes Monitoring dient zur Beurteilung der Entwicklung der Teilpopulation in diesem Gebiet. Es hat auf den verbleibenden Flächen westlich von IKEA bis zum qualifizierten Hochwasserdamm zu erfolgen (ca. 50 ha). Dabei wird in den ersten 5 Jahren jährlich und in den nächsten 10 Jahren im zweijährigen Turnus kartiert.

Planungsalternativen (Bebauungs- und Nutzungskonzepte)

Im Rahmen der städtischen Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) wurde eine 90°-Drehung der SO-Fläche und damit der Baukörper geprüft. Aufgrund des Eingriffs in das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie im Hinblick auf die Durchlüftungssituation wurden diese Überlegungen jedoch verworfen, da eine West-Ost-Orientierung der Gebäude die Hauptwindrichtungen des Oberrheingrabens in Form eines Querriegels beeinträchtigen würde.

Im Rahmen der B-Planerarbeitung wurden sowohl im Hinblick auf die Anschlussbauwerke, als auch im Hinblick auf die Ansiedlungsfläche und ihrer direkten Erschließung Planalternativen diskutiert. Die Umweltbelange sind hierbei berücksichtigt worden. Die Planungen wurden auch unter Umweltgesichtspunkten optimiert. Im Hinblick auf die Relevanz der erzielten Verbesserungen ist hier eine separate Darstellung der Planentwicklung nicht notwendig.

1.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (§ 2 a BauGB Absatz 1 Nr. 2)

1.3.1 Schutzgut Boden

Boden als unvermehrbarer abiotischer Bestandteil des Ökosystems ist das Ergebnis langer, bis heute anhaltender Entwicklungsprozesse. Er nimmt innerhalb der Ökosphäre zahlreiche Funktionen wahr. Gemäß dem Gesetz zum Schutz des Bodens Baden-Württemberg vom 24.06.1991 und auch dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 ist der Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, insbesondere in seinen Funktionen als

- Lebensraum f
 ür Bodenorganismen,
- Standort f
 ür die nat
 ürliche Vegetation,
- Standort f

 ür Kulturpflanzen,
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Filter und Puffer f
 ür Schadstoffe sowie als
- landschaftsgeschichtliche Urkunde

zu erhalten und vor Belastungen zu schützen; eingetretene Belastungen sind zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern (§ 1 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg sowie Bundes-Bodenschutzgesetz).

Den Böden als unvermehrbarem Bestandteil des Ökosystems kommt eine zentrale Bedeutung im Naturhaushalt zu. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen können sich daher auch nachteilig auf Funktionen anderer Schutzgüter, insbesondere Grund- und Oberflächenwasser, Arten und Biotope auswirken.

• Gebietsspezifische Verhältnisse und Beurteilungen

Der Untersuchungsraum liegt an der Grenze zwischen Niederterrasse (würmzeitliche Terrassenflächen) und Rheinniederung auf der Niederterrasse und wird überwiegend aus Tschernosem-Parabraunerden aus älteren holozänen Hochwassersedimenten über Terrassensand und -kies gebildet. Diese meist tiefgründigen, feinsandig-grobschluffigen Lehmböden, die aufgrund der Absenkung des Grundwassers durch die Rheinkorrektur und intensive Grundwasserentnahmen nicht mehr über Grundwassereinfluss verfügen, werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. In Muldenlagen (ehemaligen Rinnen) überwiegt Grauer Tschernosem und sehr tiefgründige, lehmige Pararendzina. Die für die verkehrliche Anbindung benötigten Flächen östlich des Autobahnanschlusses Mannheim-Sandhofen liegen direkt am Gestaderand auf einer mit flachen Dünenzügen bedeckten Sandebene. Dies spiegeln auch die durchlässigen, sandigen Böden wieder.

Zur Klärung der konkreten Boden- und Grundwasserverhältnisse und der Bebaubarkeit der IKEA-Ansiedlungsfläche wurde von der Firma ELE (2001) ein Baugrundgutachten erstellt. Hierzu wurden 18 Bohrungen mit Tiefen zwischen 8 und 15 m vorgenommen

Danach steht unter einer geringmächtigen Oberbodendecke (Ackerboden) von 0,1 bis max. 1,0 m zunächst eine Auelehmschicht in Form eines stark sandigen, tonigen Schluffs an. Darunter folgt auf

Tiefen von 0,5 bis 1,0 m Fein- und Mittelsand, der mit zunehmender Tiefe kiesig wird - z. T. in einen Kies und Sand übergeht - und bis zur Endtiefe der Bohrungen von max. 15 m unter Gelände aufgeschlossen wurde. Hierbei wurden in einer Tiefe von 3 - 4 m teilweise Unreinheiten des Bodenaufbaus angetroffen, wobei nicht sichergestellt werden konnte, ob es sich um gewachsenen Boden oder um Aufschüttungen handelt.

Diese Kartierung ist im Zusammenhang mit der Interpretation der Bodenschätzungskarte zu sehen. Da für den Untersuchungsraum die BK 25 nicht vorliegt, wird zur Beschreibung des weiteren Untersuchungsraums auf die Bodenkarte der "Hydrogeologischen Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum" zurückgegriffen. Die verschiedenen Leistungsund Funktionsaspekte werden nachfolgend getrennt erörtert.

Standort f ür die nat ürliche Vegetation

Für die natürliche Vegetation von besonderer Bedeutung sind Bereiche extremer Standorteigenschaften (trocken, nass, nährstoffarm).

IKEA-Ansiedlungsfläche

Die tiefgründigen, nährstoffreichen Tschernosem-Parabraunerden der IKEA-Ansiedlungsfläche sind durchgehend von untergeordneter Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die anlehmigen Sandböden süd- und nordöstlich der Autobahnanschlussstelle Mannheim-Sandhofen im Gewann Sandhofer Weg, Links sowie die nährstoffarmen Sandböden im Gewann Hinter dem Friedhof südlich der A 6 sind von mittlerer Bedeutung. Die Böden haben aufgrund flächenhafter Grundwasserabsenkung an Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation verloren.

• Standort für Kulturpflanzen

Der Leitfaden zur Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit des Umweltministeriums Baden-Württemberg (H. 31, 10/95, S. 3) definiert als Kulturpflanzen "vom Menschen unter Kultur genommene, planmäßig angebaute und durch Züchtung veränderte Pflanzen, mit dem Ziel, Pflanzenteile als Nahrungs- und Futtermittel, als Rohstoff oder als Zierpflanze zu nutzen", wobei Sonderkulturen keine Berücksichtigung finden.

Bedeutsam sind die Bereiche, die sich durch eine hohe biotische (standörtliche) Ertragsfähigkeit auszeichnen (ausgeglichener Wasserhaushalt und gute Nährstoffversorgung, Ackerzahl > 60).

IKEA-Ansiedlungsfläche

Dies trifft für alle Böden des Gewanns Sandhofer Weg, Rechts zu, insbesondere für die tiefgründigen Lehmböden im zentralen Bereich des Gewanns.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die für die verkehrliche Anbindung an die A 6 benötigten Flächen östlich der Autobahnanschlussstelle Mannheim-Sandhofen sind nur von mittlerer bis geringer Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen. Die Inanspruchnahme von Böden hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen führt häufig zu einer Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf weniger günstigen Böden und bedingt dadurch weitere sekundäre, nachteilige Effekte. Ziel muss daher die Sicherung der Böden hohen biotischen Ertragspotenzials sein.

• Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Unter Ausgleichswirkung des Bodens im Wasserkreislauf wird die Fähigkeit von Böden verstanden, durch Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser den Abfluss der auf die Bodenoberfläche fallenden Niederschläge zu verzögern bzw. zu vermindern. Maßgebliche Bestimmungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- bzw. Versickerungsfähigkeit der Böden. Weitere Faktoren sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da dadurch das Speichervolumen des Bodenkörpers begrenzt wird.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Ein vergleichsweise sehr hohes Ausgleichsvermögen kommt den stark lehmigen Sand- und den sandigen Lehmböden im Norden, Osten und Süden der IKEA-Ansiedlungsfläche zu. Ein mittleres Ausgleichsvermögen weisen die (schweren) Lehmböden im zentralen Bereich und im Westen der Fläche, angrenzend an das Gewann Mittelgewann, auf.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die für die verkehrliche Anbindung an die A 6 benötigten Flächen östlich der Autobahnanschussstelle Mannheim-Sandhofen weisen nördlich der A 6 überwiegend eine hohe, südlich der A 6 eine überwiegend mittlere Bedeutung auf.

• Filter- und Puffervermögen

Im Stoffhaushalt bilden Böden ein natürliches Reinigungssystem, das - je nach Art der Schadstoffe und Eigenschaften der Böden - in der Lage ist, eingetragene Schadstoffe aufzunehmen, zu binden und in mehr oder weniger ausgeprägtem Maße aus dem Stoffkreislauf der Ökosphäre zu entfernen. Betrachtet wird das Bindungsvermögen des Oberbodens ohne Berücksichtigung eventueller Grundwassereinflüsse. Maßgebliche Bestimmungsfaktoren sind die Kationenaustauschkapazitäten und die Lagerungsdichte der Böden.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Die Böden der IKEA-Ansiedlungsfläche weisen durchgehend ein hohes Filter- und Puffervermögen auf (schwere Lehmböden, sandige Lehmböden und stark lehmige Sandböden).

Fläche für den Autobahnanschluss

Die für die verkehrliche Anbindung an die A 6 benötigten Flächen östlich der Autobahnanschlussstelle Mannheim-Sandhofen verfügen hingegen nur über ein mittleres bis geringes Filter- und Puffervermögen und damit über eine sehr hohe Mobilität und Tendenz zur Verlagerung eingetragener Schadstoffe durch Sickerwasser.

• Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die Bodenfunktion "landschaftsgeschichtliche Urkunde" betrifft sowohl geologisch-bodenkundliche Besonderheiten als auch kulturgeschichtliche Urkunden spezieller Bewirtschaftungsformen. Die kulturgeschichtlichen Aspekte im Untersuchungsraum werden im Kapitel Kultur- und Sachgüter thematisiert.

• Nutzungsaspekt Landwirtschaft

Die Einstufung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt auf Grundlage der Flurbilanz Stufe 1 (Flächenbilanz) der Landwirtschaftsverwaltung aus den 70er Jahren.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Die Flächen des Gewanns Sandhofer Weg, Rechts sind als Höfe- und Weilerflur eingestuft, d. h. als unverzichtbare Flächen (Vorbehaltsflur) für Aussiedlerbetriebe. Auf der IKEA-Ansiedlungsfläche befinden sich zudem zwei Gärtnereien mit Wohn- und Gewächshäusern sowie Betriebsgebäuden.

Fläche für den Autobahnanschluss

Die für die verkehrliche Anbindung an die A 6 benötigten Flächen sind im Bereich nordöstlich der Autobahnanschlussstelle Mannheim-Sandhofen als Vorrangflur mit besonderer Eignung für Sonderkulturen (Spargel) ausgewiesen, südöstlich der Autobahnanschlussstelle als Vorbehaltsflur, ebenfalls mit besonderer Eignung für Sonderkulturen (Spargel). Hierbei ist jedoch anzumerken, dass sich die Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu stark befahrenen Straßen (A 6/B 44) befinden und damit starken Schadstoffbelastungen ausgesetzt sind.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

• Regionalplanerische Aussagen zum Schutzgut Boden

Der westliche Untersuchungsraum war im Regionalplan von 1992 als Bereich zur Sicherung von Rohstoffvorkommen ausgewiesen. Dem Raumordnungsverfahren war ein Regionalplanänderungsverfahren vorgeschaltet, in dem diese Frage geklärt worden ist. Gemäß Beschluss vom 25.02.2002 der Verbandsversammlung wurde der Sicherungsbereich aus dem Bereich der geplanten IKEA-Ansiedlungsfläche herausgenommen.

1.3.2 Schutzgut Grundwasser

Wasser übernimmt im Ökosystem wesentliche Funktionen als

- Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen,
- Transportmedium f
 ür N
 ährstoffe,
- belebendes und gliederndes Landschaftselement

und stellt einen unverzichtbaren und sehr empfindlichen Bestandteil der Ökosphäre dar, dessen langfristiger Schutz unabdingbar ist. Zudem stellt es eine entscheidende Produktions- und Reproduktionsgrundlage für den Menschen dar, wie z. B. zur Gewinnung von Trink- und Brauchwasser, als Vorfluter für Abwässer, zur Freizeit- und Erholungsnutzung.

Grundwasser und Oberflächenwasser werden getrennt betrachtet.

• Gebietsspezifische Verhältnisse und Beurteilungen

Die Grundwasserverhältnisse, die Ausbildung und Bedeutung der Grundwasservorkommen, werden maßgeblich von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Als hoch empfindliches Schutzgut ist der langfristige und nachhaltige Schutz des Grundwassers unabdingbar.

Im Untersuchungsraum überdeckt eine ca. 5 m mächtige Schicht aus sandig-kiesigen Hochwassersedimenten den Porengrundwasserleiter. Im Bereich der Auenböden/Niederungsböden überlagern sandig-lehmige Auensedimente, tonige Auenlehme und Altwassersedimente das Kieslager, das den oberen Grundwasserleiter bildet.

Der Porengrundwasserleiter aus quartären Kiesen und Sanden weist im Rheintal eine Mächtigkeit von 25 – 50 m auf und ist damit bedeutendster Grundwasserleiter in Baden-Württemberg.

Im Untersuchungsraum sind die Grundwasserverhältnisse durch Grundwasserabsenkung stark verändert. Die Grundwasserstände sind zunächst durch die Rheinkorrektur, später durch starke Grundwasserentnahmen (heute ca. 80 Mio. m³/a) extrem abgesenkt. So steht das Grundwasser innerhalb der Rheinniederung bei ca. 1 - 3 m unter Flur, im nördlichen Bereich der Niederterrasse zwischen 2 und 5 m unter Flur und im Süden der Niederterrasse bei 4 – 7 m unter Flur an. Das Baugrundgutachten (ELE 2001) bestätigt diese Aussagen: Bei Messungen im August 2001 schwankten die Grundwasserstände auf der gesamten Fläche zwischen 4,5 und 6,5 m unter Flur. Die ausgespiegelten Grundwasserstände lagen zwischen den Ordinaten +87,0 bis +88,5 m ü. NN. Der Untersuchungsraum selbst liegt zwischen 92 und 93 m ü. NN auf der Niederterrasse und zwischen 90 und 91 m ü. NN in der Rheinniederung im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Die Grundwassermessstellen M 78 (93,47 m ü. NN) in Scharhof und M 79 nordöstlich von Sandhofen sind die nächstgelegenen zum Untersuchungsraum. Die höchsten Grundwasserstände wurden hier bei +88,79 m u. NN (M 78) und +88,85 m u. NN (M 79) gemessen. In den Jahren 2002 und 2003 hatte der Grundwasserspiegel steigende Tendenz.

Von einer Grundwasserbeeinflussung der Böden kann heute folglich nur noch im Norden des weiteren Untersuchungsraumes ausgegangen werden.

• Grundwasserneubildung - Sickerwasserrate aus dem Boden

Im Hinblick auf das Grundwasserdargebot einer Landschaft ist die Grundwasserneubildung aus Niederschlag ein wesentlicher Faktor. Maßgebliche Bestimmungsfaktoren für die Grundwasserneubildung sind das Relief, der Bodenbewuchs, das Infiltrationsvermögen und die vertikale Durchlässigkeit des Bodens, der Grundwasserflurabstand sowie die Durchlässigkeit der Grundwasserüberdeckung unterhalb der Bodenzone.

Die in der überregionalen Betrachtung eher gering zu bewertende Grundwasserneubildung im Untersuchungsraum ist auf die geringen Niederschlagsmengen in der Rheinniederung (Jahresmittel ca. 560 mm/a) zurückzuführen.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Die Fläche wird von sandigen Lehmböden dominiert, die eine hohe Grundwasserneubildungsrate (200 - 250 mm/a) aufweisen. Nach Osten nehmen die sandigen und damit durchlässigeren Böden zu. Über eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit (120 - 150 mm/a) verfügen die (schweren) Lehmböden im zentralen und westlichen Bereich des Gewanns Sandhofer Weg, Rechts.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die (lehmigen) Sandböden der Gewanne Sandhofer Weg, Links und Hinter Dem Friedhof weisen eine sehr hohe Grundwasserneubildungsrate auf (200 - 250 mm/a).

• Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist im Wesentlichen abhängig von den Filter- und Puffereigenschaften der Bodenzone sowie dem Grundwassereinfluss bzw. den Grundwasserflurabständen, die sich ggf. nachteilig auf die Schutzwirkung auswirken.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Im Bereich der Niederterrasse muss nicht mit einem direkten Grundwassereinfluss auf den Bodenkörper gerechnet werden. Auf Flächen mit (lehmigen) Sandböden (nördlicher, östlicher und südlicher Bereich der Fläche) muss von einer geringen Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ausgegangen werden.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die (an-)lehmigen Sandböden verfügen über eine (sehr) geringe Schutzwirkung.

Nutzungsaspekt Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftlich bedeutsam sind Wasserschutzgebiete, Brunnenfassungen sowie Überschwemmungsgebiete. Im Untersuchungsraum sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen oder geplant. Es gibt mehrere Brunnen, die der Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen dienen.

Am westlichen Rand, innerhalb des IKEA-Sondergebietes, befinden sich zwei Tiefbrunnen des Beregnungsverbandes Mannheim-Sandhofen zur Bewässerung der westlich angrenzenden Flächen.

Der Brunnen 11 liegt ca. 250 m vom geplanten Sickerbecken entfernt. Hier werden keine Auswirkungen auf das Beregnungswasser erwartet. Der Brunnen 12 ist ca. 15 m vom geplanten Sickerbecken entfernt. Hier ist jährlich vor dem Beginn der Beregnungssaison (und 2 bis 3 Tage nachdem eine Versickerung stattgefunden hat) eine Pumpprobe zu entnehmen und auf die Parameter PAK, Cd, Cr, Cu, Fe, Pb, Zn, Ni, Hg und Mineralölkohlenwasserstoffe zu untersuchen. Vor Inbetriebnahme des Sickerbeckens ist eine Nullprobe (Pumpprobe) zu entnehmen und auf die o.g. Parameter zu analysieren. Die Probenahme und Analytik ist gemäß Anhang 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Die Analysen sind der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mannheim jährlich rechtzeitig vor Beginn der Beregnungssaison zur Beurteilung vorzulegen. 5 Jahre nach Inbetriebnahme des Sickerbeckens kann der Beprobungsmodus in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Mannheim geändert werden.

Der Erhalt der Brunnen sowie Art und Umfang der erforderlichen Überprüfung der Wasserqualität sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

1.3.3 Schutzgut Oberflächenwasser und -gewässer

Im Vordergrund der Betrachtung des Aspektes Oberflächenwasser stehen

- die Oberflächenwasserrückhaltung der Landschaft aufgrund der pedo- und hydrologischen Aufnahmekapazität von Niederschlägen sowie abflussverzögernden und -vermindernden Vegetationsstrukturen,
- die Hochwasserrückhaltung durch Überschwemmungsflächen (Retentionsvermögen in Zuordnung zu Fließgewässern) sowie
- der ökomorphologische (Ausbau-)Zustand und die Gewässergüte der Fließgewässer.

Stillgewässer

Im Untersuchungsraum kommen keine Stillgewässer vor.

Fließgewässer

Nördlich des Untersuchungsraumes verläuft der Rohrlachgraben von der B 44 zunächst verrohrt entlang des Gewanns Kleiner Gehren und trifft schließlich auf die Karl-Imhoff-Straße. Den Graben säumt eine 5 - 6 m breite Feldhecke mit großem Baumanteil, einer bis 4 m hohen Strauchschicht und einer schlecht ausgeprägten Krautschicht. Aufgrund des naturfernen Ausbauzustands (Entwässerungsgraben für die B 44) bestehen nur geringe Empfindlichkeiten gegenüber Eingriffen in die Gewässerstruktur, jedoch hohe Empfindlichkeiten gegenüber Schadstoffeinträgen.

• Oberflächenwasserrückhaltung

Die Oberflächenwasserrückhaltung einer Landschaft wird bestimmt durch

- · den Ausbauzustand der Fließgewässer,
- die Versickerungsfähigkeit und Aufnahmekapazität der Böden u. a. in Abhängigkeit von den Grundwasserflurabständen,
- · die abflussverzögernden Wirkungen der Bodenbedeckung,
- Bereiche, die morphologisch und von ihrer aktuellen bzw. potentiellen Nutzung zur Aufnahme von Hochwässern geeignet sind.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Die sandigen Lehmböden und (anlehmigen) Sandböden im Norden, Osten und Westen der IKEA-Ansiedlungsfläche weisen eine hohe Versickerungsfähigkeit bei einer ebenfalls hohen Aufnahmekapazität auf. Die Lehm- und Tonböden sowie die lehmigen Sandböden verfügen dagegen nur über eine geringe Versickerungsfähigkeit.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die sandigen Lehmböden und (anlehmigen) Sandböden nord- und südöstlich des Verkehrsanschlusses an die A 6 weisen eine hohe Versickerungsfähigkeit bei einer ebenfalls hohen Aufnahmekapazität auf.

1.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima hat Bedeutung als

- abiotischer Bestandteil des Ökosystems, z. B. über die Klimafaktoren Sonneneinstrahlung, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit etc.,
- Lebensgrundlage des Menschen (z. B. für die Funktionen Wohnen und Erholung oder als Einflussgröße in der Landwirtschaft).

Die Landschaft bzw. Teilräume der Landschaft besitzen die Fähigkeit, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse sowie raumstrukturelle Gegebenheiten klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder auch zu verhindern (klimatische Regenerationsfunktion).

• Gebietsspezifische Verhältnisse und Beurteilungen

Im Vorfeld der Planungen zur Ansiedlung von IKEA in Mannheim-Sandhofen wurde für die Rahmenplanung "Mannheim-Nord" ein Klimagutachten durch den Deutschen Wetterdienst erstellt. Auch im Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Mannheim-Heidelberg wurde das Thema Klima/Luft behandelt. Das Klima im Raum Mannheim wird in besonderem Maße durch die topographische Struktur des Oberrheingrabens geprägt. Die Randgebirge führen neben ihrer abschirmenden Wirkung gegenüber den von Westen nach Osten anströmenden Luftmassen auch zu einer starken Bündelung des Luftstroms.

besonderer Von Bedeutung für Klimageschehen sind die Flurbereiche das der Kaltluftentstehungsflächen. Die horizontale und vertikale Temperaturverteilung in der atmosphärischen Grenzschicht wird tagsüber wesentlich von der solaren kurzwelligen Einstrahlung und nachts von der langwelligen Ausstrahlung der Erdoberfläche gesteuert. Damit beeinflussen nicht nur die großräumigen Wetterbedingungen, sondern auch die lokale Beschaffenheit des Untergrundes sowie die Flächennutzung die Lufttemperatur.

Das Planungsgebiet liegt am Abend am nordwestlichen Rand einer großen, Nord-Süd-gerichteten "Wärmezunge", die sich, ausgehend von der Innenstadt, bis nach Scharhof erstreckt und in die mehrere "Wärmeinseln" eingelagert sind. Innerhalb einer solchen Wärmeinsel kann es während austauscharmer Strahlungswetterlagen, die u. a. durch fehlenden Luftaustausch und mangelnde nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind, zu thermischen und bioklimatischen Belastungen kommen.

Zwischen den verschiedenen Wärmezungen, die sich sternförmig von der Mannheimer Innenstadt aus in alle Himmelsrichtungen ausdehnen, befinden sich Grünzonen die u. a. dafür sorgen, dass vor allem abends und nachts - bei Strahlungswetterlagen - kühlere Luft über das Mannheimer Flurwindsystem aus dem Umland angesogen wird und z. T. weit in den Stadtkörper eindringen kann. Das Planungsgebiet ist als Teil dieses nördlichen Mannheimer Kaltluftentstehungssystems anzusprechen, das sämtliche Freiräume nördlich der BAB 6 einbezieht und vom Rhein im Westen bis zum Käfertaler Wald im Osten reicht. Diese Bereiche sind für den Luftaustausch der Innenstadt von Bedeutung.

Die verkehrsbedingte, zusätzliche Schadstoffbelastung der Luft wurde gutachterlich untersucht. Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl mit dem Ausbau der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen als auch mit der Ansiedlung eines IKEA-Fachmarktzentrums im Untersuchungsgebiet die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte aller Schadstoffe nach der 22. BImSchV eingehalten werden. Problematisch ist lediglich die Lage der Gärtnerei innerhalb der bestehenden Auffahrt Richtung Kaiserslautern. Dort wird der Grenzwert der Spitzenbelastung für NO₂ und Feinstaub bereits heute überschritten.

