



Mit dem Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ soll dessen vordringliche Realisierung unabhängig von der aktuell nicht weiter verfolgten Gesamtentwicklung des „Gewerbegebietes Hochstätt“ ermöglicht werden. Bereits für den Billigungsbeschluss am 03.11.2009 wurde der Bereich für das Nahversorgungszentrum herausgelöst und vom Verfahren für das Gesamtgebiet abgetrennt. Aktuell wird das mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“ am 13.07.2004 ebenfalls verfolgte Planungsziele der Ansiedlung von Gewerbebetrieben gänzlich aufgegeben. Die Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan ist vorgesehen.

Mit dem herausgelösten Bebauungsplan 62.11.1 sollen zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt geschaffen werden. Allein für das Nahversorgungszentrum ist auch kein Vollausbau der Erschließung erforderlich. Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversickerung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums und eine Beleuchtung erhält.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet wird klargestellt, dass die Stadt an diesem Standort nicht die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel schaffen möchte.

Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB basierend auf dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorentwurf für den gesamten Entwicklungsbereich „Gewerbegebiet Hochstätt“ vom 29.07.2004 umfassend informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dabei aufgefordert sich auch im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung zu äußern. Soweit die Anregungen aus diesem Verfahrensschritt für die Planung des „Nahversorgungszentrums Hochstätt“ relevant sind, wurden sie in der Aufbereitung für die weiteren Verfahrens- und Planungsschritte berücksichtigt.

Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB basierend auf dem Billigungsbeschluss und dem Entwurf für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ vom 08.10.2009 umfassend informiert. Soweit die Stellungnahmen aus diesem Verfahrensschritt für die Planung des „Nahversorgungszentrums Hochstätt“ relevant sind, wurden sie in der Aufbereitung für die weiteren Verfahrens- und Planungsschritte berücksichtigt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ beziehen sich auf die Abgrenzung der Verkehrs-, Bau- und Pflanzflächen sowie die Festlegung der Gebäudehöhe, des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und der Abwasserbehandlung.

**Verfahrensschritte**

Aufstellungsbeschluss AUT	13.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung	29.07.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	09.08.-20.08.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.08.-03.09.2004
Billigungsbeschluss AUT	03.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung	12.11.2009
Öffentliche Auslegung	20.11.2009 - 22.12.2009
Beteiligung der Behörden	20.11.2009 - 31.12.2009

## Übersicht über die Beschlussanlagen

- 1 Beteiligung:
  - 1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Stellen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
  - 1.2 Ergebnisse der der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
  - 1.3 Anlagen zur Beteiligung – Die eingegangenen Originalschreiben der Stellungnahmen und Äußerungen aus den Beteiligungsschritten, die in den obigen Beschlussanlagen 1.1 und 1.2 ausgewertet wurden, können im Fachbereich Städtebau eingesehen werden. Vom Abdruck wurde abgesehen.
    - 1.3.1 Verzeichnis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
    - 1.3.2 Verzeichnis der im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 2 Städtebaulicher Vertrag
- 3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB
- 4 Planzeichnung Bebauungsplan-Satzung Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“, Planstand 30.03.2012 mit Planzeichenerklärung
- 5 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, Stand: 20.07.2012 Satzung
- 6 Örtliche Bauvorschriften, Stand: 20.07.2012 Satzung
- 7 Schriftliche Hinweise, Stand: 20.07.2012 Satzung
- 8 Begründung zum Bebauungsplan, Stand: 20.07.2012 Satzung
  - 8.1 Anlagen zur Begründung:
    - Bestandsplan
    - Auszüge aus den relevanten Gutachten
    - (Deckblatt, Inhaltsverzeichnis; die Gesamtfassung der Gutachten wurden den Geschäftsstellen der Fraktionen und Gruppierungen im Zuge des Verfahrens bereits zur Verfügung gestellt).
- 9 Umweltbericht (Auszug aus der Begründung) gem. § 2a Abs. 2 BauGB, Stand: 20.07.2012 Satzung

Das farbige Original der Planzeichnung im Maßstab 1:500 hängt während der Sitzung aus.

## **1 Beteiligung**

### **1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **1.1.1 Ausgliederung des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“**

Im Beschlussantrag zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“ blieb eine sich aus städtebaulichen Erfordernissen ergebende Anpassung des Geltungsbereichs vorbehalten.

Um zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt zu schaffen, ist es erforderlich das Teilgebiet „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ aus dem komplexeren Planungsprozess für das Gesamtgebiet herauszulösen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ soll unabhängig vom Planungs- und Verfahrensfortschritt für den gesamten Entwicklungsbereich des „Gewerbegebietes Hochstätt“ dessen vordringliche Realisierung umgesetzt werden.

#### **1.1.2 Inhalt der Beteiligungsunterlagen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“.

Dieser hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 09.08.2004 bis einschließlich 20.08.2008 zur Einsicht ausgelegen.

Mit Schreiben vom 09.08.2004 wurden den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen folgende Projektinformationen zur geplanten Bebauung übersandt:

- Planzeichnung Vorentwurf Bebauungsplan 62.11, Stand 29.07.2004
- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Örtliche Bauvorschriften zum Vorentwurf, Stand 29.