Die klimatischen Risiken beziehen sich sowohl auf die bau- und anlage-, als auch insbesondere die betriebsbedingten verkehrlichen Effekte einer Ansiedlung von IKEA. Die zusätzlichen Belastungen sind im Verhältnis der Vorbelastung jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht quantifizierbar. Angemerkt werden muss, dass der Bereich durch die BAB 6 und die B 44 bereits stark vorbelastet ist. Der Verlust klimatisch bedeutsamer Flächen und zusätzlicher Belastungen durch den Verkehr (Schadstoffe) sowie die Gebäude (Verringerung Horizontalaustausch, Erhöhung Lufttemperatur) verdeutlichen einen eher prinzipiellen Problemkreis im Oberrheingraben.

• Störung der Luftaustauschprozesse

Der Bereich Sandhofen ist sowohl durch die südlichen und nördlichen Luftströmungen des Oberrheingrabens, als auch durch den Vertikalaustausch geprägt. Im Gesamtzusammenhang der klimatischen Luftaustauschprozesse des Oberrheingrabens ist der Bereich Sandhofen allerdings von untergeordneter Bedeutung.

1.3.5 Schutzgut Biotope

Das Vermögen einer Landschaft, einheimischen Pflanzen- und Tierarten bzw. Lebensgemeinschaften dauerhafte Lebensmöglichkeiten zu bieten, hängt entscheidend ab von der

- jeweils spezifischen Ausprägung des abiotischen Milieus (Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie
- unterschiedlichen Art und Intensität der Flächennutzung.

Die Vielfalt an Biotopen ergibt sich aus der speziellen Kombination charakteristischer Standortmerkmale und Nutzungsaspekte. Daher gibt es zwischen Biotopen, in denen allein die Flächennutzung bestimmend ist und Biotopen mit einer nutzungsunbeeinflussten, in erster Linie milieubestimmten Eigendynamik ihrer Biozönose, ein breites Spektrum unterschiedlicher Biotoptypen. Dabei kommt jeder Fläche eine bestimmte Biotopfunktion zu.

Gebietsspezifische Verhältnisse und Beurteilungen

IKEA-Ansiedlungsfläche

Die Fläche liegt im Niederungsbereich des Rheins in einem durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägten Raum. Auch im Gewann Sandhofer Weg, Rechts überwiegt die ackerbauliche Nutzung. Nur ein Kleingarten im nördlichen Bereich des Gewanns am Feldweg zum Gewann Mittelgewann sowie zwei Gärtnereien mit Wohn- und Betriebsgebäuden, Lagerplatz, Wiesenflächen und Weihnachtsbaumkulturen im zentralen und südlichen Bereich des Gewanns untergliedern die Ackerflächen. Am Feldweg liegen nördlich des Kleingartens und südlich der Gärtnereien zwei Brunnenfassungen, die der Bewässerung in der Landwirtschaft dienen.

Im Süden verläuft entlang der Autobahnauffahrt eine Hecke (z.T. geschütztes Biotop nach § 24 a NatSchG BaWü), die nach Osten zunehmend lückig wird und schließlich in eine Wiesenböschung übergeht. Entlang der B 44 verläuft ab der südlichen Gärtnerei eine Lindenallee, die sich bis zum Rohrlachgraben fortsetzt. Entlang der Nordseite der Karl-Imhoff-Straße verläuft eine Ahornallee. Auf der Wiesenböschung zum Gewann Sandhofer Weg, Rechts steht nur ein einzelner Ahornbaum.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die Flächen östlich der B 44 und südlich der Wohnbebauung Scharhof werden ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt und zur Autobahn hin durch Hecken begrenzt. An die nördliche Fläche grenzt nach Osten ein Erdwerk an, im Süden Spargelanbauflächen und eine Gärtnerei. Insbesondere im südlichen Bereich treten zunehmend Brachflächen auf. Die Belastungen durch die Autobahn und insbesondere durch die landwirtschaftliche/gartenbauliche Nutzungsintensität überformen und beeinträchtigen die potenziell mögliche Biotopsituation.

• Fauna - Avifauna:

Verschiedene Bereiche bei Sandhofen sind bereits ornithologisch untersucht worden. Dabei stellte sich heraus, dass insbesondere der westlich liegende Auenbereich und die Heckenstrukturen entlang der Gräben aufgrund der Artenvielfalt und der seltenen Besucherarten für die Vogelwelt von Mannheim von Bedeutung sind.

Bei einer Kartierung 1991 wurden auch die landwirtschaftlichen Flächen (280 ha) nördlich der Karl-Imhoff-Straße untersucht. Das strukturbedingte Vorherrschen der Bodenbrüter (87,8 %) geht hier vor allem auf das Konto der Feldlerchen, die in z. T. schwer zu überblickenden Mengen vorkommen. Aber auch Kiebitz, Schafstelze und Grauammer zeigten Revierverhalten. Trotz der intensiven Nutzung kommt den Ackerflächen eine gewisse Bedeutung für Nahrungsgäste zu, wobei vor allem jagende Greife wie Schwarzmilan, Turmfalke und Mäusebussard diesen Raum nutzen. Aber auch Seltenheiten wie Wanderfalke und Kornweihe wurden beobachtet.

Diese Flächen besitzen folglich ihre Hauptbedeutung nicht nur als Nistgebiet für bodenbrütende Arten, sondern auch als Futterflächen für u. a. einige ROTE-LISTE-Arten.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Gewanns Sandhofer Weg, Rechts sind von ihrer Struktur her vergleichbar mit den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Folglich kann auch von einer ähnlichen Zusammensetzung des Vogelbestandes ausgegangen werden. Allerdings stellt die Nähe zu A 6 und B 44 und der damit verbundenen Verlärmung auch für die Vögel eine erhebliche Belastung dar. Darum wird im Gewann Sandhofer Weg, Rechts von geringeren Bestandszahlen ausgegangen.

Flächen für den Autobahnanschluss

Für die Flächen östlich der B 44 liegen keine Kartierungen vor. Die Erforderlichkeit von Kartierungen in diesem Bereich sind aufgrund der bestehenden Nutzungsverhältnisse bzw. Nutzungsstrukturen nicht gegeben.

• Fauna - Feldhamster:

Wesentlich ist der Untersuchungsraum als Lebensraum für den Europäischen Feldhamster. Der Europäische Feldhamster wird auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten des Landes Baden-Württemberg in der Kategorie "Vom Aussterben bedroht" geführt. Bundesweit gilt er als stark gefährdet. Auf europäischer Ebene steht der Feldhamster im Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) als streng zu schützende Art und auch in der Berner Konvention (Anhang II) als streng geschützte Art. In Baden-Württemberg ist von ehemals vier Verbreitungsgebieten nur noch der Rhein-Neckar-Raum als gesichertes Vorkommen bekannt. Die Bestandsdichten dort sind jedoch als gering einzustufen und liegen bei ca. 1 Bau/ha im Frühjahr. Unklar ist allerdings die derzeitige Ausdehnung der Hamstervorkommen im Rhein-Neckar-Raum. Im Jahr 2001 wurde auf allen landwirtschaftlichen Flächen in Mannheim eine Sommerkartierung durchgeführt, um eine Bewertung der Gesamtpopulation vorzunehmen und die Bedeutung der Teilpopulationen darzustellen. Als Ergebnis der Kartierungen 2001 ist herauszustellen, dass der Untersuchungsraum als Lebensraum des Hamsters angesehen werden muss. Der Schwerpunkt des Vorkommens liegt jedoch westlich des Untersuchungsraumes bzw. südlich der A 6. Durch Dr. Weinhold, Zoologisches Institut der Universität Heidelberg, wurde im Auftrag der Stadt Mannheim ein umfassendes Artenhilfsprogramm für den Feldhamster in Mannheim ausgearbeitet, welches dazu dienen soll, Teilpopulationen zu fördern, zu vernetzen und langfristig Verbreitunglücken zu schließen.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Zum Kartierzeitpunkt (Frühjahr 2001) wurden auf der Ansiedlungsfläche selbst zwei Baue gefunden. Bei einer zweiten Kartierung im Mai/Juni 2002 wurde die Untersuchung wiederholt. Auf der Grenze wurde ein nicht bewohnter Bau kartiert. Bei einer weiteren Kartierung im Frühjahr 2003 wurde ein alter, unbewohnter Bau entdeckt.

Das von Dr. Weinhold entwickelte "Artenhilfsprogramm Feldhamster Mannheim" sieht einen umfangreichen Maßnahmenkatalog vor, durch den der Eingriff in die Population ausgeglichen werden kann und der zu einer Förderung und Verbesserung der Hamsterpopulation insgesamt im Stadtgebiet Mannheim führt.

Zur Förderung der örtlichen Population sind abgestimmte Bewirtschaftungsweisen der Landwirtschaft im westlichen Bereich der IKEA-Ansiedlungsfläche vorgesehen, die zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse führen und damit den Eingriff kompensieren.

Für diese Maßnahmen kommen vor allem Eigentumsflächen der Stadt in Betracht. Dazu sind im Einvernehmen mit der höheren Naturschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) 3 ha hamstergerechte Bewirtschaftung vorgesehen. Durch die Eigentumsverhältnisse wird die Langfristigkeit der Maßnahme gesichert. Dies wurde zusätzlich in einem Vertrag zwischen dem Regierungspräsidium Karlsruhe und der Stadt Mannheim geregelt.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine naturschutzrechtliche Befreiung notwendig; sie wurde von der höheren Naturschutzbehörde bei Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen in Aussicht gestellt. Bei den Verhandlungen mit der betroffenen Landwirtschaft hat sich eine hohe Bereitschaft zur Teilnahme gezeigt. Die Durchführung der Maßnahmen sind durch zwischenzeitlich geänderte Pachtverträge gesichert.

Diese sind über das gesamte Areal verteilt, so dass eine Raumkonfiguration im Sinne von Trittsteinhabitaten bereits vorgegeben ist.

Durch ein strenges Monitoring wird die Entwicklung des Bestandes verfolgt. Dies erfolgt über anfänglich jährliche Kartierungen mit Hilfe eines anerkannten Gutachters. Sollte sich der Bestand ungünstig entwickeln, werden die Verträge mit den Landwirten angepasst.

Um ein Einwandern von Tieren in das Bebauungsplangebiet zu verhindern wurde im Oktober 2002 ein Hamsterzaun gestellt. Durch eine Kartierung kurz vor Baubeginn wird sichergestellt, dass kein Hamster durch die Baumaßnahmen unmittelbar betroffen ist. Sollte sich wider erwarten Tiere im betroffenen Gebiet befinden, werden diese abgefangen und nach Maßgabe des Gutachters in das westlich angrenzende Gelände umgesiedelt.

Flächen für den Autobahnanschluss

Auf den Flächen östlich der B 44 liegen keine Erkenntnisse bzgl. des Feldhamstervorkommens vor.

Naturschutz

IKEA-Ansiedlungsfläche

Landschaftsschutzgebiet:

Nach Norden und Westen an das Gewann Sandhofer Weg, Rechts angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet "Markgrafenacker" (Verordnung vom 22.11.95).

Durch eine Veränderung der Einfädelungsspur von der Autobahnauffahrt in Richtung Kaiserslautern ergeben sich geringfügige Änderungen im Bereich der Autobahnböschung. Die Verschiebung im Bereich des Böschungsfußes und des begleitenden Wirtschaftsweges betreffen einen ca. 3 - 4 m breiten Randstreifen des Flurstücks 33043. Eine Erlaubnis zur Abweichung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Markgrafenacker" ist für diesen Bereich erforderlich. Betroffen ist das Landschaftsschutzgebiet auch im Bereich der Versickerungsmulde auf den östlichen Teilbereichen der Flurstücke 33073, 33074 und 33075 am östlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes.

Da Art und Umfang der Maßnahmen nicht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen und gleichzeitig Maßnahmen zur Aufwertung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen sind, wird die Erlaubnis von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens in Aussicht gestellt. Damit sind die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss, ungeachtet des noch durchzuführenden Erlaubnisverfahrens, gegeben.

Außerhalb des LSG führt die direkte Nachbarschaft "störender Nutzungen" zu einer gewissen Beeinträchtigung des Schutzzweckes. Durch Eingrünung und Aufwertung der östlichen Randbereiche des Schutzgebietes und Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet kann diesem Aspekt begegnet werden.

Biotope gemäß § 24 a NatSchG BaWü:

 Feldhecke und -gehölz am Rohrlachgraben: Biotop 6416-222-0031 - in das Biotop wird nicht eingegriffen

Regionaler Grünzug/Grünzäsur:

Im Regionalplan der Region Unterer Neckar von 1992 ist der gesamte westlich der B 44 und nördlich der A 6 liegende Bereich des Untersuchungsraumes als "Regionaler Grünzug" ausgewiesen.

Mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 25.02.2002 wurden diese Zielsetzungen auf der Fläche der Ansiedlung herausgenommen.

Flächen für den Autobahnanschluss

Biotope gemäß § 24 a NatSchG BaWü:

Feldgehölz an der Nordböschung der A 6: Biotop 6416-222-0025 - in das Biotop wird eingegriffen.
 Durch die Planungen der verkehrlichen Anschlussbauwerke an der BAB 6 sind § 24 a Biotope im Böschungsbereich der Autobahn betroffen. Zur Beseitigung der Feldgehölze ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 24a (4) NatSchG BaWü erfolgt.

Grünzäsur:

Der östlich der B 44 liegende Bereich beidseits der A 6 ist als Grünzäsur zwischen Sandhofen und Schönau sowie Scharhof ausgeformt. Durch den Ausbau des Autobahnanschlusses ist die Grünzäsur betroffen. Mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 25.02.2002 wurden diese Zielsetzungen auf den Verkehrserweiterungsflächen herausgenommen.

Zusammengefasst kann herausgestellt werden:

- Die Ansiedlungsfläche von IKEA selbst ist in weiten Teilen als ein Bereich mit geringem Leistungsvermögen für Pflanzen und Tiere anzusprechen. Hervorzuheben sind zum einen die § 24 a-Biotope an den Böschungen der A 6, die jedoch insgesamt gesehen aufgrund des Biotoptyps und auch der direkten Lage an der A 6 nicht von herausragender Bedeutung sind. Diese Biotope sind ausgleichbar.
- Zum anderen, und dies ist für diesen Bereich bedeutsam, sind die ackerbaulich genutzten Bereiche nördlich und insbesondere südlich der A 6 als Lebensraum für den Hamster anzusprechen. Schwerpunkte sind hier der südliche Bereich (nördlich von Sandhofen) sowie der nördliche Bereich des Gewanns "Im Grund".
- Zwei Einzelvorkommen wurden 2001 und ein Einzelvorkommen wurde 2002 auf der IKEA-Ansiedlungsfläche selbst kartiert. Das eigentlich geringe Potential der Flächen wird somit von dieser artenschutzrechtlichen Fragestellung und der sehr hohen Bedeutung als Lebensraum für den Feldhamster überlagert.

- Die aus Sicht des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wertvolleren Flächen befinden sich in westlicher Richtung im Niederungs- und Auenbereich des Rheins. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Untersuchungsraumes und tangieren den hier zu untersuchenden Bereich nur am Rande.
- Aus ornithologischer Sicht sind ebenfalls die westlich gelegenen Flächen, die durch ihre besonderen Standortbedingungen und ihre Strukturvielfalt gekennzeichnet sind herauszustellen.

1.3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft ist eine wesentliche Forderung der Naturschutzgesetzgebung (§ 1 NatSchG Baden-Württemberg). Damit ist der Begriff des Landschaftsbildes, in dem die Aspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft subsumiert werden, auch mit den Themen freiraumbezogene Erholung verbunden.

Gebietsspezifische Verhältnisse und Beurteilung

IKEA-Ansiedlungsfläche

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit großen Ackerschlägen und wenigen raumgliedernden Strukturen ist von einer geringen Naturnähe auszugehen.

Unter dem Aspekt naturräumliche Charakteristik sind die Blickbeziehung in die Rheinniederung sowie die raumgliedernden Strukturen, wie die Hecken entlang der Autobahn sowie die Baumreihen an der Karl-Imhoff-Straße und parallel zur B 44, zu nennen. Visuell werden die Flächen durch die in Dammlage gebaute Autobahn im Süden des Gewanns und durch die Blickbeziehung nach Westen in die Rheinaue geprägt. An die zu überbauende Fläche grenzt nach Norden und Westen das Landschaftsschutzgebiet "Markgrafenacker" an, das eine Fläche von 375 ha umfasst.

Die Schutzgebietsausweisung beinhaltet das Gewann "Sandhofer Weg, Rechts" nicht. Durch die Verschiebung eines Feldweges ist das Grundstück 33043 am Böschungsfuß der Autobahn in geringem Umfang betroffen. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke 33073 – 33075 sind teilweise durch die Errichtung einer Versickerungsmulde betroffen. Die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebietes sind aufgrund des geringen Umfangs, der Art des Eingriffs und der Randlage mit den Zielen der Landschaftsschutzverordnung vereinbar.

Im Regionalplan Unterer Neckar von 1992 ist der gesamte Bereich westlich der B 44 als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Mit Beschluss der Verbandsversammlung vom 25.02.2002 wurden diese Zielsetzungen auf der Ansiedlungsfläche herausgenommen.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der B 44 sind durch die Straßen und die Siedlungsstrukturen stark überprägt. Die nördliche Fläche wird durch eine weitere Straße nochmals unterteilt, nach Osten grenzt ein Erdwerk an. Insgesamt ist der Raum stark vorbelastet durch die anthropogenen Überformungen wie Autobahn, Gewächshäuser etc. Visuell werden die Flächen durch die in Dammlage gebaute Autobahn geprägt.

1.3.7 Schutzgut Mensch

In dem Schutzgut Mensch sind die landschaftliche Erholung sowie die Risiken der Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit anzusprechen.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Durch die Gärtnerei-Betriebe hat die Ansiedlungsfläche selber kaum Erholungseignung. Das Gebiet westlich des Gewanns Sandhofer Weg, Rechts, übernimmt insbesondere über die Karl-Imhoff-Straße besondere Feierabend- und Naherholungsfunktionen für die Scharhofer Bevölkerung und eingeschränkt auch für die Einwohner von Sandhofen. Von Sandhofen aus stellt die Autobahn jedoch eine Barriere dar, die nur an wenigen Durchlässen gequert werden kann. Doch auch für die Bewohner von Scharhof stellt die B 44 mitsamt dem Lärmschutzwall eine als Barriere wirkende Begrenzung dar. Hier kommt der Karl-Imhoff-Straße und dem Feldweg am nördlichen Böschungsfuß der Autobahn eine besondere Verbindungsfunktion in die freie Landschaft zu.

Flächen für den Autobahnanschluss

Die landwirtschaftlichen Flächen östlich der B 44 liegen ebenfalls innerhalb der 750 m-Linie von Scharhof und Sandhofen, ihnen fehlt jedoch der Anschluss an die freie Landschaft. Es handelt sich hierbei um Restflächen zwischen dem Siedlungsrand, dem Kasernengelände und der Autobahn bzw. der B 44, die nur untergeordnete Bedeutung für die Erholung aufweisen.

Die Risiken der Ansiedlung von IKEA und dem Ausbau des Autobahnanschlusses auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen sich im Wesentlichen auf die zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen in den Naherholungs- und Wohngebieten. Betroffen sind hier insbesondere die Bereiche entlang der A 6 sowie der B 44. Der gesamte Bereich ist jedoch bereits durch Schadstoffe und Lärm von den Straßen und vom US-Militärflugplatz Coleman Airfield sehr stark vorbelastet. Zum Thema Lärmbeeinträchtigung wurden vom Büro IBK zwei schalltechnische Gutachten erarbeitet, vom Büro iMA wurden Gutachten zu Schadstoffemissionen und –immissionen erstellt (vgl. Teil A, Kap. 7.7 und 7.8)

Beurteilungsgrundlage "Gewerbelärm" (einschließlich der Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen) Bei städtebaulichen Aufgabenstellungen wie z.B. der Aufstellung eines Bebauungsplans stellt die DIN 18.005 die originär heranzuziehende Beurteilungsgrundlage dar. Im Beiblatt 1 zur DIN 18.005 sind Orientierungswerte zur angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen angeführt.

Im Zuge eines späteren Baugenehmigungsverfahrens ist als Beurteilungsgrundlage für die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten IKEA-Fachmarktzentrums (IKEA-Markt + Fachmarkt) die 'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm' (TA Lärm) heranzuziehen. Diese Vorschrift dokumentiert den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Geräuschimmissionen und stellt strengere Anforderungen als die DIN 18.005. Deshalb erfolgt die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im vorliegenden Fall anhand der TA Lärm bereits auf der Ebene des Bebauungsplans.

Da zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) keine Geräuscheinwirkungen vom Gelände des IKEA-Fachmarktzentrums (IKEA-Markt + Fachmarkt) zu erwarten sind, ist als maßgeblicher Beurteilungszeitraum der Tag (6.00 – 22.00 Uhr) heranzuziehen.

Mögliche Auswirkungen von <u>haustechnischen Anlagen</u> wie etwa Klima- und Lüftungsanlagen im Dachbereich bzw. an den Außenwänden sind in der Prognose nicht beinhaltet. Diese Anlagen sind so auszulegen, dass die Immissionsbelastungen durch den Betrieb der Anlagen zur Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr) an den dem Betriebsgelände der SO-Flächen zugewandten Fassaden der am stärksten betroffenen Wohngebäude im Wohngebiet Scharhof weniger als 40 dB(A) und am südlich gelegenen Wohngebäude der Gärtnerei (innerhalb des "Autobahnnordwestohres") weniger als 45 dB(A) betragen. Ein entsprechender Nachweis ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Sind die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) nicht wesentlich höher als in der Nacht, haben diese am Tag keinen relevanten Einfluss auf die Gesamtbeurteilung durch den Betrieb der Einzelhandelseinrichtungen.

Bewertung "Gewerbelärm" (IKEA-Ansiedlungsfläche)

Dem schalltechnischen Gutachten ist ein tägliches Aufkommen an Kunden-Kfz im IKEA-Fachmarktzentrum (IKEA-Markt + Fachmarkt) von 8.500 Fahrzeugen zu Grunde zu legen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die auf der westlichen Seite der Gebäude des IKEA-Fachmarktzentrums (IKEA-Markt + Fachmarkt) gelegenen Anlieferungszonen pro Tag von bis zu 20 Lkw beliefert werden. Die betreffenden Lkw fahren aus nördlicher Richtung über die Karl-Imhoff-Straße an und verlassen das Gelände über die Ausfahrt zur östlich gelegenen B 44.

Die unmittelbare Nähe des geplanten Standorts des IKEA Fachmarktzentrums auf den Sondergebietsflächen zur benachbarten schützenswerten Wohnbebauung im Wohngebiet Scharhof macht es erforderlich, geeignete Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen sind dabei sowohl durch die Gewerbegeräusche vom Betriebsgelände selbst als auch durch den durch das IKEA Fachmarktzentrum induzierten Verkehr auf den öffentlichen Straßen – im wesentlichen auf der B 44 - zu erwarten.

Dies betrifft die Gebäude im südlichen Bereich der Stabhalterstraße insbesondere in Höhe der geplanten zentralen Zu- und Abfahrt zum Gelände des Fachmarktzentrums, über welche der gesamte Kundenverkehr abgewickelt werden soll.

Der gemäß TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am Tag maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird unter Berücksichtigung des genannten Kundenaufkommens an den am stärksten betroffenen Gebäuden in unmittelbarer Nähe zu der zentralen Zu- und Abfahrt zu den Sondergebietsflächen leicht überschritten. Im südlichen Abschnitt der Stabhalterstraße wird der maßgebliche Immissionsrichtwert praktisch ausgeschöpft. Pegelbestimmend sind an diesen Gebäuden die Geräuscheinwirkungen von der unmittelbar angrenzenden zentralen Zu- und Abfahrt zum Fachmarktzentrum sowie von der Umfahrung der Parkplatzflächen. Die Geräuschimmissionen aus den Anlieferungszonen der Märkte spielen eine nur untergeordnete Rolle. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung der Gewerbelärmimmissionen durchzuführen.

Lärmschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm

Die Untersuchungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung einer Anzahl von etwa 8.500 Kunden-Kfz im östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet in Höhe der zentralen Zu- und Abfahrt zu den Sondergebietsflächen Überschreitungen des nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerts zu erwarten sind.

Als Schallschutzmaßnahme bietet sich die Erhöhung der bestehenden Lärmschutzmaßnahmen östlich der B 44 in diesem Bereich an. Es wird deshalb vorgeschlagen, den bestehenden Lärmschutzwall mit einer Höhe von derzeit 2,4 m im nördlich an die Lärmschutzwand angrenzenden Abschnitt bis in Höhe der geplanten Zu- und Abfahrt zum IKEA-Fachmarktzentrum (IKEA-Markt + Fachmarkt) durch eine Lärmschutzwand um 1,9 m zu erhöhen. Eine solche Wand könnte z.B. als Holzwand oder in Form von Gabionen ausgeführt werden.

Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass der für die Gewerbelärmimmissionen maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tag an allen Gebäuden im Wohngebiet Scharhof eingehalten wird. Dies gilt unabhängig davon, ob auf den Sondergebietsflächen ausschließlich ebenerdige Stellplätze eingerichtet werden, oder ob in dem geplanten Baufenster zwischen den Fachmarktgebäuden ein Parkdeck errichtet wird.

Gleichzeitig wird gewährleistet, dass in den betreffenden Wohnbereichen auch durch die im Zuge der Ansiedlung des IKEA-Fachmarktzentrums (IKEA-Markt + Fachmarkt) durchzuführenden baulichen Maßnahmen an der B44 keine Konflikte in Bezug auf Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Beurteilungsgrundlage "Straßenverkehrslärm"

Die schalltechnischen Auswirkungen des Ausbaus der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen und der baulichen Maßnahmen an der B44 inklusive der durch das Vorhaben (IKEA-Markt + Fachmarkt) induzierten zusätzlichen Verkehrsflüsse sind getrennt von den Geräuscheinwirkungen durch die Vorgänge auf dem Betriebsgelände zu betrachten. Die Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Ausbaus der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen erfolgt anhand der '16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV)'.

Bewertung "Straßenverkehrslärm auf die Sondergebietsflächen"

Das Gelände des IKEA Fachmarktzentrums (IKEA-Markt + Fachmarkt) wird durch den Straßenverkehrslärm der A 6 und der B44 belastet. In den im südlichen Bereich des Geländes in Zuordnung zur A 6 gelegenen Bereichen ergeben sich Überschreitungen des für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerts der DIN 18.005 von 65 dB(A) am Tag. An den geplanten Gebäuden innerhalb der von den Überschreitungen betroffenen Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall insbesondere deshalb vorzuziehen, weil der Umfang der schutzwürdigen Nutzungen (z.B. Büroräume innerhalb der Fachmarktgebäude) auf dem Plangebiet so gering ist, dass die Kosten für die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn, z.B. in Form einer Lärmschutzwand, in keinem Verhältnis zum erzielten Nutzen stehen würden.

In den Überschreitungsbereichen sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart- und Größe an der Süd-, West- und Ostseite der Gebäude entsprechend den Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bewertung "Straßenverkehrslärm auf das Wohngebäude der Gärtnerei"

Im Zuge der Ansiedlung (IKEA-Markt + Fachmarkt) soll die Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen ausgebaut werden. Hiervon betroffen ist insbesondere das bestehende Wohngebäude auf dem Gärtnereigelände im "Nordwestohr" der Autobahnanschlussstelle.

Am betreffenden Gebäude werden an einzelnen Fassaden bereits im aktuellen Ausbauzustand der Anschlussstelle unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen für das Jahr 2013/15 Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tag (Südfassade) und 60 dB(A) in der Nacht (Süd-, West-, und Ostfassade) ermittelt. Durch den Ausbau der Anschlussstelle werden die Beurteilungspegel an diesen Fassaden weiter erhöht.

Für das betreffende Gebäude ist der Ausbau der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen damit als wesentliche Änderung zu werten, es wird somit erforderlich, Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, d.h. der Lage und der Vielzahl der Schallquellen, kann das betroffene Wohngebäude der Gärtnerei durch Lärmschutzwände nur unzureichend geschützt werden.

Auch wenn z.B. um das betreffende Grundstück rundherum entlang der BAB 6, der Autobahnauffahrt im nordwestlichen Quadranten und der B 44 auf einer Länge von mehr als 700 Metern eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 Metern errichtet werden würde, ließe sich ein Einhalten der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte am Wohngebäude der Gärtnerei nicht erzwingen. Dies gilt insbesondere für die Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr). In dieser Betrachtung sind erforderliche Öffnungen in der Wand, z.B. für die Zufahrt zum betreffenden Grundstück, noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Verhältnismäßigkeit des Aufwands und Nutzen eines aktiven Lärmschutzes ist daher passiver Lärmschutz am betroffenen Gebäude vorzuziehen. Nach § 42 BImSchG wird der Schutz der Betroffenen bei Unterbleiben von aktiven Schutzmaßnahmen durch Erstattung von Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sichergestellt.

Die Dimensionierung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wird durch die 'Verkehrswege – Schallschutzmaßnahmenverordnung' (24. BImSchV) geregelt.

Schallschutzmaßnahmen im Sinne dieser Verordnung sind bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzwürdiger Räume, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehören auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen.

Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen, Rollladenkästen, Wände, Dächer, sowie Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen.

Ein genauer fassadenbezogener Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist nur in einer weiteren Detailuntersuchung möglich, welche eine Begehung des betroffenen Gebäudes zur Feststellung der Anzahl der betroffenen Aufenthaltsräume und Außenbauteile, der jeweiligen Raumabmessungen, der Qualität der einzelnen Bauteile und der Bestimmung der Raumnutzung beinhaltet.

Ebenso wie schutzbedürftige Räume sind nach dem BImSchG auch Außenbereiche wie z.B. Balkone, Loggien und Terrassen vor beeinträchtigenden Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Diese besitzen aber nur dann einen Schutzanspruch, wenn sie dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen ('Wohnen im Freien') und entsprechend beschaffen sind. Der Schutzanspruch von Außenbereichen wird durch eine finanzielle Entschädigung gewährleistet, dessen Höhe sich anhand der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) bestimmen lässt.

Bewertung "Straßenverkehrslärm auf das Wohngebiet Scharhof"

Zur Anbindung der geplanten Sondergebietsflächen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz wird es erforderlich, auf der Bundesstraße B 44 in Höhe des Wohngebietes Scharhof eine neuen lichtzeichengeregelte Kreuzung herzustellen und den Einfädelungsstreifen der Auffahrt zur Autobahn A 6 in Richtung Kaiserslautern zu verlängern.

Der Ausbau der B 44 ist aus der Sicht einer Reihe von im Einwirkungsbereich der neuen lichtzeichengeregelten Kreuzung gelegenen Gebäuden im Wohngebiet Scharhof als wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV zu werten. Damit wird es erforderlich, Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Es wird vorgeschlagen, den bestehenden Lärmschutzwall entlang der B 44 mit einer Höhe von derzeit 2,4 Meter im nördlich an die bestehende Lärmschutzwand angrenzenden Abschnitt auf einer Länge von 80 Metern bis in Höhe der Zu- und Abfahrt zum IKEA-Fachmarktzentrum durch eine Lärmschutzwand um 1,9 Meter zu erhöhen, so dass sich eine Gesamthöhe der Wall/Wand-Kombination von 4,3 Metern über dem östlichen Fahrbahnrand ergibt.

Bei Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Wand unterschreiten die Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm der B 44 an allen kritischen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht für reine und allgemeine Wohngebiete.

Bewertung der Schadstoffemissionen und -immissionen

Die verkenrsbedingte, zusätzliche Schadstoffbelastung der Luft wurde gutachterlich untersucht. Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl mit dem Ausbau der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen als auch mit der Ansiedlung eines IKEA-Fachmarktzentrums im Untersuchungsgebiet die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte aller Schadstoffe nach der 22. BImSchV eingehalten werden. Problematisch ist lediglich die Lage der Gärtnerei innerhalb der bestehenden Auffahrt Richtung Kaiserslautern. Dort wird der Grenzwert der Spitzenbelastung für NO2 und Feinstaub bereits heute überschritten.

Regionalplanerische Aussagen zum Schutzgut Mensch

Im Regionalplan Unterer Neckar von 1992 ist der Bereich westlich der B 44 als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Grünzüge dienen insbesondere der Erholungsvorsorge in Verdichtungsräumen. Mit Beschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Unterer Neckar von 25.02.2002 wurde diese Zielsetzung aufgehoben.

1.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen folgende kulturgeschichtlich bedeutsamen Obiekte/Strukturen:

- vor- und frühgeschichtliche archäologische Fundstellen bzw. Bodendenkmale (ggf. inklusive ihrer Umgebung)
- Bau- und Kulturdenkmale der Mittelalterarchäologie (ggf. inkl. ihrer Umgebung)
- Bau- und Kulturdenkmale der Neuzeit (ggf. inkl. ihrer Umgebung)
- kulturhistorisch interessante Landschaftsteile, die noch heute wahrnehmbarer Ausdruck bestimmter naturraum- bzw. kulturraumtypischer Landnutzungs- und Flurformen sind.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Im Gewann "Sandhofer Weg, Rechts" bei Scharhof wurde in drei Kampagnen 1992 - 1993 und 1995 auf einer 40 m x 65 m großen Fläche ein urnenfelderzeitliches (1200 - 800 v. Chr.) Gräberfeld mit Brand- und Körpergräbern ausgegraben. Die Gräberfeldgrenze ist dabei im Westen nicht erreicht worden; hier können also noch weitere Gräber im Boden liegen. Unbekannt ist, wo sich die zugehörige Siedlung befand, so dass auf dem Gelände weitere urnenfelderzeitliche Funde zu erwarten sind.

Des Weiteren wurden 1993 ebenfalls im Gewann "Sandhofer Weg, Rechts" bei Randerschließungsarbeiten an der Straßentrasse mit der Metallsonde zwei Bronzemünzen gefunden, die auf eine römische Nutzung des Geländes hinweisen.

Da bei den Grabungen die westliche Grenze der urnenfelderzeitlichen Gräberfelder nicht erreicht wurde und zudem die zugehörige Siedlung in der Umgebung vermutet wird, ist im Gewann "Sandhofer Weg, Rechts" von weiteren noch im Boden liegenden Kulturgütern auszugehen.

Um eine genaue Lokalisierung der archäologischen Denkmäler zu ermöglichen, soll vor Baubeginn im Bereich des bekannten Urnenfeldes an der B 44 und auf 2 - 3 "Suchstreifen" mit je 2 - 3 m Breite über das gesamte Grundstück in Nord-Süd-Richtung der Oberboden abgeschoben werden. Dabei soll die Sicherung und Kartierung von möglichen Funden Priorität haben, ausgegraben soll nur werden, wenn die Funde unmittelbar unter der Humusschicht liegen und eine Zerstörung zu befürchten ist.

Bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen soll so wenig wie möglich in den Untergrund eingegriffen werden, um evtl. vorhandene Kulturgüter nicht zu beschädigen oder zu zerstören. Aus diesem Grund wird auch der Verzicht auf Tiefgeschosse empfohlen.

Fläche für den Autobahnanschluss

Östlich der B 44 liegen keine Angaben über Kultur- und Sachgüter vor.

1.3.9 Wechselwirkungen

Wechselseitige Wirkungsbeziehungen bestehen sowohl innerhalb eines "Teilsystems der Umweltbetrachtung", d. h. zwischen den in einem direkten Zusammenhang stehenden Geofaktoren, natürlichen Ressourcen sowie den jeweils hierauf gerichteten aktuellen gesellschaftlichen Nutzungsansprüchen (Veränderung der Bodenstruktur durch Bodenversiegelung können z. B. weiträumig veränderte Grundwasserstände bedingen und damit ggf. sowohl Lebensraumbedingungen (Biotope) als auch Voraussetzungen für naturschutzrechtliche Ausweisungen beeinträchtigen), wie auch zwischen unterschiedlichen "Teilsystemen der Umweltbetrachtung"; so sind z. B. bau- oder anlagebedingte Umweltauswirkungen eines Vorhabens auf den Boden und die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen bzw. von Funktionen des Grundwasserhaushaltes (spezifische Leistungskomplexe der Ressourcen Boden und Wasser) auch im Hinblick auf Arten und Biotope zu betrachten.

Raumbedeutsame Planungen, wie die der Ansiedlung von IKEA und den Fachmärkten dürfen nicht isoliert von der aktuellen bzw. sich entwickelnden gesamträumlichen Situation gesehen werden. Die Wirkungseffekte, die über den engeren Auswirkungsbereich einer raumwirksamen Maßnahme hinausreichen, können ebenso von Bedeutung sein wie die unmittelbaren örtlichen Wirkungen der Maßnahme. Sekundäre, raumstrukturelle Effekte machen sich z. B. in der Änderung von Verkehrsmengen im nachgeordneten Straßennetz, in Form von nachgeordneten Erschließungsmaßnahmen oder aber in Änderungen der Gebietskategorisierung in der Umgebung bemerkbar.

Aufgrund der bauleitplanerischen Aussagen sind beeinträchtigende Folgewirkungen der geplanten Ansiedlung von IKEA an der Autobahnzu- und -abfahrt nicht bis in jedes Detail absehbar. Dies bedeutet, dass infolge einer Ansiedlung von IKEA und den Fachmärkten an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort nicht zwangsläufig von einer weiteren Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung für gewerbliche Nutzungen auszugehen ist. Vielmehr muss herausgestellt werden, dass eine weitere Entwicklung in westlicher Richtung ausgeschlossen werden sollte

Als weitere mögliche Folgewirkungen sind anzusprechen:

- Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche durch Überbauung und Bodenversiegelung kann als Folgewirkung eine weitere Intensivierung der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Standortes zur Folge haben. Dies würde die Umsetzung der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen für die landwirtschaftliche Nutzung erschweren.
- Die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im Umland zum Ausgleich der abgezogenen Kaufkraft.

Der Standort liegt weitgehend im Wirkungsbereich der Schadstoff- und Lärmemissionen der Autobahn und der Bundesstraße. Dies hat die Bündelung von Belastungen zur Folge. Soweit dadurch bislang weitgehend unbelastete Bereiche vor einer Flächeninanspruchnahme durch Bodenversiegelung und Überbauung verschont werden können, ist eine solche Bündelung positiv zu werten.

Unabhängig von der Ansiedlung sowie den damit zusammenhängenden Anschlussbauwerken der Erschließung, sind weitere Belastungen der Schutzgüter etwa durch die Realisierung der Planungen der militärischen Einrichtungen und den sechsstreifigen Ausbau der BAB 6 zu erwarten.

Ein wesentlicher Aspekt ist in diesem Zusammenhang auch die Thematisierung von zentralen Wirkfaktoren der Ansiedlung, die einen Bezug zu mehreren Schutzgütern aufweisen. Im Mittelpunkt dieser Betrachtungsweise muss die Verlärmung des Raumes angesehen werden. Lärmauswirkungen betreffen die Schutzgüter Arten und Biotope, die Landschaft und Erholung sowie das Schutzgut Mensch. Im Bereich von Sandhofen/Scharhof hat dieser Aspekt im Zusammenhang mit der Vorbelastung durch die BAB 6 und die B 44 sowie auch durch die militärischen Aktivitäten schon heute eine enorme Bedeutung. Darüber hinaus sind jedoch sowohl bei den Straßen, als auch beim Flugplatz erweiternde Planungen anzusprechen, die die bereits jetzt stark belastete Situation und die vorhandene Beeinträchtigung der oben angesprochenen Schutzgüter weiter erhöhen.

Wesentliche Belastungsfaktoren der geplanten Einkaufszentren IKEA stellen insbesondere

- die großflächige Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Bodenversiegelung,
- die zusätzlichen Schadstoff- und v. a. Lärmemissionen des Besucher- und Zulieferverkehrs dar.

1.4 Beschreibung der umweltrelevanten Konflikte und von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 2 a BauGB Absatz 1 Nr. 3 und Nr. 4)

Aufbauend auf den Darstellungen zu den umweltrelevanten Risiken und der Eingriffe in die Leistungen und Funktionen des Naturhaushaltes und der Schutzgüter gem. UVPG sind die im Bebauungsplan fixierten Schutzvorkehrungen zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang können auch die Ausgleichsmaßnahmen und die letztlich verbleibenden Eingriffe und Störungen herausgestellt werden. Diese Dokumentation ist nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

| UMWELTRELEVANTE RISIKEN SOWIE EINGRIFFE IN FUNKTIONEN UND LEISTUNGEN DES NATURHAUSHALTES UND DER SCHUTZGÜTER | | SCHUTZVORKEHRUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN | AUSGLEICH | HINWEISE UND BILANZ |
|--|--|---|--|---|
| | | EINGRIFFSVERMEIDUNG UND EINGRIFFSMINIMIERUNG | | |
| IKEA-Ansiedlungsfläche Eingriffe bestehen insb. für den Bereich der Bauflächen durch Versiegelung und Überbauung mit der Folge des Verlusts sämtlicher Bodenfunktionen (Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer von Schadstoffen). Bei einer unmittelbaren Bebauung wird der Oberboden teilweise bis vollständig entfernt. Im Bereich der teilversiegelten Parkierungsflächen bleibt die sehr hohe Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf begrenzt erhalten. Gleichzeitig steigt jedoch auch die Möglichkeit eines Eintrags von Schadstoffen in den Boden. Durch das Vorhaben gehen Flächen mit sehr guten Böden als Standort für Kulturpflanzen verloren, die aus Sicht der Fachplanung Landwirtschaft unverzichtbar sind. Flächen für den Autobahnanschluss Eingriffe bestehen für den Bereich der Verkehrsflächen durch Versiegelung des Bodens mit der Folge des Verlusts sämtlicher Bodenfunktionen (Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer von Schadstoffen). Im Bereich um die Verkehrsflächen ist mit Aufschüttungen, Bodenverdichtung und Veränderung der Bodenstruktur zu rechnen, so dass auch hier die Bodenfunktionen Standort für natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen verloren gehen. Auf den Restflächen um die Verkehrsflächen kommt es aufgrund eines nur mittleren bis geringen Filter- und Puffervermögens der sandigen Böden zu einer raschen Verlagerung eingetragener Schadstoffe ins Grundwasser. Insgesamt ist für die straßenparallelen Bereiche jedoch von einer erleblichen Vorbelastung durch die verkehrsbedingten Immissionen von der A 6 und der B 44 auszugehen. | Funktionsverlust durch Versiegelung | Eingriffsvermeidung ist nur durch Verzicht auf das Baugebiet möglich. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung auf ein Minimum Eingeflossen in den Rechtsplan: 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 2.1 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO) 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO) Des weiteren über die Festsetzungen zur Dachbegrünung im Bereich SO 2 "Fachmärkte" und den Pflanzflächen, den teilversiegelten Parkierungsflächen sowie dem angedachten Parkhaus | IKEA - BAB-Anschluss Maßnahme A5, Entsiegelung von bestehenden Verkehrs- flächen | Funktionsverlust von insgesamt 15 ha Die beeinträchtigten Funktionen des Bodens können nur teilweise kompensiert werden, da die Fläche nicht vermehrbar ist. Es verbleiben nicht ausgleichbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Boden- versiegelung. |
| | Bodenfunktionen allgemein | Möglichst wenig Bodenbewegungen, sachgerechte Trennung und Lagerung des Oberbodens und sachgerechter Wiedereinbau des Boden. Eingeflossen in den Rechtsplan: 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9Abs.1 Nr.20 BauGB) 6.2 Erdaushub III Hinweise: 4. Bodenschutz | alle Ausgleichs- maßnahmen dienen indirekt auch der Verbesserung des Boden- zustands | Trotz aller denkbaren und im Rechtsplan auch umgesetzten Maßnahmen werden etwa 160.000 m³ Oberboden bewegt und verlagert. Die verbleibenden Eingriffe sind nicht ausgleichbar. |
| | Beeinträchtigung des Bodens in seiner Funktion als Filter und Puffer von Schadstoffen | Reduzierung der Schadstoffbelastung durch z.B. emissionsarme Heizungs-Anlagen Teilweise eingeflossen in den Rechtsplan: 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 7. Verbrennungsverbot (§9 Abs.1 Nr.23 BauGB) Vermeidung einer Reduktion der Deckschichten Zum Teil eingeflossen in den Rechtsplan: 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) 6.2 Erdaushub III Hinweise: 4. Bodenschutz Durchführung von Maßnahmen zum Schutz gegenüber Schadstoff-einträgen in den Untergrund Nicht eingeflossen in den Rechtsplan. | - | Als Eingriff verbleibt trotz aller zu ergreifender Vorkehrungen der Verlust und die nachhaltige Störung von bisher noch relativ ungestörten, natürlich gewachsenen Böden. Im Hinblick auf die Gefahren der Schadstoffverlagerung ins Grundwasser stehen im Wirkungszusammenhang Boden - Grundwasser Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser im Vordergrund. |

| | Verlust von Standorten für Kulturpflanzen | Eine Eingriffsvermeidung ist nur durch Verzicht auf das Baugebiet zu erreichen. Eine Eingriffsminimierung ist nicht möglich | - | Standorte für Kulturpflanzen gehen unwiderruflich verloren Es verbleiben nicht ausgleichbare Eingriffe durch den Verlust der Standorte für Kulturpflanzen. |
|---|--|---|--|--|
| GRUNDWASSER IKEA-Ansiedlungsfläche Die geplanten Flächen für die Parkierungsflächen und den Fachmarkt weisen gegenwärtig eine überwiegend hohe Grundwasserneubildungsrate auf, so dass hier mit einem hohen Risiko des Verlustes der Grundwasserneubildung gerechnet werden muss. Auf den unversiegelten Flächen sowie auf den teilversiegelten Parkierungsflächen muss jedoch mit einem Schadstoffeintrag gerechnet werden. Aufgrund der hohen Schutzwirkung der Deckschichten besteht zunächst ein geringes Risiko. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass das | Verminderung der Grundwasserneubildung | Maßnahmen zur schadlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers In die planerische Konzeption ist eine der Verminderung der Grundwasserneubildung entgegenwirkende Entwässerungsplanung außerhalb des Geltungsbereiches integriert worden. Auf den Flurstücken Nr. 33073 –5 soll auf ca. 7.000m² eine Versickerungsmulde angelegt werden. Aufnahme in den Rechtsplan: 6.1 Boden- und Grundwasserschutz 6.4 Stellplätze II. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO) 2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser | BAB-Anschluss Maßnahme A5: Entsiegeln von bestehenden Verkehrs- flächen | Als Eingriff verbleiben mögliche Schadstoff-belastungen des Grundwassers vor allem bei Unfällen, die auch großräumigere Auswirkungen haben können. Außerdem wird es zumindest kleinflächig zu Veränderungen im Wasserhaushalt kommen. Es verbleiben nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen. |
| Grundwasser relativ hoch ansteht und zudem die Mächtigkeit der Deckschichten relativ gering ist. Folglich besteht die Gefahr eines Schadstoffeintrags insbesondere während der Bauphase, auch auf den zu überbauenden Flächen, und entlang der Verkehrsflächen. Flächen für den Autobahnanschluss Ein kompletter Verlust der Flächen für die Grundwasserneubildung besteht für die Verkehrsflächen. Hier sind Flächen mit einer sehr hohen Grundwasserneubildungsrate betroffen. Auf den umliegenden Flächen werden durch die Bodenmodellierungen und Aufschüttungen die Bodenverhältnisse verändert werden, so dass auch hier die Grundwasserneubildungsrate verändert werden wird. Die Flächen verfügen über eine geringe bis mittlere Schutzwirkung der Deckschichten, so dass während der Bauphase und auf den unversiegelten Flächen ein hohes Risiko des Eintrags von Schadstoffen besteht. | Schadstoffeintrag in das Grundwasser | Sammlung und Klärung der Oberflächenwässer Aufgenommen in die Planung: Die Niederschlagswasser von den voll versiegelten Andienflächen und Straßen werden gesammelt und nach Schönung versickert. Möglichst wenig Bodenbewegungen zur Sicherung einer ausreichenden schützenden Deckschicht. Bedingt eingeflossen in den Rechtsplan: 6.1 Boden- und Grundwasserschutz III. Hinweise: 4. Bodenschutz | - | Maßnahmen zum qualitativen und quantitativen Grundwasserschutz widersprechen sich zum Teil. Die Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung sind weitreichend ausgeschöpft. |

OBERFLÄCHENWASSER

Für den Untersuchungsraum ergeben sich folgende Gefährdungen und Eingriffe

- Erhöhung des
- Oberflächenwasserabflusses
- erhöhte Schadstoffeinträge durch Belastung des Oberflächenwassers durch Verdriftung von Schadstoffen mit dem Oberflächenwasser;
- Verringerung des Retentionsvermögens.

IKEA-Ansiedlungsfläche

Fließ- oder Stillgewässer kommen auf den Flächen nicht vor. Die Flächen weisen ein überwiegend hohes Retentionsvermögen auf, das bei einer Versiegelung bzw. Bebauung der Flächen verloren geht. Damit besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung und Versiegelung der Flächen. Durch eine Teilversiegelung der Parkierungsflächen kann das Retentionsvermögen hier weitgehend erhalten werden.

Flächen für den Autobahnanschluss Fließ- oder Stillgewässer kommen auf den Flächen östlich der B 44 nicht vor.

Das hohe bis mittlere Retentionsvermögen dieser Flächen geht auf den Verkehrsflächen verloren und wird auf den verdichteten Flächen, die teilweise als Böschungen ausgebildet werden, eingeschränkt sein.

Minimierung der zu versiegelnden und zu überbauenden Flächen z.B. durch Stapelung der Parkplätze;

Angedacht in der Planung ist ein Parkhaus zwischen IKEA und den Fachmärkten. Es soll später realisiert werden.

Keine Einleitung der Oberflächenabwässer von Parkplatz-, Betriebs- und Verkehrsflächen in den Rohrlachgraben;

Umgesetzt in der Planung

Sammlung überschüssigen
Dachflächenabwassers und
Versickerung in Zusammenhang mit
einer Filterung durch die belebte
Bodenzone, z.B. durch eine
Rigolenversickerung

Umgesetzt im Rechtsplan:

- Örtliche Bauvorschriften
 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) und
- 9Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Hoher Grünanteil im Gebiet

Weitgehend umgesetzt in Rechtsplan:

 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1-9.7

Dachbegrünung Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers

Eingeflossen in den Rechtsplan:

- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 9.6 Dachbegrünung
- Örtliche Bauvorschriften
 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Erhöhung des Retentionsvermögens der Umgebung vor allem durch Renaturierung und durch Umwand-lung von Acker in Grünland, Nutzungsextensivierung und Verbesserung von Gehölzstrukturen. Kann nur im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. IKEA-Ansiedlungsfläche Maßnahme A2: Schaffung und Aufwertung eines Auenbereichs

BAB-Anschluss Maßnahme A1: Ruderalflächenentwicklung

Maßnahme A3: Neupflanzung von Heckenstrukturen

Maßnahme A5: Entsiegelung bestehender Verkehrsflächen

Über die Festsetzung der Dachbegrünung und die Versickerung von den auf diesen Dachflächen und den Parkierungsflächen anfallenden Oberflächenwasser im Geltungsbereich hinaus bestehen nur geringe Möglichkeiten zu einer weiteren Minimierung des durch die Bebauung erhöhten Oberflächenabflusses.

Alle auf der Fläche des Sondergebietes anfallenden Niederschlagswässer werden der Versickerung zugeführt.

Die Möglichkeiten zur Minimierung sind weitgehend ausgeschöpft.

Bei Unfällen kann es zu Belastungen in der Kläranlage und in deren Folge in den zugeordneten Fließgewässern kommen.

Beschleunigter Abfluss des Niederschlagwassers durch großflächige Versiegelung, Verlust an Oberflächenrückhaltenden Flächen

KLIMA

IKEA-Ansiedlungsfläche Durch die Vorhaben kommt es durch den Verkehrsbetrieb auf dem Gewann Sandhofer Weg, Rechts, als auch auf den angrenzenden Straßen zu zusätzlicher Schadstoffbelastung der Luft, wobei insbesondere die näher gelegenen Wohngebiete und die an den Erschließungs- und Anbindungsstraßen gelegenen Gebiete betroffen sind. Besonders hoch werden die Erhöhungen auf der B 44, als der direkten Anbindung des Plangebietes sein. Die klimatischen Risiken beziehen sich sowohl auf die bau- als auch insbesondere die betriebsbedingten verkehrlichen Effekte einer Ansiedlung von IKEA. Insgesamt kommt es zu einem Verlust von Flächen mit hohen klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen, der folglich mit

verbunden ist. Flächen für den Autobahnanschluss Durch den Ausbau des Autobahnanschlusses kommt es östlich der B 44 als auch auf den angrenzenden Straßen zu zusätzlicher Schadstoffbelastung der Luft, wobei insbesondere die näher gelegenen Wohngebiete und die an den Erschließungsund Anbindungsstraßen gelegenen Gebiete betroffen sind. Die klimatischen Risiken beziehen sich sowohl auf die bau- als auch insbesondere die betriebs-bedingten verkehrlichen Effekte des Ausbaus des Autobahnanschlusses. Angemerkt werden muss, dass der Bereich durch die BAB und auch durch die B 44 bereits stark vorbelastet ist. Die verkehrlich bedingten Schadstoffbelastungen durch die Ansiedlung von IKEA und den Ausbau des Autobahnanschlusses führen zu einer weiteren Erhöhung der angespannten Situation. Der Verlust klimatisch bedeutsamer Flächen und Belastungen durch den Verkehr (Schadstoffe) sowie die Gebäude (Verringerung Horizontal-Austausch, Erhöhung Lufttemperatur) verdeutlichen einen eher prinzipiellen Problemkreis im

Oberrheingraben.

hohen ökologischen Risiken

Lufthygiene Schadstoffbelastung der Luft durch Verkehr Schaffung eines hohen Anteils an Gehölzflächen zur Verminderung der Aufwärmung und zur Schaffung relativ positiver klimatischer Verhältnisse; alle breiteren Straßenräume sollten mit einer Allee oder wenigstens mit einer Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt werden; als Bäume sollten zumindest 3mal verschulte, hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die verhältnismäßig schnell breite Kronen bilden.

Nur zum Teil eingeflossen in die planerische Konzeption und in den Rechtsplan:

 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.1 - 9.7

Nicht vermeidbar

Berücksichtigung von lokalen Windverhältnissen bei der Gebäudestellung und Gebäudehöhe; Gebäudestellung den Abflussleitbahnen zugewandt; Verhinderung von Blockaden, um die großräumigen Luftaustauschprozesse nicht zu stark zu beeinträchtigen; Dachbegrünung. Direkt in die Konzeption eingeflossen: Vermeidung von Querriegeln durch Gebäudestellung In den Rechtsplan eingeflossen: Dachbegrünung in Teilbereichen und allgemeine Begrünung des Gewerbegebietes:

- I 2. Maß der baulichen Nutzung2 Höhe der baulichen Anlagen
- I.9 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.1 – 9.7

Gewerbegebietes.

Reduzierung der Bodenversiegelung auf Parkierungsflächen; Anpflanzung von Bäumen auf Parkplätzen; Zumindest alle breiteren (Erschließungs-)Straßenräume sollten mit einer Allee oder wenigstens mit einer Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt werden; als Bäume sollten zumindest 3mal verschulte, hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die verhältnismäßig schnell breite Kronen bilden. In den Rechtsplan eingeflossen: Dachbegrünung in Teilbereichen und allgemeine Begrünung des

IKEA-Ansiedlungsfläche Maßnahme A2: Schaffung und Aufwertung eines Auenbereichs

Maßnahme A4: Pflanzen einer Baumreihe

BAB-Anschluss Maßnahme A1: Ruderalflächenentwicklung

Maßnahme A3: Neupflanzung von Heckenstrukturen

Maßnahme A5: Entsiegelung bestehender Verkehrsflächen Die Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung sind durch die eingeschränkte Umsetzung der Dachbegrünung nicht voll ausgeschöpft.

Insgesamt gesehen wird den Konflikten mit dem Schutzgut Klima weitreichend begegnet. Der Eingriff durch die nicht voll ausgeschöpften Möglichkeiten durch Dachbegrünung wird durch Bepflanzungen ausgeglichen.

Klimatische Faktoren Verlust klimatischer Austauschflächen

Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Schaffung eines hohen Anteils an Verstärkte Erwärmung durch ver-siegelte Flächen und Dachflächen Gehölzflächen zur Verminderung der Aufwärmung und zur Schaffung relativ positiver klimatischer Verhältnisse im Gebiet Zum Teil eingeflossen in die planerische Konzeption und in den Rechtsplan: Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB) 9.1 - 9.7**ARTEN UND BIOTOPE** Biotopen durch Überbauung, Zerschneidung von funktionalen Durch Flächeninanspruchnahme für IKEA-Ansiedlungsfläche IKEA-Ansiedlungsfläche Für die Arten- und Einbindung des Geländes durch eine eine Siedlungsentwicklung gehen Naturschutz: Maßnahme Lebensgemeinauch wertvolle Biotopstrukturen standortgerechte und standorttypische A 2 Kirschgartshausen: schaften sind bei Berücksichtigung der verloren. Bepflanzung Schaffung und Aufwertung IKEA-Ansiedlungsfläche Eingeflossen in den Rechtsplan: eines Auenbereiches angesprochenen Maßnahmen nur Die Fläche hat keine allzu hohe Bindung für die Erhaltung und für das (3ha). Bedeutung für den Naturschutz im geringe Konflikte Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Allgemeinen. Die Wertigkeit der Artenschutz anzusprechen. Durch Fläche ergibt sich v.a. aus der Abs.1 Nr.25 BauGB) (Feldhamster): die getroffenen Bedeutung für den Artenschutz. 9.1 - 9.7Maßnahme A6: Maßnahmen kann der Hervorzuheben ist der Verlust des sowie Planung der Ausgleichsmaßnahmen Extensivierung in der Eingriff aus-geglichen Lebensraums für den Europäischen im westlich angrenzenden Bereich Landwirtschaft auf 3ha: werden. Feldhamster auf der Ansiedlungs-Finsaat von Luzerne Befreiungsverfahren für das Hamster-Die Möglichkeiten fläche. Verlagerung des Stoppel-Vorkommen auf der Fläche umbruchs auf Mitte zur Minimierung Eingeflossen in den Rechtsplan: Der Feldhamster ist auf Grundlage Oktober, Belassen von sind weitgehend der FFH-Richtlinie 92/43/EWG III. Hinweise Ernteresten auf den ausgeschöpft. Anhang IV und Maßgabe von Art. 12, 3. Artenhilfsprogramm Feldhamster Feldern, reduzierter 16 der Richtlinie eine streng sowie Befreiungsverfahren Spritzmitteleinsatz Anzumerken ist der geschützte Tierart. Gemäß § 42 Abs. Pflugtiefe nicht über 25 Konflikt mit dem 1 Nr. 1 BNatSchGNeuregG ist es Schaffung von Grünanteilen im Gebiet cm, keine Änderung im Artenschutz, der Eingeflossen in den Rechtsplan: verboten, wild lebenden Tieren der Fruchtartenanhau durch die Störung der Tierwelt besonders geschützten Arten 9. Bindung für die Erhaltung und für das Optional: Stehenlassen angesprochenen Verlust von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern nachzustellen, sie zu fangen, zu von Getreidestreifen Maßnahmen verletzen, zu töten oder ihre und sonstigen Bepflanzungen (§9 (Breite 5m/ha) nach der sachinhaltlich gelöst Ernte Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Abs.1 Nr.25 BauGB) werden kann. Wohn- oder Zufluchtstätten der 9.1 - 9.7Eine Kontrolle/Monitoring Natur zu entnehmen, zu erfolgt in den ersten fünf beschädigen oder zu zerstören. Vermeidung von Störungen von Jahren über eine jährliche Kartierung und in den Gemäß § 62 BNatSchGNeuregG Zusammenhängen, Insekten durch Lichtemissionen. kann die Höhere Naturschutzbehörde Eingeflossen in den Rechtsplan: darauffolgenden zehn eine Befreiung der Verbote des § 42, 6.3 Einsatz insektenschonender Lampen Jahre in einem Abs. 1 Nr. 1, 3 BNatSchGNeuregG und Leuchten zweijährigen Kartierungserteilen, wenn überwiegende Gründe Turnus. Falls erforderlich des Gemeinwohls die Befreiung werden daraus erfordern und wenn die Artikel 12, 16 resultierend die der FFH-Richtlinie nicht Maßnahmen zur Förderung der lokalen entgegenstehen. Population angepasst. Bei Kartierungen wurden 2001 zwei Durch das Monitoring wird Baue und 2002 sowie auch im gewährleistet, dass sich Frühjahr 2003 ein alter, unbewohnter der angrenzende Bau am westlichen Rand des Lebensraum des Gewanns Sandhofer Weg, Rechts, Feldhamsters dauerhaft und nachhaltig wesentlich Auf der Fläche selber wurden somit verbessert keine Tiere, sondern zum Stand Frühjahr 2003 lediglich ein Gegenüber steht somit der unbewohnter Bau angetroffen. Verlust eines potentiellen Anzumerken ist jedoch, dass sowohl Lebensraumes des die Tiere selbst, als auch die Baue Feldhamster durch die und der gesamte Lebensraum der Ansiedlung (geschützt Feldhamster unter dem Schutz durch die FFH-Richtlinie gemäß FFH-Richtlinie stehen. und § 10 Abs. 2Nr. 10,11 Zur Lösung des Problems des BNatSchGNeuregG) und Hamstervorkommens liegt ein die dauerhafte Verbesserung des

umfassendes Gutachten von Dr.

Weinhold, zoologisches Institut der nachgewiesenen Universität Heidelberg, zum "Bösfeld" Lebensraumes in den mit einer Kartierung auf weiten Teilen benachbarten Flurbedes potentiellen Lebensraums des reichen durch die Feldhamsters um Mannheim vor. angesprochenen Hier werden auch Maßnahmen. Sie ist eine Maßnahmenvorschläge zum der Voraussetzungen für Ausgleich und zur dauerhaften Verdie Befreiungslage gem. § besserung des Lebensraumes der 62 BNatSchGNeuregG. Feldhamster aufgezeigt. Sie werden im angrenzenden Bereich weitreichend umgesetzt (Maßnahme A6). Im Oktober 2002 wurde ein Hamsterzaun zur Verhinderung des Einwanderns von Hamstern in die Sondergebietsfläche des Bebauungsplangebietes gestellt. Vor Baubeginn wird die Fläche nochmals abgegangen und etwaige Hamsterfunde umgesiedelt. Im weiteren soll nach den Empfehlungen im ,Artenhilfsprogramm für den Feldhamster vorgegangen werden. Flächen für den Autobahnanschluss Flächen für den Autobahnanschluss **BAB-Anschluss** Zerschneidung von ung der Tierwelt Einbindung der Anschlussbauwerke Der vollständige Verlust und die Maßnahme A1: Zerstörung der Böschungsbiotope durch eine standortgerechte und Ruderalflächendurch die neuen Verkehrsflächen ist standorttypische Bepflanzung entwicklung Eingeflossen in den Rechtsplan: hervorzuheben. Störung der Betroffen sind nach § 24a NatSchG 9. Bindung für die Erhaltung und für das Maßnahme A3: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern geschützte Heckenstrukturen Neupflanzung von nordwestlich und nordöstlich der A 6. und sonstigen Bepflanzungen (§9 Heckenstrukturen Verlust von Biotopen durch Überbauung, Diese sind jedoch sowohl vom Abs.1 Nr.25 BauGB) Bestand, als auch vor dem 9.3 - 9.5funktionalen Zusammenhängen, Hintergrund der Vorbelastung durch die angrenzende Autobahn in ihrer Qualität als ausgleichbar einzustufen. Eine naturschutzrechtliche Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde ist erfolgt. In direkter Autobahnnähe wurden keine Baue des Feldhamsters kartiert.

LANDSCHAFT

IKEA-Ansiedlungsfläche
Durch die Einbringung von
technischen, landschaftsfremden
Elementen kommt es zu einer
Beeinträchtigung des
Landschaftsbildes. Das Gewann
Sandhofer Weg, Rechts, wirkt
strukturlos. Dies begünstigt aber den
weiten Blick in die Rheinniederung,
der durch die Bebauung teilweise
verloren geht. Betroffen ist v.a. seine
direkte Umgebung.
Die Ansiedlung von IKEA in dem

verloren geht. Betroffen ist v.a. seine direkte Umgebung. Die Ansiedlung von IKEA in dem bisher von Sandhofen bis über die hessische Grenze hinaus durchgängigen Grünzug ist für das Landschaftsbild mit Konflikten sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Freiraumstruktur verbunden. Im Hinblick auf die ökologischen und visuellen Risiken ist die Vorbelastung im Raum durch die anthropogenen Überformungen wie Autobahn, Gewächshäuser etc. anzumerken.

Flächen für den Autobahnanschluss Die Neuanlage und Ergänzung der Anschlussbauwerke stellt nur vorübergehend ein Problem für das Landschaftsbild dar. Die Vorbelastung in diesem Bereich ist bereits so hoch, dass durch entsprechende Maßnahmen die Situation sogar verbessert werden kann. IKEA-Ansiedlungsfläche

Unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten ist eine landschaftliche Einbindung der Bebauung durch möglichst niedrige Bauweise und Eingrünung geboten, Umpflanzung der Gebäude mit Gehölzen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie ansprechende Gestaltung der Außenanlagen zur Schaffung neuer Qualitäten

Eingeflossen in den Rechtsplan:

 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.1 - 9.7

Visuelle Störung durch Bebauung

sowie Planung der Ausgleichsmaßnahmen im westlich angrenzenden Bereich

Ansprechende Architektur und ästhetisch ansprechende Gestaltung der Außenanlagen

In den Rechtsplan nicht eingeflossen/nur begrenzt eingeflossen:

Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)
 Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Schaffung von Sichtbeziehungen in und aus dem Sondergebiet

Im Bebauungsplan nur direkt in der Ausgestaltung umsetzbar. Bedingt durch die geringere Pflanzdichte von Pf 2 umgesetzt.

Flächen für den Autobahnanschluss Anlage von raumtypischen Gehölzflächen an den Böschungen In den Rechtsplan eingeflossen:

 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.3 - 9.5

IKEA-Ansiedlungsfläche
Maßnahme A 2
Kirschgartshausen:
Schaffung und Aufwertung
eines Auenbereiches
(3ha).
Maßnahme A4: Pflanzen

einer Baumreihe entlang

der Karl-Imhoff-Straße

BAB-Anschluss Maßnahme A1: Ruderalflächenentwicklung

Maßnahme A3: Neupflanzung von Heckenstrukturen

Die Veränderung des Landschaftsbildes der Umgebung durch Einbringen landschaftsfremder Elemente ist nicht zu vermeiden Die negativen Auswirkungen, die hierdurch verursacht werden, können jedoch mit entsprechenden Maßnahmen verringert werden. Ein wichtiger Aspekt ist dabei eine Höhenbegrenzung der Baukörper auf ein landschaftsverträgliches Maß. Ein Problem stellt hierbei der Werbeturm dar. Die Höhe des Werbeturms wurde im Verfahren reduziert. Die verbleibenden Eingriffe sind durch Maßnahmen im westlich angrenzenden Bereich weiter minimierbar und dienen dem Ausgleich für diesen Eingriff. Im Bereich des

Im Bereich des
Blumenauer Weges
sowie auch dem
Bereich der
derzeitigen
Gärtnereien kann sich
bei Umsetzung des
Vorhabens und der
Maßnahmen die
derzeitige Situation
auch verbessern.

KULTUR UND SACHGÜTER

IKEA-Ansiedlungsfläche
Römische und urnenfelderzeitlichen
Funde und die Tatsache, dass die
Grenze des Gräberfeldes im Westen
nicht erreicht wurde, lassen auf
weitere Kulturgüter im
Untersuchungsraum schließen. Eine
Überprüfung der archäologischen
Situation soll vor Baubeginn
stattfinden.

Flächen für den Autobahnanschluss Östlich der B44 gibt es keine Kulturdenkmale. Westlich der B44 sind sowohl nördlich als auch südlich der A 6 römische Fundpunkte zu nennen IKEA-Ansiedlungsfläche

Um eine genaue Lokalisierung der archäologischen Denkmäler zu ermöglichen, wird vor Baubeginn im Bereich des bekannten Urnenfeldes an der B 44 und auf 2 - 3 "Suchstreifen" mit je 2 -3 m Breite über das gesamte Grundstück in Nord-Süd-Richtung der Oberboden abgeschoben werden. Bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen soll so wenig wie möglich in den Untergrund eingegriffen werden, um evtl. vorhandene Kulturgüter nicht zu beschädigen oder zu zerstören. Flächen für den Autobahnanschluss Im westlichen Bereich wird wie oben beschrieben vorgegangen, im östlichen Bereich sind keine Maßnahmen erforderlich.

Eingeflossen in den Rechtsplan:

III. Hinweise

1. Bodendenkmale

Die Sachlage kann erst nach der Untersuchung im Nachgang des Oberbodenabtrags abschließend beurteilt werden.

MENSCH

Direkt betroffen sind Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen vor allem durch zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen durch das Gewerbegebiet und das erhöhte Straßen

Verkehrsaufkommen auf den IKEA-Ansiedlungsfläche Durch das Vorhaben gehen stark vorbelastete Naherholungs- und Feierabendgebiete in fußläufiger Entfernung der Siedlungsbereiche verloren, die jedoch aufgrund der starken Barrierewirkung der Autobahn nach Süden und des Militärflugplatzes nach Osten von besonderer Bedeutung sind. Zudem wird der Zugang zur freien Landschaft von den Wohngebieten im Scharhof erschwert. Die Risiken der Ansiedlung von IKEA auf Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen beziehen sich jedoch im Wesentlichen auf die zusätzlichen Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen in Naherholungs- und Wohngebieten sowie auch im nachgeordneten Verkehrsnetz durch den Straßenverkehr. Betroffen sind hier insb. die Bereiche entlang der A 6 sowie der B 44. Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass die östlich gelegenen Gebäude im Wohngebiet Scharhof von den Geräuscheinwirkungen aus dem Bereich der IKEA-Ansiedlungsfläche betroffen sind. Durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens ist insbesondere der Abschnitt der B 44 zwischen der Zu- und Abfahrt der IKEA-Ansiedlungsfläche und der A 6 und damit der südliche Bereich der Stabhalterstraße im Wohngebiet Scharhof betroffen. Es muss dabei aber auch berücksichtigt werden, dass der gesamte Bereich bereits durch Schadstoffe und Lärm sehr stark vorbelastet ist. Flächen für den Autobahnanschluss Von den Veränderungen durch den Umbau der Autobahnanschlussstelle und der B44 sind neben der geplanten SO-Fläche insbesondere

der Ortsrand des Wohngebietes

Scharhof sowie ein vereinzeltes

BAB-Anschlussstelle betroffen.

Wohngebäude innerhalb des bestehenden "Nordwestohres" der Der autobahnnahe Standort als Ansiedlungsfläche für die Einkaufszentren sowie der geplante Ausbau der Autobahnanschlussstelle ist im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen positiv zu beurteilen (Belastungsbündelung). Jedoch müssen auch an diesem Standort die Möglichkeiten einer Risikovermeidung/-minimierung im nachgeordneten Verkehrsnetz ausgeschöpft werden.

Erhalt, Entwicklung und Gestaltung von strukturellen Freiraumelementen, Grünflächen, im Gebiet selber, in den Randzonen der Ansiedlungsfläche, sowie Vernetzung mit der weiteren Umgebung

Zum Teil eingeflossen in den Rechtsplan:

9. Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.1 - 9.7

sowie Planung der Ausgleichsmaßnahmen im westlich angrenzenden Bereich

Erhalt und Aufwertung der erholungsrelevanten Wegeverbindungen

Wegeverbindungen bleiben erhalten, südlich des Blumenauer Weges verläuft künftig ein Geh- und Radweg auf der Westseite der B44

Landschaftliche Einbindung der Bebauung durch möglichst niedrige Bauweise und Eingrünung, Fassadenund Dachbegrünung

Zum Teil eingeflossen in den Rechtsplan

- 2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Höhe der baulichen Anlage (§18 BauNVO)
- Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

9.1 - 9.7

Lärmschutzmaßnahmen gegen den Gewerbelärm:

Eingeflossen in den Rechtsplan:

- I. 8 Schallschutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- III. 6 Passiver Lärmschutz innerhalb des Plangebietes
- III.7 Passiver Lärmschutz außerhalb des **Plangebietes**
- III. 8 geplante Schallschutzwand südlich der BAB6

IKEA-Ansiedlungsfläche Maßnahme A4: Pflanzen einer Baumreihe entlang der Karl-Imhoff-Straße

Maßnahme A6: Extensivierung in der Landwirtschaft auf 3ha

BAB-Anschluss Maßnahme A1: Ruderalflächenentwicklung

Maßnahme A3: Neupflanzung von Heckenstrukturen

Landschaft

Sowie weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Artenund Biotope, Klima und

Die zusätzliche Lärmbelastung durch den Betrieb des Gebietes und insbesondere durch das erhöhte Verkehrsaufkommen lässt sich nicht vermeiden.

Die Maßnahmemöglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung sind weitgehend ausgeschöpft.

Es verbleibt eine weitere Zunahme der ohnehin bereits stark vorbelasteten Situation

Die verbleibenden, erheblichen Eingriffe können durch weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten für Scharhof ausgeglichen werden.

1.4.1 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft lassen sich in drei Bereiche unterteilen:

- Sondergebietsfläche (IKEA- + Fachmärkte)
- Verkehrsflächen und Anschlussbauwerke
- Artenschutzproblematik im Bereich der Sondergebietsfläche

Nachfolgend die Bemessung der Beeinträchtigungen und Eingriffe:

Sondergebietsfläche (IKEA + Fachmärkte) - Biotopwertverfahren

Der Eingriff auf der Sondergebietsfläche wurde verbal-argumentativ in den vorangegangenen Tabellen hergeleitet. Diese beschreibende Methode der Eingriffsbemessung findet in dem Biotopwertverfahren der Stadt Mannheim ihre quantifizierende Ergänzung. Durch die Kombination der beiden Verfahren wird die Eingriffsregelung problemadäquat bewältigt, da nicht alle Eingriffe in Natur und Landschaft quantifizierbar sind.

Im Biotopwertverfahren wird eine vergleichende Gegenüberstellung der bewerteten Bestandssituation vor dem geplanten Eingriff mit dem prognostizierten und dann neu bewerteten Zustand von Natur und Landschaft nach Realisierung des Vorhabens erreicht. Die Ermittlung des Kompensationsumfangs baut hier im Kern auf der Bewertung von Biotoptypen und Nutzungsstrukturen auf .

Grundschema des (Mannheimer) Verfahrens sind:

- Den Biotoptypen (bzw. Schutzgütern) werden bestimmte Wertziffern (Ökowertpunkte) zugeordnet, die aus der Biotopwertliste (Biotopschlüssel Mannheim) entnommen werden oder an Hand gängiger Kriterien selbst bestimmt werden, um die bestehende Liste zu ergänzen.
- Die Grundwerte geben die Biotopbewertung im Regelfall wieder, jedoch können stark abweichende Fälle durch Korrekturfaktoren berücksichtigt werden bei: atypischer Ausprägung – Störeinflüsse und besonderer Bedeutung für den Biotopverbund besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild - u.a.m.
- Diese Bewertung erfolgt für den Zustand vor (Bestand) und nach dem voraussichtlichen Eingriff (Planung).
- Die Wertstufen der Biotoptypen (bzw. Schutzgütern) werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert.
- Zu diesen Flächenwerten werden jeweils zusätzlich der Baumbestand bzw. die Baumneupflanzungen addiert. Hierzu wird der Flächenwert der Bäume ermittelt, der sich aus der Traufenfläche multipliziert mit einem Wertindex ergibt. Wobei hier im Grundgedanken der Grünvolumenzahl Rechnung getragen wird.
- Aus dem Vergleich der so ermittelten , dimensionslosen Indizes genannt Ökowertpunkte (bzw. Kompensationsäquivalente) wird die Funktions- und Wertminderung festgestellt, wobei die ermittelte Differenz gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsbedarf darstellt.
- Den erwarteten Beeinträchtigungen werden die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Hierbei werden die Zielbiotope (bzw. die angestrebten Ausprägungen der Schutzgüter auf den Kompensationsflächen) ebenso bewertet und mit den eintretenden Funktions- und Wertverlusten verglichen (Bilanzierung). (Quelle Stadt Mannheim o.J.)

Im Nachfolgenden wird der Bestand und die Planung mittels Mannheimer Modell bewertet.

BESTAND SO-FLÄCHE

| Kürzel | Biotop- und Nutzungstyp | Wert/m ² | Fläche m² | Bewertung |
|--------|---|---------------------|-----------|-----------|
| GA 1+ | Äcker ohne ausgeprägte Wildkrautflora | 13 | 93.375 | 1.213.875 |
| EA | Erwerbsgartenbau mit Gemüse, Zierpflanzen | 11 | 8.625 | 94.875 |
| EB | Baumschulen | 13 | 11.809 | 153.517 |
| CA+ | Gebäude, versiegelte Fläche | 0 | 7.018 | 0 |
| DD+ | Grabeland | 19 | 750 | 14.250 |
| CC+ | Schotterweg | 6 | 600 | 3.600 |
| | Standortgerechte Bäume; kleinkronig Bestand | 25 | 500 | 12.500 |
| SUMME | | | 122.677 | 1.492.617 |

PLANUNG SO-FLÄCHE

| Kürzel | Biotop- und Nutzungstyp | Wert/m ² | Fläche m² | Bewertung |
|--------|---|---------------------|--------------|------------------|
| CA+ | Gebäude - IKEA | 0 | 24068 | 0 |
| CA+ | Gebäude - Fachmärkte | 0 | 13464 | 0 |
| CA+ | Versiegelte Fläche, Straßen | 0 | 16106 | 0 |
| CF+ | Rasenpflaster - Stellplätze | 7 | 22575 | 158025 |
| CG | Wasserdurchlässige Fahrgassen | 4 | 27164 | 108656 |
| LKneu | Strauchpflanzungen aus überwiegend einheimischen Arten | 19 | 9650 6350 | 183350 120650 |
| LH | Zierstrauchpflanzungen | 21 | 3300 | 69.300 |
| | Standortgerechte Bäume Neupflanzung in A-Qualität 18/20 | 25 | 7732 | 193306 |
| | Versickerung | 4 | 37532 | 150128 |
| | Dachflächen | | | |
| RCneu | Flachdachbegrünung | 13 | 13464 | 175032 |
| SUMME | | · | | 1.158.447 |

Als Erläuterung zu den Pflanzungen auf der Sonderbaufläche IKEA ist folgendes herauszustellen: Auf den Parkierungsflächen sind von rechnerisch gesehen insgesamt 320 zu pflanzenden Bäumen mindestens 240 Bäume in A-Qualität StU. 18/20 auf der Parkierungsfläche selber zu pflanzen. Die verbleibende Anzahl, also max. 80 Bäume können in den Pflanzflächen oder den externen Ausgleichsflächen zusätzlich gepflanzt werden. In den Pflanzflächen auf dem IKEA Gelände sind gemäss der Festsetzungen 120 Bäume in der oben angesprochenen Qualität sowie insgesamt 2200 Sträucher zu pflanzen.

Als rechnerisches Defizit verbleiben in der Bilanzierung insgesamt ca. 334.000 Wertpunkte, oder anders ausgedrückt, der Eingriff ist lediglich zu 72% ausgeglichen. Dieses Defizit ist extern zu kompensieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen dürfen dem Hamsterschutz nicht zugegen laufen, sollen jedoch in inhaltlichem Zusammenhang mit den Eingriffsflächen stehen. Aus diesem Grund wurde die räumliche Entfernung in Kauf genommen und vielmehr Wert gelegt auf eine gebündelte hochwertige Ausgleichsmaßnahme.

Die Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein plant im Rahmen des Integrierten Rheinprogramms zum naturschutzkonformen Hochwasserschutz die Rückverlegung des Rheinhochwasserdammes im Bereich Kirschgartshausen. Die bisher ausgedeichten Flächen sind Eigentum des Landes Baden-Württemberg und werden von der Südzucker AG genutzt. Nach der Dammrückverlegung wird der Großteil dieser Flächen durchschnittlich 8 bis 15 Tage während der Vegetationsperiode (1.3. bis 30.9.) mit durchschnittlichen Überflutungshöhen bis über 2,5m überflutet sein. In hochwasserreichen Jahren sind auch mehrmonatige, höhere Überflutungen in Abhängigkeit von den Rheinwasserständen möglich. Kleinere Flächenanteile liegen tiefer; sie werden häufiger und länger überflutet sein. Ackerbau wäre auf den Überflutungsflächen aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich.

Für die im Sinne der Eingriffsregelung zusätzlich zu erbringende Kompensation sind 3 ha Ackerland im Süden des Dammrückverlegungsgebietes zwischen altem und zukünftigem Winterdamm (RHWD) vorgesehen. Hier kann durch die Schaffung von Rinnen und Mulden sowie die Anlage eines auetypischen Mosaiks aus Gehölzbeständen und Röhrichtflächen eine vielfältige Auenlandschaft mit positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft entstehen.

Ein großer Flächenteil soll zu Wald entwickelt werden, denn Flussauwälder zählen zu den artenreichsten und am stärksten zurückgegangenen Lebensräumen Mitteleuropas (FFH-

Lebensräume). Die Waldentwicklung im Raum Kirschgartshausen trägt zum Biotopverbund am Oberrhein bei (Vernetzung zwischen den Naturschutzgebieten "Lampertheimer Altrhein" und "Ballauf-Wilhelmswörth").

Es ist sinnvoll, den Wald vor der Dammrückverlegung zu entwickeln, damit Teile der Kronen der jungen Bäume schon bei den ersten Überflutungen aus dem Wasser ragen. Zahlreiche Untersuchungen in verschiedenen Überflutungsgebieten haben gezeigt, dass die zur Pflanzung empfohlenen Baumarten dann durch Hochwasser nicht geschädigt werden. Die vollständige Überflutung junger Bäume birgt hingegen ein hohes Absterberisiko. Die Pflanzung soll die Entwicklungsdauer des naturschutzfachlich hochwertigen Auwalds verkürzen, ohne die Gehölzartenverteilung und die Waldstruktur zu sehr vorzubestimmen. Dazu soll ein für die Rheinaue typischer naturnaher Sukzessionswald aus Silber-Weiden angelegt werden. In dem Sukzessionswald können sich nach und nach andere Gehölzarten ansiedeln. Sie sollen in geringer Anzahl eingebracht werden, damit unabhängig von anthropogenen Einschränkungen der Gehölzartenvielfalt für alle typischen Arten gleichmäßige Ausbreitungsmöglichkeiten in der Nähe der Ausgleichsfläche bestehen. Mit dieser Maßnahme kann das errechnete Defizit und der Eingriff als ausgeglichen gelten. Die Kosten für die Maßnahmen belaufen sich auf € 170.604.-.

Artenschutz – Feldhamster auf der Sondergebietsfläche

Die Fragestellung des Eingriffes in den Lebensraum des Feldhamster ist abschließend geklärt. In einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren IKEA führt der Fachbereich 63 – Baurecht und Umweltschutz aus:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme der in Mannheim vorkommenden Feldhamsterpopulation wurde im Sommer 2001 21 Baue in dem zu betrachtenden Teillebensraum erfasst (WEINHOLD 2002a). Im Frühjahr 2002 erfolgte eine Feinkartierung, bei der im selben Gebiet 33 Baue festgestellt wurden (WEINHOLD 2002b).

Bei der Frühjahrskartierung 2002 (WEINHOLD 2002b) sowie auch im Fühjahr 2003 wurde ein unbewohnter Bau innerhalb des Bebauungsplangebietes festgestellt. Während der Nullerhebung 2001 (WEINHOLD 2002a) befanden sich zwei Baue innerhalb dieses Bereiches.

Um den Eingriff in den potentiellen Lebensraum des Feldhamsters auszugleichen sind auf einer Fläche von 3 ha Ausgleichsmaßnahmen (hamstergerechte Bewirtschaftung) notwendig. Bei langfristiger Sicherung dieser Fläche hat das zuständige Regierungspräsidium die notwendige Befreiung in Aussicht gestellt. Dadurch können die Vorgaben der FFH-Richtlinie eingehalten werden. Die für den artenschutzrechtlichen Ausgleich benötigten drei Hektar landwirtschaftliche Fläche wurde durch Verträge mit drei Landwirten langfristig gesichert. Von diesen drei Hektar sind 2,94 ha im städtischen Eigentum und zusätzlich 4,21 ha privat. Die Mehrfläche ergibt sich aus dem unten beschriebene Vertrag. Das städtische Eigentum von ca. drei Hektar garantiert die nachhaltige Sicherung der Bewirtschaftung für den Hamster.

Von diesen Flächen werden 1,28 ha ab 2002 mit Luzerne bzw. Klee eingesät und weitere 0,72 ha ab 2003. Auf dieser Teilfläche wird 2002 Getreide angebaut und nach Vorgabe des Gutachters werden 10 % als Getreidestreifen nach Beendigung der Ernte stehen gelassen. Ein besonderer Fall ist der Vertrag über die Flurstücke 33115 bis 33131. Dem Landwirt ist vorgegeben worden, ein Hektar hamstergerecht durch Luzerneanbau zu bewirtschaften. Allerdings darf er sich jährlich aussuchen, wo das vorgegebene Hektar liegt, so dass es zu einer Rotation kommt.

Alle Verträge haben eine feste Laufzeit über 5 Jahre mit einer Option zu weiteren Verlängerungen um jeweils 5 Jahre.

Damit werden die Vorgabe erfüllt und die nachhaltige Sicherung der Hamsterpopulation in einem günstigen Erhaltungszustand gewährleistet.

Durch die individuelle Ausgestaltung der Verträge wird den Belangen der Landwirtschaft größtmöglich Rechnung getragen. Die Landwirte bekommen die Ertragsausfälle durch die Stadt Mannheim vollständig ausgeglichen. Durch Vorlage der Verträge beim Landwirtschaftsamt Sinsheim wird durch eine unabhängige Landesdienststelle sichergestellt, dass keine der Vertragsparteien übervorteilt wird.

Um ein Einwandern von Tieren in das Bebauungsplangebiet zu verhindern wurde im Oktober 2002 ein Hamsterschutzzaun entlang der westlichen Bebauungsplangrenze aufgestellt.

Kurz vor Beginn der Baumaßnahme wird das Bebauungsplangebiet abgegangen, die möglicherweise dort noch vorkommenden Tiere abgefangen und nach Vorgaben des Gutachters in das benachbarte Gebiet umgesiedelt.

Das Monitoring dient zur Beurteilung der Entwicklung der Teilpopulation in diesem Gebiet. Es hat auf den verbleibenden Flächen westlich von IKEA bis zum qualifizierten Hochwasserdamm zu erfolgen

(ca. 50 ha). Dabei wird in den ersten 5 Jahren jährlich und in den nächsten 10 Jahren im zweijährigen Turnus kartiert. Die Kosten sind von IKEA zu übernehmen wie auch die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen. Die überschlägig ermittelte Gesamtsumme beträgt 67.500 Euro für die Ausgleichsflächen und 40.000 Euro für das Monitoring, was eine Gesamtsumme von 107.500 Euro ausmacht.

Flächen für den Autobahnanschluss

Insgesamt wird in ca. 18.600 m² hochwertige Feldgehölze an den Böschungen der Autobahn eingegriffen. Der überwiegende Bereich der Böschungen steht als Feldgehölz unter Schutz des § 24 a NatschG-BW. Des weiteren wird im Bereich des neu zu schaffenden Anschlusses der Abfahrt von der A 6 an den Blumenauer Weg in Feldgehölze an der Böschung zum Erdwerk auf ca. 127 m² Fläche eingegriffen.

Beanspruchte Flächen für den Autobahnanschluss umfassen:

| Beanspruchte Flächen | Vorhabensbereich / (m2) |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Bereich BAB 6 | VOITIADETISDETEICHT (IIIZ) |
| Feldgehölze | 14.810 (auf Böschung) |
| Böschung | - (S.O.) |
| landwirtschaftliche Nutzflächen | 13.506 |
| gartenbauliche Nutzflächen | - |
| bestehendes Verkehrsgrün/Bankette | 3.167 |
| Fahrbahn, Rad- und Fußweg | 14.918 |
| Bereich B 44 Nord | 11.010 |
| Feldgehölze | - |
| Böschung | 154 |
| landwirtschaftliche Nutzflächen | 286 |
| gartenbauliche Nutzflächen | - |
| bestehendes Verkehrsgrün/Bankette | 63 |
| Fahrbahn, Rad- und Fußweg | 316 |
| Bereich B 44 Süd | |
| Feldgehölze | - |
| Böschung | 360 |
| landwirtschaftliche Nutzflächen | 668 |
| gartenbauliche Nutzflächen | - |
| bestehendes Verkehrsgrün/Bankette | 146 |
| Fahrbahn, Rad- und Fußweg | 738 |
| Anschluss IKEA | |
| Bäume | 529 |
| Böschung | 2.352 |
| landwirtschaftliche Nutzflächen | - |
| gartenbauliche Nutzflächen | - |
| bestehendes Verkehrsgrün/Bankette | 1.497 |
| Fahrbahn, Rad- und Fußweg | 5.083 |
| Bereich Blumenauer Weg | |
| Feldgehölze | 127 |
| Böschung | - |
| landwirtschaftliche Nutzflächen | 1. 151 |
| gartenbauliche Nutzflächen | - |
| bestehendes Verkehrsgrün/Bankette | 328 |
| Fahrbahn, Rad- und Fußweg | 3.216 |
| Summe | 62.415 |

1.4.2 Ausgleichsmaßnahmen und ihre Wirksamkeit

In den Maßnahmenblättern sind die landschaftspflegerischen Maßnahmen im einzelnen beschrieben, begründet und in ihrer langfristigen Sicherstellung und Trägerschaft festgelegt. Entsprechend der Nummerierung auf den Maßnahmenblättern sind sie im Maßnahmenplan bezeichnet und dargestellt. Die Nummerierung ist mit den Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum RE-Entwurf des Straßenbaus abgestimmt.

Der Flächenbedarf der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist folgendermaßen zu bilanzieren:

| Art der Maßnahme | Bezeichnung | Flächenbedarf/ha |
|------------------|-------------|------------------|
| Gestaltung | G3 | 1,5 ha |
| Ausgleich | A1 | 2,80 ha |
| Ausgleich | A2 | 3,0 ha |
| Ausgleich | A4 | 0,05 ha |
| Ausgleich | A5 | 0,07 ha |

| Ausgleich | A6 | 3,0 ha |
|---------------------|----|---------|
| Ausgleichsmaßnahmen | | 8,92 ha |
| Gestaltungsmaßnahme | | 1,5 ha |

Bebauungsplan
"Sondergebiet westlich
der B 44, nördlich der
A6, Sandhofer Weg
rechts (IKEA)"
Nr. 51/34

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

Pf1

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

SITUATIONSBESCHREIBUNG

Lage der Maßnahme:

Pf1: Am westlichen und südlichen Rand des IKEA-Geländes

Beschreibung:

Durch die IKEA-Ansiedlung werden große Flächen Boden neu versiegelt, teilversiegelt sowie in weiten Bereichen die Bodenverhältnisse und damit der Bodenwasserhaushalt verändert. Der Standort geht sowohl für natürliche Vegetation als auch für Kulturpflanzen verloren, die Funktionen des Bodens (Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sind stark eingeschränkt (teilversiegelte oder aufgeschüttete Flächen) oder nicht mehr vorhanden (versiegelte Flächen).

Vorhandene Strukturen gehen verloren, der Raum verliert sein charakteristisches Aussehen.

Eingriffsumfang:

IKEA: 12,9 ha

MASSNAHME

Nr. Pf 1

Beschreibung / Zielsetzung

Begleitende, dichte Gehölzpflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Ziel ist die landschaftliche Einbindung des Geländes besonders im Übergangsbereich zu dem nach Westen angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Markgrafenacker sowie klimatische und ökologische Aufwertung der Flächen.

Ziel:

Aufwertung der Bodenfunktionen, Erhöhung der Grundwasserneubildung; Aufwertung der klimatischen Ausgleichswirkung durch die Gehölzstrukturen, landschaftliche Einbindung der Gebäude und Gestaltung des Übergangs zu dem Landschaftsschutzgebiet Markgrafenacker.

Vorwert der Fläche:

Intensiv ackerbaulich und gartenbaulich genutzte Flächen.

Durchführung

Der Gehölzstreifen ist als eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit Bäumen (ca. 12 m Abstand) anzulegen (Verwendung der Gehölze der Pflanzlisten 1, 3 und 4a). Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18cm, 3–4x verpflanzt, zu pflanzen.

Standortheimische Feldgehölze sind in den Qualitäten 2x verschult, ohne Ballen, 100-150 cm zu pflanzen.

Die Pflanzung hat nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder (Hochstämme) in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu erfolgen. Die Flächen sind einer einmaligen Einsaat zu unterziehen;

Hinweise für die Unterhaltungspflege

Eine auf 3 Jahre verlängerte Entwicklungspflege sowie eine auf Erhaltung eines geschlossenen feldheckenartigen Bestandes gerichtete Unterhaltungspflege, beginnend nach 7 Jahren mit regelmäßiger Verjüngung im Abstand von etwa 10-12 Jahren. Zur Sicherung der Funktion sind die Pflegehiebe räumlich und zeitlich so versetzt anzuordnen, dass der Charakter einer Feldhecke erhalten bleibt (alle 2 Jahre max. 20 % der Gesamtfläche).

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Mit Anlage der Außenanlagen (Parkierungsflächen)
Flächengröße: Pf1 = 7.740 m²

Bebauungsplan
"Sondergebiet westlich
der B 44, nördlich der
A6, Sandhofer Weg
rechts (IKEA)"
Nr. 51/34

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

Pf2

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

Lage der Maßnahme:

Pf1: Am westlichen und südlichen Rand des IKEA-Geländes

Beschreibung:

Durch die IKEA-Ansiedlung werden große Flächen Boden neu versiegelt, teilversiegelt sowie in weiten Bereichen die Bodenverhältnisse und damit der Bodenwasserhaushalt verändert. Der Standort geht sowohl für natürliche Vegetation als auch für Kulturpflanzen verloren, die Funktionen des Bodens (Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sind stark eingeschränkt (teilversiegelte oder aufgeschüttete Flächen) oder nicht mehr vorhanden (versiegelte Flächen).

Vorhandene Strukturen gehen verloren, der Raum verliert sein charakteristisches Aussehen.

Eingriffsumfang:

IKEA: 12.9 ha

MASSNAHME Nr. Pf

Beschreibung / Zielsetzung

Begleitende, lockere Gehölzpflanzung mit heimischen Baum- und Straucharten zur Gestaltung des Übergangs zur B 44. Ziel ist die landschaftliche Einbindung des Geländes besonders im Übergangsbereich zu dem nach Westen angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Markgrafenacker, Klimatische und ökologische Aufwertung der Flächen.

Ziel:

Aufwertung der Bodenfunktionen, Erhöhung der Grundwasserneubildung; Aufwertung der klimatischen Ausgleichswirkung durch die Gehölzstrukturen, landschaftliche Einbindung der Gebäude und Gestaltung des Übergangs zu dem Landschaftsschutzgebiet Markgrafenacker.

Vorwert der Fläche:

Intensiv ackerbaulich und gartenbaulich genutzte Flächen.

Durchführung

Pflanzen von einem Baum und zwei Sträuchern pro 250m² (Verwendung der Gehölze der Pflanzlisten 2 und 4). Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18cm, 3–4x verpflanzt, zu pflanzen. Standortheimische Feldgehölze sind in den Qualitäten 2x verschult, ohne Ballen, 100-150 cm zu pflanzen.

Die Pflanzung hat nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder (Hochstämme) in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu erfolgen. Die Flächen sind einer einmaligen Einsaat zu unterziehen. Gehölze, die auf den Parkierungsflächen vorgesehen sind, dort aber nicht vollzählig untergebracht werden können, können auf diesen Flächen gepflanzt werden.

Hinweise für die Unterhaltungspflege

Eine auf 3 Jahre verlängerte Entwicklungspflege sowie eine auf Erhaltung eines geschlossenen feldheckenartigen Bestandes gerichtete Unterhaltungspflege, beginnend nach 7 Jahren mit regelmäßiger Verjüngung im Abstand von etwa 10 - 12 Jahren.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Flächengröße: Pf 2 = 4.798 m² Mit Anlage der Außenanlagen (Parkierungsflächen)

Bebauungsplan
"Sondergebiet westlich
der B 44, nördlich der
A6, Sandhofer Weg
rechts (IKEA)"
Nr. 51/34

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

A1

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

Lage der Maßnahme:

- A1.1: Gewann Sandhofer Weg, Links, Flurstücke Nr. 34042 34048, abzüglich der Verkehrs- und Böschungsflächen (A 6)
- A1.2: Gewann Sandhofer Weg, Links, Flurstück Nr. 34049, südlich angrenzend an den Blumenauer Weg (Anschluss IKEA)
- A1.3: Gewann Sandhofer Weg, Links, Flurstück Nr. 34050, südlich angrenzend an A1.2 (B 44)

Beschreibung:

Durch die Straßenbaumaßnahmen werden größere Flächen Boden neu versiegelt sowie in weiten Bereichen die Bodenverhältnisse und damit der Bodenwasserhaushalt verändert. Die an der Autobahnböschung und entlang des Erdwerks gelegenen Heckenstrukturen gehen verloren oder werden erheblich beeinträchtigt. Die Bedeutung der Hecken liegt insbesondere in deren Wirkung als Immissionsschutz und als optische Eingrünung der Straßenbauwerke sowie der klimatischen Ausgleichswirkung.

Eingriffsumfang:

BAB 6: 1,826 ha (A1.1)

B 44: 0,129 ha (Nord: 0,044 ha Süd: 0,085 ha) (A1.3) Anschluss IKEA: 0,624 ha Versiegelung (A1.2)

| MASSNAHME | Nr. A1 | |
|---|--|--|
| Beschreibung / Zielsetzung | | |
| Extensivierung: Umwandlung Ruderalfluren auf den nicht du | urch verkehrliche Einrichtu pindung des Autobahnans | ralvegetation, Initialisierung grasreicher Schlag- und ngen belegten Flächen des Gewanns Sandhofer Weg, chlusses durch das Pflanzen von Gehölzgruppen. |
| <u>Ziel:</u> | Aufwertung der klimatisch | nfunktionen, Erhöhung der Grundwasserneubildung; hen Ausgleichswirkung und des Immissionsschutzes der ölzstrukturen, landschaftliche Einbindung der neuen |
| Vorwert der Fläche: | Verkehrsnebenflächen (V | enutzte Flächen, an der Autobahn und der B 44 erkehrsgrün, Bankette, etc.) und, entlang der Autobahn, eilweise § 24a-kartierten Gehölzstrukturen. |
| <u>Durchführung</u> | Gehölzgruppen auf den F | gen Einsaat unterziehen; Anlage von einzelnen Flächen (Verwendung der Gehölze der Pflanzlisten 3 und I gemäß DIN 18916 durchzuführen. |
| Hinweise für die Unterhaltungspflege | Flächen der natürlichen Flächen ein Mal pro Jahr | Sukzession überlassen. Verbuschung durch Mähen der verhindern. |

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: : Mit Beginn der Baudurchführung der Straßenbaumaßnahme im Sinne der RAS-LP 2 Flächengröße: A1 = 2,8 ha

Bebauungsplan "Sondergebiet westlich der B 44, nördlich der A6, Sandhofer Weg rechts (IKEA)" Nr. 51/34

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

Α2

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

Lage der Maßnahme:

A2: Gewann Rohrwoog bei dem Hofgut Kirschgartshausen, Teile des Flurstücks Nr. 36017

Beschreibung:

Durch die IKEA-Ansiedlung werden große Flächen Boden neu versiegelt, teilversiegelt sowie in weiten Bereichen die Bodenverhältnisse und damit der Bodenwasserhaushalt verändert. Der Standort geht sowohl für natürliche Vegetation als auch für Kulturpflanzen verloren, die Funktionen des Bodens (Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) sind stark eingeschränkt (teilversiegelte oder aufgeschüttete Flächen) oder nicht mehr vorhanden (versiegelte Flächen).

Vorhandene Strukturen gehen verloren, der Raum verliert sein charakteristisches Aussehen.

Eingriffsumfang:

IKEA: 12.9 ha

MASSNAHME Nr. A2

Beschreibung / Zielsetzung

Bei dem Hofgut Kirschgartshausen soll im Rahmen des Integrierten Rheinprogramms ein Damm rückverlegt und dadurch weite Flächen zeitweise überflutet werden.

Ziel: Aufwertung der Bodenfunktionen und des Bodenwasserhaushaltes: Aufwertung

der klimatischen Ausgleichswirkung durch die Gehölzstrukturen, Vernetzung zwischen den Naturschutzgebieten "Lampertheimer Altrhein" und "Ballauf-Wilhelmswörth" durch die Wiedervernässung von Flächen sowie Schaffung und Aufwertung eines Auen- und Auwaldbereiches. Ziel ist hier ein Mosaik aus

Gehölzbeständen und Röhrichtflächen.

Vorwert der Fläche:

ackerbaulich genutzte Flächen

Durchführung Dammrückverlegung erfolgt im Rahmen des Integrierten Rheinprogrammes,

> Ausbaggern einzelner Rinnen und Mulden, Anlage von Senken und Kleingewässern, Initialpflanzung standortgerechter und standorttypischer

Gehölzarten (Anlage eines Auewaldes)

tungspflege

Hinweise für die Unterhal- Gesteuerte Pflegemaßnahmen

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Beginn der Extensivierung im Vorfeld der gesamten

Baumaßnahme, Dauerhafte Durchführung und Sicherung. Flächengröße: 3 ha

Bebauungsplan
"Sondergebiet westlich
der B 44, nördlich der
A6, Sandhofer Weg
rechts (IKEA)"
Nr. 51/34

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

G3

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

Lage der Maßnahme:

- G3.1: auf den neu ausgebildeten Böschungen entlang der A 6, in der Schleife und östlich der Tangentialrampe (A 6)
- G3.2: Gewann Sandhofer Weg, Links, nördliche Böschung der Schleife und Tangentialrampe der Autobahnauffahrt (Blumenauer Weg)

Beschreibung:

Durch die Straßenbaumaßnahmen gehen die an der Autobahnböschung und entlang des nordwestlichen Bereichs des Erdwerks gelegenen Heckenstrukturen verloren oder werden erheblich beeinträchtigt. Die Bedeutung der Hecken liegt insbesondere in deren Wirkung als Immissionsschutz und als landschaftliche Einbindung der Straßenbauwerke sowie der klimatischen Ausgleichswirkung.

Eingriffsumfang:

BAB 6: 1,48 ha (G3.1)

Blumenauer Weg: 0,02 ha (G3.2)

MASSNAHME

Nr. G3

Beschreibung / Zielsetzung

Begleitende, dichte Gehölzpflanzung auf den Böschungen der BAB 6 sowie deren Auf- und Abfahrten und den Böschungen der Schleife und der Tangentialrampe mit heimischen Baum- und Straucharten.

Ziel:

Die weitgehend flächengleiche Maßnahme Nr. G3 dient der landschaftlichen Einbindung der BAB 6 und deren Auf- und Abfahrten, dem Ausgleich des Verlusts an straßenbegleitenden, tw. § 24a-kartierten Heckenstrukturen sowie dem Lärmund Immissionsschutz

Vorwert der Fläche:

Intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, entlang der Autobahn Autobahnböschung mit teilweise als § 24a-kartierten Gehölzstrukturen sowie an der Autobahn und der B 44 Verkehrsnebenflächen (Verkehrsgrün, Bankette, etc.)

<u>Durchführung</u>

Mehrreihige fachgerechte Pflanzung aus Heistern und standortgerechten Laubgehölzen (Verwendung der Gehölze der Pflanzlisten 3 und 4a) im Rasterabstand von 1,5 x 1m und dauerhafter Erhalt der Bestände; Außenreihen Sträucher mit vorgelagerten Krautsäumen, in den mittleren Reihen 30%iger Baumanteil. Pflanzung am Fahrbahnrand unter Beachtung verkehrlicher Belange (5 m Abstand, halbe Sichtweite). Standortheimische Feldgehölze sind in den Qualitäten 3x verpflanzt, Strauch 125 – 150cm, bzw. 3x verpflanzt, Heister 125 – 150cm zu pflanzen.

<u>Hinweise für die Unterhalt-ungspflege</u>

Eine auf 3 Jahre verlängerte Entwicklungspflege sowie eine auf Erhaltung eines geschlossenen feldheckenartigen Bestandes gerichtete Unterhaltungspflege, beginnend nach 7 Jahren mit regelmäßiger Verjüngung im Abstand von etwa 10 - 12 Jahren. Zur Sicherung der Funktion sind die Pflegehiebe räumlich und zeitlich so versetzt anzuordnen, dass der Charakter einer Feldhecke erhalten bleibt (alle 2 Jahre max. 20 % der Gesamtfläche).

Unterhaltungspflege des Verkehrsgrüns gemäß dem Merkblatt für den Unterhaltungs- und Betriebsdienst an Straßen, Teil "Grünpflege" sowie "Anleitung zur Pflege von Grünflächen an Straßen in Baden-Württemberg" (Verkehrsministerium Baden-Württemberg)

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Mit Beginn der Baudurchführung der Straßenbaumaßnahme im Sinne der RAS-LP 2 Flächengröße: 1,5 ha, davon BAB 6: 1,48 ha, Blumenauer Weg: 0,02 ha

Bebauungsplan
"Sondergebiet westlich
der B 44, nördlich der
A6, Sandhofer Weg
rechts (IKEA)"
Nr. 51/34

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

A 4

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

Lage der Maßnahme:

A4: Nördlich der IKEA-Ansiedlungsfläche entlang der Karl-Imhoff-Straße.

Beschreibung:

Durch die Ausbaumaßnahmen an der B 44 erfolgt der Verlust einer landschaftsbildprägenden Baumreihe aus 27 jungen Linden.

Eingriffsumfang:

Anschluss IKEA: 27 Linden

MASSNAHME

Nr. A4

Beschreibung / Zielsetzung

Ersetzen der fehlenden Bäume der Allee an der Karl-Imhoff-Straße zur landschaftlichen Strukturierung und Aufwertung. Sollten nicht alle 27 Bäume hier benötigt werden können diese als zusätzliche Gehölzpflanzung entlang der Sickermulde untergebracht werden.

Unterhaltungspflege für einen dauerhaften Erhalt

Ziel:

Ausgleich des Verlusts von 27 Linden entlang der B 44. Es soll ein das Landschaftsbild prägender Charakter wieder hergestellt werden

Vorwert der Fläche:

Grünstreifen zwischen der B 44 und dem parallel zur B 44 verlaufenden Radweg.

Durchführung

Es sind standortheimische Hochstammlaubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, 3–4x verpflanzt, zu pflanzen.

Die Pflanzung hat nach den Qualitätsbestimmungen bzw. den Richtlinien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) in eine Vegetationsschicht nach DIN 18915 oder in einer Pflanzgrube gem. DIN 18916 zu erfolgen.

Die Pflanzungen und Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen

Hinweise für die Unterhaltungspflege

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:

Mit Beginn der Baudurchführung der Straßenbaumaßnahme im Sinne

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: der RAS-LP 2

Bebauungsplan
"Sondergebiet westlich
der B 44, nördlich der
A6, Sandhofer Weg
rechts (IKEA)"
Nr. 51/34

Bezeichnung der Baumaßnahme

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

A 5

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

Lage der Maßnahme:

A5.1: Zwischen A 6 und Einfädelungsspur, Bau-km 17+545 - 17+570, A5.2: Zwischen A 6 und Verbindungsrampe, Bau-km 18+080 - 18+135,

Nr. A5

A5.3: B 44 Süd, Knotenpunkt 2, Bau-km 2+450 - 2+480,

Beschreibung:

Durch die Straßenbaumaßnahmen werden größere Flächen Boden neu versiegelt. Die von der Versiegelung betroffenen Böden verlieren weitgehend alle Funktionen im Naturhaushalt.

Eingriffsumfang:

BAB 6: 1,826 ha

B 44: 0,129 ha (Nord: 0,044 ha Süd: 0,085 ha) Anschluss IKEA: 0,624 ha Versiegelung

MASSNAHME

Beschreibung / Zielsetzung
Entsiegelung von durch die Umbaumaßnahme für den Straßenverkehr nicht mehr benötigten Verkehrsflächen.

Im Rahmen dieser Maßnahme werden stillgelegte Straßenstücke entsiegelt und rekultiviert.

Ziel:Die Rekultivierung dient (in Verbindung mit der Maßnahme A1) dem Ausgleich der umfangreichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch das geplante Vorhaben.

Vorwert der Fläche: Asphaltierte, dem Straßenverkehr dienende Flächen.

DurchführungRekultivieren der Verkehrsflächen, Entfernen des Straßenbelags und des Schotterkörpers, Untergrundlockerung, Oberbodenauftrag und Begrünung der

Flächen mit Pioniereinsaat.

Hinweise für die Unterhaltungspflege des Verkehrsgrüns gemäß dem Merkblatt für den Unterhaltungspflege Unterhaltungs- und Betriebsdienst an Straßen, Teil "Grünpflege" sowie "Anleitung zur Pflege von Grünflächen an Straßen in Baden-Württemberg"

(Verkehrsministerium Baden-Württemberg)

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Mit Beginn der Baudurchführung der Straßenbaumaßnahme im Sinne der RAS-LP 2 Flächengröße: A5 = 0,068 ha

Bebauungsplan
"Sondergebiet westlich
der B 44, nördlich der
A6, Sandhofer Weg
rechts (IKEA)"
Nr. 51/34

MASSNAHMENBLATT

MASSNAHMENNUMMER

A6

(G = Gestaltungs-, A = Ausgleichs - maßnahme, Pf = Pflanzfläche)

Lage der Maßnahme:

A6.1: Gewann Im Grund, Flurstücke Nr. 33104 und 33105

A6.2: Gewann Im Grund, Flurstücke Nr. 33115 bis 33131

A6.3: Gewann Mittelgewann, Flurstücke Nr. 33074 und 33075, in Teilen

Beschreibung:

Durch die Baumaßnahmen werden Ackerflächen beansprucht, die dem Europäischen Feldhamster als Lebensraum dienen. Aufgrund der Gefährdung des Europäischen Feldhamsters ist die Reduzierung des Lebensraumes von besonderer Bedeutung.

Eingriffsumfang:

IKEA: 12,9 ha

MASSNAHME

Nr. A6

Beschreibung / Zielsetzung

Durch die Baumaßnahmen werden große Flächen versiegelt, teilversiegelt, einer neuen Nutzung zugeführt sowie durch Bodenauftrag die Oberflächengestalt verändert. Um das langfristige Überleben der Population westlich der IKEA-Ansiedlungsfläche zu sichern sollen 3 ha landwirtschaftlicher Fläche extensiviert werden. Es ist eine "hamsterfreundliche" Bewirtschaftung vorgesehen.

Ziel:

Aufwertung der Flächen im Umfeld der IKEA-Ansiedlung unter dem Aspekt des Feldhamsterschutzes und langfristige Sicherung der Feldhamsterpopulation zwischen B 44, Autobahn und Rhein mit Blick auf die Populationen im gesamten Raum Mannheim.

Vorwert der Fläche:

Intensiv acker- und gartenbaulich genutzte Flächen, an der Autobahn und der B 44 Verkehrsnebenflächen (Verkehrsgrün, Bankette, etc.) und, entlang der Autobahn, Autobahnböschung mit teilweise § 24a-kartierten Gehölzstrukturen.

Durchführung

Mit verschiedenen Landwirten wurden Verträge zur extensiven Bewirtschaftung von 3 ha landwirtschaftlichen Flächen abgeschlossen. Von den vertraglich gesicherten Flächen werden 1,28 ha ab 2002 mit Luzerne bzw. Klee eingesät und weitere 0,72 ha ab 2003. Auf dieser Teilfläche wird 2002 Getreide angebaut und nach Vorgabe des Gutachters werden 10 % als Getreidestreifen nach Beendigung der Ernte stehen gelassen. Ein besonderer Fall ist der Vertrag über die Flurstücke 33115 bis 33131 (s. Karte). Dem Landwirt ist vorgegeben worden, ein Hektar hamstergerecht durch Luzerneanbau zu bewirtschaften. Allerdings darf er sich jährlich aussuchen, wo das vorgegebene Hektar liegt, so dass es zu einer Rotation kommt. Alle Verträge haben eine feste Laufzeit über 5 Jahre mit einer Option zu weiteren Verlängerungen um jeweils 5 Jahre

• Förderung von mehrjährigen Feldfutterschlägen (Klee/Luzerne) alternativ:

Hinweise für die Unterhaltungspflege

- Belassen von Ernteresten auf den Feldern
- Reduzierter Spritzmitteleinsatz
- Pflugtiefen nicht über 25cm
- Stehenlassen von Getreidestreifen von 5m/ha
- Anlage von Getreidebrachen durch Saatmischung oder Saatgutreste
- Reduzierung der Schlaggröße durch alternierenden Fruchtartenanbau
- keine spätauflaufenden Kulturen wie Mais

Das Monitoring dient zur Beurteilung der Entwicklung der Teilpopulation in diesem Gebiet. Es hat auf den verbleibenden Flächen westlich von IKEA bis zum qualifizierten Hochwasserdamm zu erfolgen (ca. 50 ha). Dabei wird in den ersten 5 Jahren jährlich und in den nächsten 10 Jahren im zweijährigen Turnus kartiert. Falls notwendig werden daraus resultierend die Maßnahmen angepasst.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Beginn der Extensivierung im Vorfeld der gesamten Baumaßnahme, Dauerhafte Durchführung und Sicherung. Flächengröße: 3 ha

1.4.3 Planverwirklichung und Kostenschätzung

Übersicht über die Ausgleichsmaßnahmen:

| Nr. | Maßnahme | Art der Maßnahme | Flächenbedarf | Kostenschätzung |
|-----|--|---|-----------------------|-----------------|
| A1 | Biotop und Bodenent- wicklung, Einbindung Straßenbaumaßnahmen | Extensivierung Ruderalflächenent- wicklung | 2,8 ha | 528.760,- ¤ |
| A2 | Biotop und Bodenent- wicklung, Verbesserung Boden- Wasserhaushalt | Schaffung und Aufwertung eines Auenbereiches | 3,0 ha | 170.604,- |
| G3 | Einbindung Straßenbaumaßnahmen | Bepflanzung | 1,5 ha | 157.500,- ¤ |
| A4 | Entwicklung einer Baumreihe | Baumpflanzung | 0,05 ha 27 Gehölze | 8.100,- ¤ |
| A5 | Bodenentwicklung | Entsiegelung von ehemaligen Verkehrsflächen | 0,07 ha | 4.760,- ¤ |
| A6 | Artenschutz Feldhamster | Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen, Monitoring | 3,0 ha | 107.500,- |

Insgesamt gesehen ist mit dem Vorhaben somit ein nicht unerheblicher Ausgleichsbedarf verbunden.

2. Dokumentation der Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planentwicklung (§ 2 a BauGB – insb. Absatz 2 Nr. 3) (vgl. auch Teil I, Kap.4, 5 und 7.3 der Begründung)

Nach ersten Planungsüberlegungen Anfang der neunziger Jahre, wurden die Planungen seit dem Frühjahr 2001 intensiviert und in ein förmliches Verfahren übergeleitet.

Am 19.06.2001 wurde der Hauptausschuss/Ausschuss für Umwelt und Technik informiert. Der Gemeinderat hat am 26.06.2001 die Verwaltung damit beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses mit ergänzenden Fachmärkten zu schaffen. Dies sind insbesondere:

Regionalplanänderung

Raumordnungsverfahren

Schaffung Planungsrecht / Bauleitplanung

Zur fachlichen Qualifizierung der planungsrechtlichen Aspekte wurden folgende Gutachten und Planungsaufträge erteilt:

- Planungskoordination und Bauleitplanung:
 - Nachtrieb + Weigel, Speyer (Planungskoordination und Bauleitplanung) mit
- Ing. Büro Kohnen (IBK), Freinsheim (für den Teilaspekt Lärm)
- Planungsgruppe Ökologie und Umwelt Süd, Rottenburg (für den Teilaspekt Natur und Landschaft, Umwelt - Umweltverträglichkeitsstudie zum ROV, UVS zum Bauleitplanungsverfahren, Grünordnungs- und Eingriffsplanung, landschaftspflegerischer Begleitplan zum RE-Entwurf)
- Zur Artenschutzproblematik:
 - Weinhold, U. (2001a): Abschlußbericht. Zum Vorkommen des Feldhamsters auf den Gemarkungen der Stadt Mannheim unter Berücksichtigung der Gesamtverbreitung im Rhein-Neckar-Raum. I.A. der Stadt Mannheim.
 - Weinhold, U. (2002a): Artenhilfsprogramm "Feldhamster" der Stadt Mannheim. I.A. der Stadt Mannheim.
 - Weinhold, U. (2002b): Feldhamster in Mannheim. Bericht zu den Kartierungsergebnissen Mai 02. I.A. der Stadt Mannheim.
- Verkehrsplanung, Planungsbüro von Mörner+Jünger, Darmstadt
- Markt- und Standortuntersuchung für die geplante Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses und ergänzender Fachmarktnutzungen, GMA mbH, Ludwigsburg
- Gutachten zu Schadstoffemissionen und –immissionen, Büro iMA, Freiburg

 Amtliches Gutachten zu den klimatischen Auswirkungen der Planungen zum Rahmenplan Mannheim-Nord, Deutscher Wetterdienst, 1996

Regionalplanänderungsverfahren

Mit Schreiben vom 30.07.2001 hat die Stadt Mannheim die Änderung des Regionalplans Unterer Neckar zur Ausweisung eines Sondergebietes für die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte beantragt. Am 12.09.2001 wurde im Gemeinsamen Planungsausschuss über den Antrag und die seiner Begründung beigefügten Gutachten informiert. In seiner Sitzung am gleichen Tag hat der Planungsausschuss Unterer Neckar der Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar empfohlen, den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans gemäß § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg zu fassen.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Unterer Neckar ist in ihrer Sitzung am 01.10.2001 dieser Empfehlung gefolgt und hat den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Regionalplans Unterer Neckar sowie die Beteiligung gemäß § 9 Abs. 8 in Verbindung mit Abs. 3 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg gefasst.

Nach Vorlage der entsprechenden Verfahrensunterlagen seitens der Stadt Mannheim als Antragsteller wurde die schriftliche Anhörung mit Schreiben vom 26.10.2001 eingeleitet. Von den insgesamt rund 380 Verfahrensbeteiligten haben 37 Einwendungen, Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Die Prüfung der eingegangenen Anregungen und Bedenken ist erfolgt; ein Erörterungstermin gemäß § 9 Abs. 3, Satz 2 hat am 04.02.2002 stattgefunden. Das Ergebnis der Trägeranhörung wurde am 07.02.2002 im Planungsausschuss des Regionalverbandes Unterer Neckar ausführlich beraten. In der Verbandsversammlung am 25.02.2002 wurde der Satzungsbeschluss zur Regionalplanänderung gefasst.

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes hat am 27.02.2002 den Satzungsbeschluss zur Änderung gefasst. Aufgrund einer Ergänzung im Textteil wurde eine erneute Beschlussfassung der Verbandsversammlung am 24.03.03 erforderlich; die Regionalplanänderung wurde Anfang April 2003 dem Ministerium für Wirtschaft zur Genehmigung vorgelegt.

Nach dem aktuellen Planungsstand wird der Bebauungsplan den Zielen und Inhalten des geänderten Regionalplanes entsprechen. Die Genehmigung der Regionalplanänderung durch das Ministerium für Wirtschaft wird für Anfang Juli 2003 erwartet.

Die Sachverhalte des Artenschutzes wurden im Zusammenhang mit den erfolgten Kartierungen auf der Gesamtgemarkung von Mannheim diskutiert.

Raumordnungsverfahren

Das Raumordnungsverfahren konnte mit Satzungsbeschluss der Regionalplanänderung eingeleitet werden. Wesentlicher Bestandteil der Unterlagen des Raumordnungsverfahrens sind die Umweltverträglichkeitsstudie (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt SÜD, Rottenburg), die Verkehrsplanung (Planungsbüro Mörner + Jünger, Darmstadt) und die Markt- und Standortuntersuchung für die geplante IKEA-Ansiedlung (GMA mbH, Ludwigsburg). Das Anhörungsverfahren ist abgeschlossen.

Durch die ROV-UVS sind die Natur- und Umweltbelange, bezogen auf die Ebene des Raumordnungsverfahrens, umfassend dargelegt. Die für das Raumordnungsverfahren notwendigen Unterlagen (UVS, Markt- und Standortgutachten, Verkehrsuntersuchung) wurden mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und eingereicht.

Das Beteiligungsverfahren einschließlich öffentlicher Auslegung der Planunterlagen ist abgeschlossen. Die Anregungen im Verfahren betreffen insbesondere den Elektrofachmarkt, den Anteil zentrenrelevanter Sortimente, die Erschließungs- und Verkehrsproblematik, die Belange des Artenschutzes sowie die Belange des benachbarten Kasernenstandortes. In Abstimmung mit der höheren Raumordnungsbehörde wurden diese Themenbereiche vertiefend untersucht. Die Ergebnisse haben ihren Niederschlag in der Änderung der ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. in zwischenzeitlich konkretisierten Vereinbarungen beispielsweise bezüglich des Artenschutzes gefunden.

Mit einem rechtskräftigem Abschluss des Raumordnungsverfahrens entsprechend § 15 Raumordnungsgesetz ist nach Genehmigung der Regionalplanänderung zu rechnen. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird förmlich Anfang Juli 2003 vorliegen. Die Stadt Mannheim hat sich

allerdings beim Regierungspräsidium überzeugt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.

Nach dem aktuellen Planungsstand wird der Bebauungsplan den Zielen und Inhalten des raumordnerischen Beschlusses entsprechen.

Bauleitplanungsverfahren

In Bezug auf die vorbereitende Bauleitplanungsebene muss aus Sicht von Natur und Landschaft insbesondere die Klärung der gesamträumlichen Fragestellung des Hamstervorkommens auf der Mannheimer Gemarkung angesprochen werden. Hier wurde das von Dr. Weinhold ausgearbeitete Artenschutzhilfsprogramm zielgerichtet ausgewertet und interpretiert. Auf Grundlage der Darstellungen in der vorliegenden ROV-UVS ging es auf der Bauleitplanungsebene v. a. darum, die Informationsgrundlagen und Bewertungen maßstabsbezogen in Teilbereichen zu verdichten,

Boden- und Wasserhaushalt

Um dem Aspekt der Gründungsmöglichkeiten sowie auch dem Aspekt der Grundwasserverhältnisse und Versickerungsmöglichkeiten detailliert auf der Ansiedlungsfläche näher zu kommen, ist ein entsprechendes Gutachten erarbeitet worden.

<u>Hamstervorkommen</u>

Das Thema des Hamstervorkommens wurde vor dem Hintergrund des Artenschutzhilfsprogrammes gesamträumlich auf der FNP-Ebene geklärt. Es erfolgte eine Gesamtkartierung der Gemarkung Mannheim im Jahre 2001. Hierbei wurde auch ein Artenhilfsprogramm für die Hamsterpopulation aufgestellt. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan IKEA sind Nachuntersuchungen im Mai 2002 erfolgt.

Die naturschutzrechtliche Befreiung ist zum Bauantrag erforderlich.

Die Klärung der Befreiung erfolgte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium im Bebauungsplanverfahren. Eine eigene FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht erforderlich. Die notwendigen Verfahrensschritte erfolgten deckungsgleich mit dem Verfahren "Bösfeld". Im Bebauungsplanverfahren wurde nachgewiesen, dass trotz des Eingriffs auf der IKEA-Fläche der Lebensraum der Hamster in diesem Bereich gesichert und langfristig verbessert wird.

Archäologische Denkmalpflege

Ein Schwerpunktbereich ist die archäologische Denkmalpflege. Hier fanden einige Abstimmungsgespräche statt. Es wurde vereinbart, dass im Vorgriff auf die Baumaßnahmen im Bereich des bekannten Urnenfeldes zur B 44 und auf 2 - 3 Suchstreifen mit je 2 - 3m Breite über das gesamte Grundstück in Nord-Süd-Richtung der Oberboden abgeschoben werden soll. Die Untersuchung erfolgt direkt vor Baubeginn.

Lärmschutz

Für das Bauleitplanverfahren wurde das Ingenieur-Büro Kohnen für den Lärmschutz eingeschaltet. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Immissionsschutz

Für das Bauleitplanverfahren wurden die verkehrsbedingten Immissionen und Emissionen gutachterlich ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse haben keine Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren. Hinsichtlich der anlagebedingten Emissionen wurde ein Verbrennungsverbot festgesetzt.

Verkehrsplanung

Ziel ist der "Endausbau" der BAB-Anschlussstelle einschließlich "Ostohr" nördlich der Autobahn. Die Ansiedlung IKEA und die Planung im Bereich der BAB 6 / B 44 werden mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfasst. Die Maßnahmen südlich der Autobahn werden in einem separaten Planverfahren verfolgt. Die bisher diskutierten "Ertüchtigungsmaßnahmen" insbesondere im Bereich der Nordwest-Rampe Richtung Kaiserslautern werden nicht mehr weiter verfolgt; die Änderungen im Bereich des Blumenauer Weges wurden in das Verfahren eingestellt, sie haben keine nennenswerten Auswirkung auf die Beurteilung der betroffenen Umweltbelange.

Der notwendige RE-Entwurf wurde in den Bebauungsplan integriert.

Die aufgezeigten Untersuchungserfordernisse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts (§ 2 a BauGB – insb. Absatz 3)

Nördlich der Anschlussstelle BAB 6/ B44 in Mannheim-Sandhofen sollen Fachmärkte, insbesondere ein IKEA-Einrichtungshaus, angesiedelt werden. Damit verbunden ist der Ausbau des Autobahnanschlusses. Das Plangebiet umfasst ca. 26 ha, davon ca. 13 ha für die IKEA-Ansiedlung und 13 ha für die Verkehrsflächen.

Die untersuchte Fläche westlich der B 44 bei Scharhof stellt im großräumigen Vergleich die relativ beste Möglichkeit für den Standort von IKEA in Mannheim dar.

Trotz der hohen Vorbelastung des Raumes sind mit der Umwidmung und Bebauung der Fläche sowie auch der Verkehrsanbindung einige ökologische Risiken insbesondere für die Tierwelt, die Kultur- und Sachgüter sowie den Boden- und Wasserhaushalt und das Klima verbunden. Im Besonderen sind dies der Verlust von Bodenfunktionen (Standort Vegetation/Kulturpflanzen, Wasserkreislauf, Schadstofffilter/-puffer), Risiko des Verlusts der Grundwasserneubildung, Gefahr des Schadstoffeintrags im Bereich der Stellplätze, Verringerung des Rückhaltevermögens von Oberflächenwasser, Luftschadstoffbelastung durch Verkehrsaufkommen, Verlust von Lebensraum des Feldhamsters, Eingriff ins Landschaftsbild, Verlärmung.

In der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Raumordnungsverfahren und den landschaftspflegerischen Planungsbeiträgen zum Bebauungsplan sind Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung der Konflikte unterbreitet worden. Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes sind diese Vorschläge aufgegriffen und im Wesentlichen auch im Rechtsplan festgesetzt worden. Dies sind z.B. die Vermeidung von Querriegeln bei der Bebauung zugunsten des Luftaustauschs, Höhenbegrenzung der Gebäude, Dach- und Fassadenbegrünung, schonender Umgang mit dem Bodenaushub, Verbrennungsverbot bestimmter Stoffe, Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser, Pflanzflächen im Bereich IKEA, Begrünung von Stellplatzflächen, Lärmschutzmaßnahmen.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen, sind zusätzlich zu diesen Maßnahmen weitere Ausgleichsmaßnahmen, auch außerhalb des Geltungsbereiches, notwendig.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen Anpflanzungen und Maßnahmen im Bereich der Verkehrsgrünflächen (Umwandlung von Ackerflächen, Rekultivierung stillgelegter Straßenstücke), die Anlage eines Auewaldes im Bereich der geplanten Dammrückverlegung beim Hofgut Kirschgartshausen, weitere Baumpflanzungen (Ergänzung zur Allee) an der Karl-Imhoff-Straße sowie die Extensivierung und hamsterfreundliche Bewirtschaftung von Ackerflächen.

Ein zentraler Aspekt ist die artenschutzrechtliche Thematik. Durch den Bau des Einrichtungshauses IKEA wird in den Lebensraum des Europäischen Feldhamsters eingegriffen.

Der Europäische Feldhamster wird auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten des Landes Baden-Württemberg in der Kategorie "Vom Aussterben bedroht" geführt. Bundesweit gilt er als stark gefährdet. Auf europäischer Ebene steht der Feldhamster im Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) als streng zu schützende Art und auch in der Berner Konvention (Anhang II) als streng geschützte Art.

Zur Förderung der örtlichen Population sind abgestimmte Bewirtschaftungsweisen der Landwirtschaft im westlichen Bereich der IKEA-Ansiedlungsfläche vorgesehen, die zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse führen und damit den Eingriff kompensieren.

Dazu sind 3 ha hamstergerechte Bewirtschaftung auf städtischen Flächen vorgesehen. Diese sind über das gesamte Areal verteilt, so dass eine Vernetzung der einzelnen Lebensräume als "Trittsteine" bereits vorgegeben ist. Durch die Eigentumsverhältnisse wird die Langfristigkeit der Maßnahme gesichert.

Durch anfänglich jährliche Kartierungen mit Hilfe eines anerkannten Gutachters wird die Entwicklung des Feldhamster-Bestandes verfolgt. Sollte sich der Bestand ungünstig entwickeln, werden die Maßnahmen und die Verträge mit den Landwirten angepasst.

Bei den Verhandlungen mit der betroffenen Landwirtschaft hat sich eine hohe Bereitschaft zur Teilnahme gezeigt. Die Durchführung der Maßnahmen sind durch zwischenzeitlich geänderte Pachtverträge gesichert.

Die Stadt Mannheim hat mit dem Regierungspräsidium Karlruhe, höhere Naturschutzbehörde, einen Kompensationsmaßnahmenvertrag abgeschlossen. Auf der Grundlage der vertraglich vereinbarten

Maßnahmen liegen die Voraussetzungen für eine naturschutzrechtliche Befreiungslage vor. Die Entscheidung über die naturschutzrechtliche Befreiung bei dem späteren Eingriff erfolgt durch die höhere Naturschutzbehörde.

Nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung und der Planoptimierung hinsichtlich der Umweltbelange sind noch nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die beeinträchtigten Funktionen des Bodens und der Verlust von Standorten für Kulturpflanzen können nur teilweise kompensiert werden, da die Fläche nicht vermehrbar ist. Weiterhin besteht die Möglichkeit von Schadstoffbelastungen des Grundwassers (vor allem bei etwaigen Unfällen). Kleinflächig kann es zu Veränderungen im Wasserhaushalt kommen. Bei Unfällen im Bereich der Versickerungsflächen kann es zu Belastungen der Kläranlage/Fließgewässern kommen. Nicht ausgeschöpft sind die Möglichkeiten zur Minimierung klimatischer Beeinträchtigungen. Zudem ist trotz der minimierenden Maßnahmen die Veränderung des Landschaftsbildes nicht vermeidbar.

Insgesamt kann jedoch festgehalten werden, dass bei der konsequenten Umsetzung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Gesamteingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgleichbar ist.

Teil C: Abwägung und Konfliktbewältigung, Planverwirklichung

1. Durch die Planung aufgeworfene, wesentliche Konfliktfelder

Die durch die Planung aufgeworfenen Konfliktfelder betreffen im Wesentlichen die Belange der Wirtschaft und des Einzelhandels, des Natur- und Artenschutzes, des Verkehrs sowie des Lärmschutzes. Dabei wurden die genannten Konflikte in den vorgelagerten Planverfahren (Regionalplanänderung, Raumordnungsverfahren, Flächennutzungsplanänderung) bereits eingestellt und soweit wie möglich deren negativen Auswirkungen minimiert.

Die genannten Konfliktfelder sind bereits im Teil A der Begründung, insbesondere im Kapitel "Erfordernis der Planaufstellung" und im Kapitel "Planungskonzeption" umfassend dargestellt. Nachfolgend wird die Behandlung der wesentlichen Belange zusammenfassend dargestellt.

1.1 Belange der Wirtschaft und des Einzelhandels

Die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte bei gleichzeitigem Schutz der Innenstadt und der integrierten Einkaufslagen sind im zentralen Interesse der Stadt Mannheim.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächen sind das Ergebnis der im Rahmen der Regionalplanänderung und des Raumordnungsverfahrens geführten Diskussionen über mögliche zu erwartende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die benachbarten Umlandgemeinden. Die Grundlage bildete die Markt- und Standortuntersuchung der GMA, Ludwigsburg.

Auf Wunsch der benachbarten Mittelzentren wurde die Markt- und Standortanalyse im Verlaufe des Verfahrens um eine weitgehend ortsspezifische Betrachtung ergänzt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die geplante Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses und weiterer Fachmärkte in einer Gesamtgrößenordnung von 34.900 m² den im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg festgelegten Kriterien hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht widerspricht.

Die Analyse der Umsatzumverteilung sowie die Bewertung der Wettbewerbswirkungen hat ergeben, dass sich alle vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere das IKEA-Kernsortiment sowie bei den weiteren Fachmärkten der Branchen Möbel, Zweiräder und Autozubehör - weitgehend problemlos in das zentralörtliche Gefüge der Rhein-Neckar-Region einfügen und auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion innerstädtischer Einkaufslagen haben.

Die Ansiedlung ist insbesondere im Zusammenhang mit der Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Mannheim, auch angesichts der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Verbesserung der Finanzsituation der Stadt Mannheim, von herausragender Bedeutung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die regionalplanerischen und raumordnerischen Vorgaben planungsrechtlich umgesetzt und sichergestellt, dass die Belange des innerstädtischen Einzelhandels sowie der Umlandgemeinden nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

1.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Die überplante Sondergebietsfläche liegt im Randbereich des Lebensraumes einer Hamsterpopulation, die ihren Schwerpunkt in den Gewannen "Mittelgewann", "Im Grund", "Hirtenwiese" nördlich der Autobahn und in den Gewannen zwischen der A 6 und der Groß-Gerauer-Straße südlich der Autobahn hat. Die durch den Bebauungsplan überplante Fläche ist in ihrer Wertigkeit als Lebensraum durch die unmittelbar angrenzende Autobahn im Süden und der B 44 im Osten sowie der bisherigen erwerbsgartenbaulichen Nutzung bereits derzeit stark eingeschränkt.

Trotz der hohen Vorbelastung des Raumes sind mit der Umwidmung und Bebauung der Fläche sowie auch der Anbindung einige ökologische Risiken insbesondere für die Tierwelt, die Kultur- und

Sachgüter sowie den Boden- und Wasserhaushalt und das Klima verbunden. Die Abwägung aller landschaftlichen Gesichtspunkte (siehe Umweltbericht) hat dazu geführt, den Standort Scharhof West trotz des kartierten Hamsterbaus auf der Grenze des Gebietes als den relativ verträglichsten Standort zu bezeichnen.

Die Vorschläge im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zum Raumordnungsverfahren sowie im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes zur Vermeidung und Minimierung der umweltrelevanten Konflikte wurden im Bebauungsplan aufgegriffen und soweit wie möglich festgesetzt. Hier sind insbesondere Pflanz- und Pflegemaßnahmen, Dachbegrünung, Versickerung des Niederschlagswassers sowie externe Ausgleichsmaßnahmen zu nennen.

Die Kompensationsmaßnahmen bezüglich des Feldhamsters wurden in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden konkretisiert und durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Mannheim, den betroffenen Landwirten und dem Regierungspräsidium vertraglich gesichert.

Die vertraglich vereinbarten Maßnahmen gewährleisten, dass die im Bereich westlich des Bebauungsplangebiet vorhandene Teilpopulation der Feldhamster in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten bleibt und nachhaltig gefördert wird.

Unter Berücksichtigung der im Verfahren festgelegten und im Bebauungsplan festgesetzten bzw. vertraglich vereinbarten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Gesamteingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als ausgleichbar bewertet und die Maßnahme zur Sicherung der Wirtschaftskraft befürwortet.

1.3 Belange des Verkehrs

Die Verkehrsituation im Verlauf der B 44 und im Bereich des Autobahnanschlusses A 6 / B 44 ist daher bereits heute durch sehr hohe Verkehrsbelastungen charakterisiert. Die großen Verkehrsmengen bewirken, dass die Knotenpunkte auf der B 44 besonders in der nachmittäglichen Spitzenstunde seit einigen Jahren ausgelastet bzw. überlastet sind.

Ein zentrales Anliegen des Bebauungsplanverfahrens war – über die "IKEA- und Fachmarktansiedlung" hinaus – die nachhaltige Standortsicherung der vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen im Mannheimer Norden durch einen leistungsfähigen Ausbau der Anschlussstelle A 6 / B 44. Durch die Kostenbeteiligung der Firma IKEA kann ein Teil des Gesamtverkehrskonzeptes im Norden der Stadt Mannheim finanziert und realisiert werden.

Die Standortwahl entspricht dem Gebot einer Bündelung des Verkehrsaufkommens. Die durch das Vorhaben erzeugten Zusatzverkehre können durch die unmittelbar angrenzenden überörtlichen Verkehrsstraßen direkt abgeführt werden, ohne innerörtliche Straßen oder schutzwürdige Nutzungen (über den Ortsrand von Scharhof hinaus) wesentlich zu belasten.

Trotz des IKEA-bedingten Zusatzverkehrs wird eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation erwartet.

Im Bereich der angrenzenden Ortsteile und Umlandgemeinden führt das veränderte Verkehrsaufkommen nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen.

1.4 Belange des Lärm- und Immissionsschutzes

Der Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung "Scharhof". Im Verfahren wurden die Geräuschimmissionen durch Gewerbegeräusche vom Betriebsgelände sowie durch den verursachten Verkehr auf öffentlichen Straßen untersucht und bewertet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gewährleistet, dass der bestehende Lärmschutzwall entlang der B 44 in der Höhe der Zu- und Abfahrt zu den Sondergebietsflächen erhöht wird. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind keine Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16.BimSchV für das Wohngebiet Scharhof zu erwarten.

Durch den Ausbau der Anschlussstelle A 6 / B 44 ist das bestehende Wohngebäude im nordwestlichen Quadranten der Autobahn-Anschlussstelle betroffen. Das Gebäude liegt außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches. Aufgrund der wesentlichen Änderung im Bereich der Autobahn A 6 besteht Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung.

Für das Wohngebiet "Scharhof" verbleiben nach Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Das einzelne Wohngebäude innerhalb des "Nordwest-Ohres" der Autobahn hat unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Anspruch auf Lärmschutz nach der Verkehrslärmschutzverordnung.

Die Immissionsprognose bezüglich der Schadstoffe nach der 22. BImSchV kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte aller Schadstoffe eingehalten werden. Lediglich die Spitzenbelastung für NO_2 wird im Bereich der Gärtnerei aufgrund der äußerst ungünstigen Lage bereits heute überschritten.

Eine Reduzierung dieser Belastung ist aufgrund der Lage des Gebäudes weder im Bestands- noch im Planfall realisierbar. Durch die Zusatzbelastung infolge der Planung ist nur eine geringfügige Erhöhung der im Bestand bereits vorhandenen Spitzenbelastung nachweisbar. Aufgrund des nicht signifikanten Veränderung durch die Planung und mangels geeigneter Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen wird die ermittelte Veränderung hingenommen.

1.5 Fazit der Abwägung

Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen und raumordnerischen Vorgaben.

Die Belange des innerstädtischen <u>Einzelhandels</u> und die Belange der Umlandgemeinden werden nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Nach Realisierung der <u>Lärmschutzmaßnahmen</u> verbleiben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung. Die punktuelle Überschreitung von Immissionsgrenzwerten an einem Einzelhaus außerhalb des Geltungsbereiches werden durch das Vorhaben nicht signifikant erhöht und sind hinzunehmen.

Das veränderte <u>Verkehrsaufkommen</u> im Bereich der angrenzenden Ortsteile und Umlandgemeinden führt nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen. Trotz des Zusatzverkehrs wird eine deutliche Verbesserung der Verkehrssituation erwartet.

Die Festsetzungen des Sondergebietes "IKEA" und der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der A6/ B44 sind von herausragendem öffentlichen Interesse. Neben der Stärkung des oberzentralen Funktion sind hier insbesondere die zu erwartenden Arbeitsplätze, die Verbesserung der städtischen Finanzkraft und insbesondere die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur zu nennen. Die finanziellen und zeitlichen Synergieeffekte zur Verbesserung der bereits vorhandenen Verkehrsengpässe sind dabei besonders hervorzuheben(vgl. Teil A, Kap. 2).

Eine Prüfung von <u>Standortalternativen</u> auf gesamtstädtischer Ebene, einschließlich einer vertiefenden Rahmenplanung, hat ergeben dass aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit, der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Erreichbarkeit, und insbesondere aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens innerhalb der Gemarkungsfläche der Stadt Mannheim kein geeigneter Alternativstandort zur Verfügung steht (vgl. Teil A, Kap. 3).

Die Prüfung der <u>Umweltverträglichkeit</u> und die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes dokumentiert. Die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für die Flächen des Geltungsbereiches im Bebauungsplan festgesetzt bzw. außerhalb des Geltungsbereiches durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Die <u>Kompensationsmaßnahmen zum Hamsterschutz</u> betreffen die veränderte landwirtschaftliche Nutzung auf insgesamt ca. 3 ha Fläche im westlich angrenzenden Landschaftschutzgebiet. Sie

wurden auf wissenschaftlicher Grundlage erarbeitet und sind durch einen Kompensationsmaßnahmenvertrag der Stadt Mannheim mit dem Regierungspräsidium öffentlich-rechtlich gesichert. Durch ein Monitoring wird der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen überprüft. Falls erforderlich können Art und Umfang der Maßnahmen zur angepasst werden um damit die Nachhaltigkeit der Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Stadt Mannheim erwartet, dass mit diesen Maßnahmen das Feldhamstervorkommen in diesem Bereich stabilisiert und für die Zukunft nachhaltig gesichert wird und damit der Nachweis über einen weiterhin günstigen Erhaltungszustand gegeben ist.

Die anfangs genannten, überwiegenden Gründe des Allgemeinwohls, sowie das Fehlen einer Standortalternative auf der Gemarkungsfläche der Stadt Mannheim erfordern die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung zur Durchführung des Vorhabens (§ 62 BNatSchG).

Auf der Grundlage der Kompensationsmaßnahmen und deren vertraglicher Sicherung ist davon auszugehen, dass die <u>Voraussetzungen für eine naturschutzrechtliche Befreiung</u> nach § 62 BNatSchG gegeben sind und die Verbote nach § 42 abs. 1 BNatschG einer Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht entgegen stehen.

Die Entscheidung über die naturschutzrechtliche Befreiung bei dem späteren Eingriff erfolgt durch das Regierungspräsidium. Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde. Der Befreiungsantrag wurde vom Investor mit Schreiben vom 02.04.03 bereits gestellt.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, höhere Naturschutzbehörde, zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, stellt fest dass die "naturschutzfachlichen Voraussetzungen für den Hamsterschutz –auch während der Bauausführung- ausreichend dargestellt sind" und der Befreiungsantrag einschließlich der Bebauungsplanunterlagen ausreichen um dem Gemeinderat eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen.

2. Modifikationen im Rahmen des Planverfahrens

2.1 Reduzierung von Verkaufsflächen

Die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente des IKEA-Möbel- und Einrichtungshauses sowie des Fachmarktzentrums wurden im Rahmen des Regionalplanänderungs-, des Raumordnungs- und des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und reduziert. Von einigen Umlandgemeinden wurden Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente kontrovers diskutiert. Der geplante Elektro- und Unterhaltungselektronik-Fachmarkt wurde von einer ursprünglich beabsichtigten Flächengröße von etwa 6.000 m² auf nun 3.900 m² Verkaufsfläche reduziert und anfangs diskutierte Fachmarktsparten wie Bekleidung, Spielwaren etc. wurden völlig ausgeschlossen.

Aufgrund der Anregungen im Regionalplanänderungs- und im Raumordnungsverfahren wurde die Markt- und Standortuntersuchung ergänzt und über die Mittelbereiche hinaus die einzelnen Mittelzentren detailliert (nach-)untersucht.

Die zentrenrelevanten Randsortimente des IKEA-Marktes wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens reduziert und die ursprünglich beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geändert. Im Bereich der Fachmärkte wurden mit Ausnahme des Elektro- und Unterhaltungselektronik-Fachmarktes der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

2.2 Aufgabe der "Ertüchtigungsmaßnahmen"

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden "Ertüchtigungsmaßnahmen" der angrenzenden Verkehrsflächen diskutiert, um eine gesicherte Erschließung des Standortes zu gewährleisten. Durch zusätzliche Aufstellflächen, Fahrspuren und Optimierung der Lichtsignalprogramme sollte die Leistungsfähigkeit verbessert und das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigt werden.

Problematisch war dabei, dass auf der B 44 zwei Linksabbiegespuren zur Auffahrt Kaiserslautern und zwei Geradeausspuren nach Norden mit einer rechnerischen Rückstaulänge von mehr als 500 m notwendig sind, die erforderliche Fläche bis zum bestehenden Brückenwiderlager aber nicht zur Verfügung steht. Damit wäre dieser Knotenpunkt langfristig nicht ausreichend leistungsfähig.

Die ursprünglich geplanten "Ertüchtigungsmaßnahmen" wären im Falle eines sechsspurigen Ausbaus der A 6 und des langfristig angestrebten "Vollanschlusses" überflüssig und müssten rückgebaut werden.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenwesen und dem Straßenbauamt Heidelberg wurde daher für das weitere Verfahren auf die zunächst beabsichtigten "Ertüchtigungsmaßnahmen" verzichtet und der langfristig angestrebte Vollausbau des Anschlusses A 6 / B 44 den weiteren Planungen zugrunde gelegt.

2.3 Modifizierte Kasernenzufahrt

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde in Folge der Anregungen der US-Streitkräfte die Verkehrserschließung im Bereich des Blumenauer Weges und der Kasernenzufahrt in Abstimmung mit den Straßenbaubehörden des Landes modifiziert und in den Bebauungsplan aufgenommen.

berücksichtigt eine gewünschte überarbeitete Verkehrserschließung Trennung Kasernenverkehrs vom allgemeinen öffentlichen Verkehr. Die neu geplante Autobahnausfahrt aus Richtung Viernheim bleibt ausschließlich der Kasernenerschließung vorbehalten. Damit soll eine Entflechtung des allgemeinen öffentlichen Verkehrs und des Verkehrs der Kaserne erreicht werden und im Falle einer besonderen Sicherheitslage und verstärkter Kontrollen an dem Kasernentor ein Rückstau und damit verbundene Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrs vermieden werden. Für die Zukunft wird von den US-Streitkräften eine eigenständige Autobahnein- und -ausfahrt angestrebt. Die Verwaltung der Stadt Mannheim unterstützt diese Absicht. Die ursprünglich geplanten Ausbaumaßnahmen am Blumenauer Weg sowie der geplante Kreisverkehr entfallen damit. Der öffentliche Verkehr aus Richtung Viernheim wird wie bisher über die "Nordwestrampe" auf die B 44 geführt. Trotz dieser Einschränkung ist die Leistungsfähigkeit der B 44 bzw. der betreffenden Knotenpunkte sichergestellt, da der bisher leistungsmindernde Linksabbieger auf der B 44 von Richtung Sandhofen in Richtung Kaiserslautern entfällt und über die neue Auffahrt im "Nordostquadranten" kreuzungsfrei auf die A 6 geführt wird.

Die vorliegende Verkehrsplanung ermöglicht trotz des von IKEA und den Fachmärkten verursachten Zusatzverkehrs eine deutliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit der B 44.

3. Konfliktbewältigung außerhalb des Bebauungsplanes / Vertragliche Vereinbarungen / Verlagerung in nachfolgende Verfahren

3.1 Artenschutzschutzkonzept (vgl. Kap.7.6)

Die Realisierung der Artenschutzmaßnahmen sind bereits durch vertragliche Vereinbarungen mit den betroffenen Landwirten gesichert. Die Finanzierung ist Inhalt des städtebaulichen Vertrages. Die Stadt Mannheim schließt darüber hinaus mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, höhere Naturschutzbehörde, einen Kompensationsmaßnahmenvertrag ab.

Die Stadt Mannheim erwartet, dass mit diesen Maßnahmen das Feldhamstervorkommen im Bereich westlich des Scharhofs stabilisiert und für die Zukunft nachhaltig gesichert wird und damit der Nachweis über einen weiterhin günstigen Erhaltungszustand gegeben ist.

Begleitend zu den o.g. Maßnahmen wird ein Monitoring durchgeführt, das zur Beurteilung der Entwicklung der Teilpopulation in diesem Gebiet dient und falls erforderlich zur Anpassung der Maßnahmen führt. Es hat auf den verbleibenden Flächen westlich von IKEA bis zum qualifizierten Hochwasserdamm zu erfolgen (ca. 50 ha). Dabei wird in den ersten 5 Jahren jährlich und in den nächsten 10 Jahren im zweijährigen Turnus kartiert.

Zur abschließenden Klärung bedarf es – über die Inhalte der Bebauungsplanung hinaus - eines eigenständigen artenschutzrechtlichen Verfahrens.

Der Antrag zur Befreiung von den artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde von IKEA bereits gestellt.

3.2 Passiver Lärmschutz BAB 6

Durch den Ausbau der Anschlussstelle Mannheim-Sandhofen betroffen ist das bestehende Wohngebäude der Gärtnerei Frankenthaler Straße 121 im nordwestlichen Quadranten der Autobahnanschlussstelle, da an einzelnen Fassaden die Beurteilungspegel weiter erhöht werden.

Aufgrund der wesentlichen Änderung der Autobahn A 6 hat der Eigentümer Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990.

Das betroffene Wohngebäude der Gärtnerei kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch Lärmschutzwände nur unzureichend geschützt werden. Daher ist passiver Lärmschutz am betroffenen Gebäude vorzuziehen. Nach § 42 BImSchG wird der Schutz der Betroffenen bei Unterbleiben von aktiven Schutzmaßnahmen durch Erstattung von Aufwendungen für notwendige Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen sichergestellt.

Die Dimensionierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen richtet sich nach der "Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung" - 24. BlmSchV.

Ein genauer fassadenbezogener Nachweis der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist nur in einer weiteren Detailuntersuchung möglich, welche eine Begehung des betroffenen Gebäudes zur Feststellung der Anzahl der betroffenen Aufenthaltsräume und Außenbauteile, der jeweiligen Raumabmessungen, der Qualität der einzelnen Bauteile und der Bestimmung der Raumnutzung beinhaltet.

Die Finanzierung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen ist in der Planungs-, Durchführungs- und Finanzierungsvereinbarung zwischen dem Land Baden-Württemberg, IKEA sowie der Stadt Mannheim beinhaltet.

4. Interkommunale Abstimmung

Durch die Auswirkungen des geplanten Vorhabens über die Gemeindegrenzen hinweg erlangt das "Interkommunale Abstimmungsgebot" nach § 2 Abs. 2 BauGB besondere Bedeutung.

Die betroffenen Gemeinden wurden bereits im Rahmen der Regionalplanänderung, des Raumordnungsverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Über die verfahrensrechtlichen Beteiligungsschritte hinaus hat die Stadt Mannheim schon im Vorfeld der Bebauungsplanung die Möglichkeit wahrgenommen, auf Einladung des Raumordnungsverbandes die Verwaltungen der betroffenen Gebietskörperschaften, die Industrie- und Handelskammern sowie die Genehmigungsbehörden von dem Vorhaben zu informieren.

Die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung wurden im Auftrag der Stadt Mannheim gutachterlich untersucht und im Rahmen des Raumordnungsverfahrens konkretisiert und ergänzt. Sowohl für die Mittelbereiche als auch für die Mittel- und Oberzentren sind keine wesentlichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Trotz der Kaufkraftverlagerungen verbleiben die Umsatz-Umverteilungsquoten in den Mittelbereichen und den Mittelzentren bei zentrenrelevanten Sortimenten deutlich unter der 10%-Marke des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg, bei nichtzentrenrelevanten deutlich unterhalb der 20%-Marke.

Negative raumordnerische Auswirkungen oder negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinden des Einwirkungsbereiches sind daher nicht zu erwarten.

5. Festsetzungen / Hinweise

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Sonstiges Sondergebiet" entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet wird in einen Bereich SO 1 "Möbel- und Einrichtungshaus" (IKEA) und in einen Bereich SO 2 "Fachmärkte" differenziert. Entsprechend den Untersuchungsergebnissen der Markt- und Standortuntersuchung im Auftrag der Stadt Mannheim³³ wurden die Planobjekte einschließlich der max. zulässigen Verkaufsflächen festgesetzt. Ziel der Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzung ist es, negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gefüge der Region sowie negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu vermeiden. Durch die Festsetzung ist gewährleistet, dass die Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion innerstädtischer und stadtteilbezogener Einkaufslagen in Mannheim oder in den umliegenden Oberoder Mittelzentren von geringer Bedeutung sind.

Entsprechend der Empfehlung der Markt- und Standortuntersuchung werden daher für das IKEA-Haus sowohl die Kernsortimente als auch die zentren- und nicht zentrenrelevanten Randsortimente in ihrer Verkaufsfläche beschränkt. Darüber hinaus wird für den Bereich der "Fachmärkte" durch die Beschränkung auf 2 weitere Möbelhäuser mit hochwertigem Sortiment, einen Fachmarkt für Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, einen Fachmarkt für Zweiräder sowie einen Fachmarkt für Autozubehör und die jeweilige Verkaufsflächenbegrenzung die Wahrscheinlichkeit städtebaulicher Auswirkungen gering gehalten.

Über die genannten Einzelhandelsnutzungen hinaus sind in den Obergeschossen der Fachmärkte ausnahmsweise **gewerbliche Nutzungen** nach § 8 Abs. 2 BauNVO, die **keinen** Einzelhandel zum Gegenstand haben, zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine Möglichkeit zur Nutzung des bauplanungsrechtlich zulässigen Gebäudevolumens insbesondere für die Errichtung von Büro- und Verwaltungsflächen in einer zweiten Ebene angeboten werden.

Zulässig ist ebenfalls ein **Gebäude zur Unterbringung von Stellplätzen** (Parkdeck/Parkhaus), das eine Erweiterungsmöglichkeit der Stellplätze bieten soll, ohne weitere Flächen zu beanspruchen.

Weiterhin ist eine **Verkaufstelle des bestehenden Gärtnereibetriebes** mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig. Durch den Erhalt und die Integration der bereits bestehenden Gärtnereiverkaufsstelle in das Ansiedlungskonzept soll der Bestand des auszulagernden Betriebes langfristig gesichert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen definiert. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl nicht sinnvoll.

Größe der Grundflächenzahl

Abgeleitet aus der Gesamtgröße der zulässigen Verkaufsfläche und der Anlage für ein "Parkdeck/Parkhaus" wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Obergrenze von 0,8 entsprechend § 17 BauNVO für Sondergebiete wird dabei bei weitem nicht erreicht.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Zufahrten und Stellplätze ist bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der anrechnungspflichtigen Flächen als Vegetationsflächen (Dachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig gestaltet werden und damit den negativen Auswirkungen einer starken Grundstücksüberbauung und –versiegelung entgegenwirken. Ziel der Bebauungsplanfestsetzungen ist, dass etwa die Hälfte der Sondergebietsfläche als Vegetationsflächen, versickerungsfähige Flächen oder begrünte Dachflächen hergestellt werden.

³³ Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Auswirkungen im Auftrag der Stadt Mannheim, GMA, Ludwigsburg, Januar 2002

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe resultiert aus den Notwendigkeiten der Nutzung und der Gebäudekonzeption. Für technisch notwendige Dachaufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten sind Höhenüberschreitungen auf einem Bruchteil der Fläche zulässig (5 %). Für den beabsichtigten Werbeturm wurde ebenfalls eine Höhenbegrenzung festgesetzt. Die Höhenbegrenzungen entsprechen den Anforderungen der Flugsicherheit.

Die visuellen Auswirkungen, insbesondere auf den westlich angrenzenden Landschaftsraum, sollen zusätzlich durch einen Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze sowie die Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten minimiert werden.

5.1.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Eine Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich. Die Länge der baulichen Anlagen darf 50 m überschreiten; sie beträgt beim "IKEA-Baukörper" einschl. Erweiterung ca. 220 m, beim "Fachmarkt-Baukörper ca. 205 m. Falls innerhalb der SO-Fläche Grundstücksgrenzen gebildet werden, so ist ein Anbau an diese Grenzen zulässig. Ein Anbau an die (äußeren) Grenzen des Sondergebietes ist aufgrund der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der Pflanzflächen entlang der Grundstücksgrenzen nicht möglich.

Durch den Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise soll eine möglichst hohe Flexibilität für die Konzeption der Baukörper und für die Errichtung einer baulichen Anlage für Parkplätze (Parkdeck/Parkhaus) zwischen dem IKEA- und dem Fachmarktgebäude ermöglicht werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll ebenfalls eine größtmögliche Flexibilität gewährleisten, gleichzeitig aber die bisher diskutierten Grundlagen für die Anordnung der beiden Gebäude mit den Stellplatz- und Eingangsbereichen nach Osten zur B 44 und einer rückwärtigen Anlieferungszone nach Westen sichern. Die in der festgesetzten Verkaufsfläche und der festgesetzten Grundflächenzahl bereits berücksichtigte Erweiterungsmöglichkeit des IKEA-Gebäudes, sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkdecks/Parkhauses sind dabei bereits beinhaltet.

5.1.4 Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Die für das Ansiedlungsverfahren notwendigen Erschließungsmaßnahmen nördlich der BAB 6 werden als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsgrün festgesetzt. Damit soll neben der gesicherten Erschließung des Vorhabens insgesamt die Leistungsfähigkeit der B 44 im Bereich der Auf- und Abfahrten zur A 6 verbessert werden. In der Konzeption ist bereits der Ausbau der A 6 auf 6 Fahrspuren sowie der geplante Ausbau der B 44 südlich der A 6 berücksichtigt. Die Verkehrsflächen und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind auf die für den Ausbau notwendigen Flächen abgestimmt.

Neben den festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen beinhaltet der Bebauungsplan nur die zuvor bereits beschriebene Sondergebietsfläche.

Die Zu- und Ausfahrten zu dieser Sondergebietsfläche sind im mittleren Grundstücksbereich zur B 44, sowie für den Lkw-Verkehr an der nordwestlichen Grundstücksecke in die Karl-Imhoff-Straße, zulässig. Mit Ausnahme dieser Zufahrtsbereiche sind entlang der äußeren Grenze des SO-Gebietes Pflanzflächen festgesetzt, die weder überfahren, überbaut, noch durch Stellplätze belegt werden dürfen. Damit soll sowohl den verkehrlichen als auch den gestalterischen Belangen Rechnung getragen und eine weitere Versieglung vermieden werden. Für die bestehende Gärtnereinutzung außerhalb des Geltungsbereiches im "Nordwestohr" der Autobahnanschlussstelle wird im Bereich der bisherigen Grundstückzufahrt an der B44 ebenfalls ein Zufahrtsbereich festgesetzt, um störende Grundstücksein- oder Ausfahrten von der Abfahrtsrampe oder aus dem Knotenbereich abzuwehren.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und durch Pflanzbeete zu gliedern. Diese Festsetzung trägt zur Minimierung der Versieglung bei und ist die Grundlage für eine umfassende Bepflanzung.

5.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen möglichen Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser zu vermeiden, sind stark frequentierte Hofflächen wie z.B. Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und die Oberflächenwässer entsprechend der Entwässerungsplanung abzuführen.

Die Festsetzung bezüglich des Ausbaus, der Lagerung und des Wiedereinbaus von Oberboden sowie der Verwendung des Unterboden-Aushubes innerhalb des Gebietes dient der Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens und der Erhaltung des Bodengefüges. Die Festsetzung zur Wiederverwendung schont die Ressourcen und den Deponieraum anderen Ortes.

Die Festsetzung zum Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten dient in erster Linie dem Artenschutz, da sie aufgrund des eingeschränkten Lichtspektrums weniger anlockend auf nachtaktive Insekten wirken.

Wie bereits geschildert, sind die ebenerdigen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden und durch Pflanzbeete zu gliedern. In den Pflanzbeeten sind Bäume aus der Pflanzliste mit einem Mindestumfang von 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gesamtanzahl der Bäume resultiert aus der Anzahl der Stellplätze und den Vorgaben für die Pflanzflächen. Entsprechend Klimagutachten wird je 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt. Davon werden innerhalb der Stellplatzflächen je 1 Baum pro 8 Stellplätze und die restlichen Bäume in den Randbereichen, Pflanzflächen und den Ausgleichsflächen untergebracht. Die Maßnahme der Baumpflanzungen dient primär dem Klimaschutz, indem eine Aufheizung der Stellplatz- und Fahrbahnflächen vermieden wird. Darüber hinaus wird die visuelle Beeinträchtigung, insbesondere aus der Blickrichtung des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes minimiert.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Umwandlung von Ackerflächen zu Ruderalvegetation im Bereich der Verkehrsgrünfläche und die Rekultivierung stillgelegter Straßenteilstücke festgesetzt. Sie dienen der landschaftlichen Einbindung der neuen Verkehrsflächen und dem Ausgleich des Eingriffs durch den Straßenbau.

5.1.6 Verbrennungsverbot

Gemäß dem Luftreinhalteplan "Großraum Mannheim-Heidelberg" aus dem Jahre 1995 liegt das Plangebiet in einem Bereich mit "durchschnittlicher lufthygienischer Belastung". Die gasförmigen Luftschadstoffkonzentrationen können bis zu 70 % des entsprechenden Grenzwertes nach TA-Luft erreichen.

Um eine Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration zu vermeiden, wird im Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot i. S. des § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB festgesetzt. Eine leitungsgebundene Energieversorgung des Plangebietes ist möglich.

5.1.7 Schallschutzmaßnahmen

<u>Festsetzungen:</u> Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung "Scharhof" wird der vorhandene Lärmschutzwall entlang der B 44 gegenüber der künftigen Grundstückszufahrt auf einer Länge von 80 m von derzeit 2,4 m Höhe auf künftig 4,3 m erhöht.

Hinweise:

Für den passiven Lärmschutz innerhalb der Sondergebietsfläche wird auf die Lärmpegelbereiche IV und V hingewiesen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und – größe sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für das vorhandene Wohngebäude im Bereich des "Nordwest-Ohres" außerhalb des Bebauungsplanes sind passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster und Lüftungseinrichtungen) auf der Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung auf Kosten des Verursachers erforderlich.

Ingesamt kann festgestellt werden, dass nach Durchführung der festgesetzten bzw. der nach Verkehrslärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen Wohngebäude keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.1.8 Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pflanzflächen sind zur Eingrünung der Sondergebietsfläche und der Verkehrsflächen festgesetzt. Die landschaftstypische Bepflanzung der Randzonen ist zur optischen Einbindung in die umgebenden Freiflächen notwendig und kann zum Teil als Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Flächen stellen eine Verminderung und einen Teilausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Förderung der natürlichen Bodenfunktionen) und Flora/Fauna (Förderung des naturnahen Lebensraumes, Verringerung der Distanzwirkung) dar. Weiterhin werden die Eingriffe in Klima/Luft (Filterleistung, Verdunstungskälte) und in das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung (optische Einbindung) vermindert.
- Die Anpflanzungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen fördern die optische Einbindung der Anschlussbauwerke in die Umgebung und haben durch Filterwirkung, Sauerstoffproduktion und Verdunstung auch eine klimatische Funktion. Die Begrünungen entlang der Straßen vermindern die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft und des Landschaftsbildes.
- Die Wuchshöhe der Anpflanzungen wurde durch eine Differenzierung bezüglich der Pflanzenauswahllisten auf die Belange der Flugsicherheit abgestimmt.

Verkehrsgrünfläche "A 6 Nord"

Die Anlage einer Wiese und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Gestaltung der Anschlussbauwerke und zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Klima/Luft. Begleitende Gehölzpflanzungen im Bereich der Straßenböschungen dienen der landschaftlichen Einbindung der neuen Verkehrsflächen und dem Ausgleich des Eingriffs durch den Straßenbau.

Dachbegrünung

Die Begrünung von 35 % der Dachflächen ist eine notwendige Maßnahme zum Ausgleich der mit der Versiegelung einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna und Klima/Luft. Die Dachbegrünung übernimmt zumindest teilweise die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Retention, Verdunstung) und kann aufgrund der Artenzusammensetzung Lebensraum vor allem für Insekten darstellen. Die Dachbegrünung ist eine wichtige Voraussetzung für das Entwässerungskonzept. Für das Schutzgut Klima/Luft hat die Dachbegrünung aufgrund der Verringerung der Wärmespeicherung besondere Bedeutung. Die Vegetation kann zudem zur Luftreinhaltung (insbesondere Staubbindung und –filterung) beitragen. Die Dachkonstruktion der Verkaufshäuser ist durch große Spannweiten und Leichtbauweise mittels Trapezblechen gekennzeichnet. Die Dachbegrünung ist aufgrund der Konstruktion besonders aufwendig und im Schadensfalle mit sehr hohem Ortungs- und Reparaturaufwand verbunden. Daher wird auf eine vollflächige Dachflächenbegrünung verzichtet und entsprechend dem unterschiedlichen Dachaufbaus der baulichen Anlagen nur im Bereich des "SO2-Fachmärkte" festgesetzt. Der Eingriff durch die nicht voll ausgeschöpften Möglichkeiten durch Dachbegrünung wird durch die Festsetzungen von Bepflanzungen ausgeglichen.

Fassadenbegrünung

Eine großflächige Fassadenbegrünung ist aufgrund der Gebäudekonzeption und des Betriebsablaufs weder an der Eingangs- noch an der Anlieferungsseite möglich. Zwischen dem IKEA- und dem Fachmarktgebäude ist aufgrund der geplanten Parkpalette ebenfalls keine Fassadenbegrünung realisierbar. Zur Verminderung der Wärmeabgabe und –speicherung, besonders an der Südseite der Gebäude, wird die Fassadenbegrünung daher auf die Südseite beschränkt. Zur Verschattung und Eingrünung der Südfassade des IKEA-Gebäudes ist hier alternativ eine Baumreihe unmittelbar vor der Fassade möglich.

Ebenerdige Stellplatzflächen

Wie bereits unter 6.1.4 und 6.1.5 benannt, sind zwischen den Stellplatzreihen durchgehende Pflanzflächen mit einer Mindestbreite von 1,9 m vorzusehen. Auf diesen Pflanzflächen sind je 8 Stellplätze 1 Baum der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung der

Pflanzflächen dient zum langfristigen Erhalt der anzupflanzenden Bäume sowie zur Vermeidung von Versiegelung. Die Stellplatzflächen selbst sind durch Rasenpflaster bzw. versickerungsfähiges Pflaster belegt. Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter "Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild" vermindert.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Werbeanlagen

Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Schriftzüge an der Fassade sowie Hinweisschilder auf dem Gelände sind in ihrer Größe begrenzt. Darüber hinaus ist ein Werbeturm mit Höhenfestsetzung und Begrenzung der Schrifthöhe vorgesehen.

Der festgesetzte Werbeturm ist notwendig, um auch über die Autobahnböschung hinaus wirksam zu sein

Lichtwerbung in grellen Farben, bewegtem oder wechselndem Licht sind ausgeschlossen, da sie zu erheblichen Störungen des Landschaftsbildes führen und sowohl gegenüber dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet als auch gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung störend wirken.

Bezüglich der Höhen und des Anbringungsortes sollen mit Ausnahme des Werbeturmes die Anlagen unterhalb der Traufhöhe realisiert werden.

Die festgesetzte Position und Höhe des Webeturms ist auf die Anforderungen der Flugsicherheit abgestimmt.

5.2.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und dem Erhalt der Grundwasserneubildung. Ziel ist es, mit Ausnahme der Flächen des Anlieferungsbereiches, einen Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und den restlichen Teil auf einer Versickerungsmulde unmittelbar westlich an das Vorhaben angrenzend zur Versickerung zu bringen. Für die Oberflächen der Stellplätze werden daher versickerungsfähige Materialien festgesetzt. Die Realisierung der Maßnahme außerhalb des Bebauungsplanes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zusätzlich sind die erforderlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Zulassungsverfahren beim Fachbereich Baurecht und Umweltschutz zu beantragen.

6. Allgemeine Bebauungsplandaten

6.1 Flächenbilanz

| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | insgesamt | ca. 256.000 m² |
|------------------------------------|-----------|---------------------------|
| Sondergebietsfläche (SO I/SO II) | insgesamt | ca. 130.000 m² |
| zulässige Grundfläche (max.0,5) | _ | ca. 65.000 m ² |
| geplante Gebäude einschl. Parkdeck | | ca. 41.000 m ² |
| Anzahl der Stellplätze | ca. 2.400 | |
| Pflanzflächen / Pflanzbeete | | ca. 20.000 m ² |
| Baumpflanzungen | ca. 440 | |
| Strauchpflanzungen | ca. 2.200 | |
| Flächen mit Dachbegrünung | | ca. 13.500 m ² |

| Öffentliche Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün | insgesamt | ca. 126.000 m² |
|---|-----------|---------------------------|
| Fahrbahnflächen | | ca. 48.500 m ² |
| Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege, Haltestellen | | ca. 6.800 m ² |
| Verkehrsgrünflächen | | ca. 70.700 m ² |

Flächen außerhalb des Geltungsbereiches

| Versickerungsfläche | ca. 0,7 ha |
|---|------------|
| Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz | ca. 3,0 ha |
| Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen zur SO-Fläche | ca. 3,0 ha |

6.2 Kosten / Investitionen / vertragliche Vereinbarungen

Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht ein Investitionsvolumen von ca. 70 Mio. EUR einschließlich Grunderwerb, Ausgleichsmaßnahmen und Nebenkosten.

Von dieser Gesamtsumme beträgt der geschätzte Kostenrahmen für die Verkehrsmaßnahmen nördlich der Autobahn ca. 7,8 Mio. EUR, für die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Sondergebietsfläche (IKEA und Fachmärkte) ca. 7,43 Mio. EUR.

Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen an der B 44 im Bereich der IKEA-Zufahrt werden vollständig von IKEA übernommen.

Die Kosten für den kurzfristig erforderlichen Ausbau der Anschlussstelle A 6 / B 44, nördlich der A 6, werden mit ca. 7,8 Mio. EUR veranschlagt. Dieser Betrag ist Grundlage eines Finanzierungsmodells, bei dem der Kostenanteil des Bundes und des Landes, der Stadt Mannheim und der Firma IKEA jeweils ca. 2,6 Mio. EUR beträgt. Auf dieser Grundlage wird zwischen den Beteiligten eine Planungs-, Baudurchführungs- und Finanzierungsvereinbarung erstellt.

Die Kostenbeteiligung der Stadt Mannheim war bereits Inhalt der Beschlussvorlage Nr. 642/2002 für den Ausschuss für Umwelt und Technik am 03.12.02 und für den Hauptausschuss am 10.12.02.

Durchführung und Finanzierung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Mannheim und IKEA separat geregelt. Der Städtebauliche Vertrag wird vor der Satzung abgeschlossen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche wird mit einem Arbeitsplatzangebot von ca. 400-450 Mitarbeitern/innen bei IKEA und ca. 100 Mitarbeitern/innen im Bereich der Fachmärkte gerechnet.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Eine gesetzliche Umlegung ist nicht vorgesehen. Die Grundstücke innerhalb der Sondergebietsfläche sind vollständig im Besitz von IKEA bzw. wurden optioniert.

Die für den Straßenbau erforderlichen Grundstücksflächen sind zwischenzeitlich im Eigentum der Stadt Mannheim. Die für den Bau erforderlichen privaten Grundstücksflächen wurden von der Stadt Mannheim im Auftrag des Bundes erworben.

7.2 Erschließung

Die für das Vorhaben erforderliche äußere Erschließung (vgl. Kap. 7.3), insbesondere die geschilderten Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen am Knotenpunkt A6 / B44 sind vertraglich gesichert und werden zum Zeitpunkt der Märkteeröffnung fertiggestellt sein.

Leitungsgebundene Infrastruktur ist in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden und kann von den jeweiligen Versorgungsträgern zur Verfügung gestellt werden.

Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal in B44 eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird soweit wie möglich auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht; überschüssiges Niederschlagswasser, insbesondere der Dachflächen, wir in einer westlich angrenzenden Sickermulde der Rückhaltung und Versickerung zugeführt.

Die erforderlichen wasser- und naturschutzrechtlichen Zulassungen sind in einem gesonderten Verfahren zu beantragen.

Speyer, den 26.05.03

NACHTRIEB & WEIGEL Städtebau . Umweltplanung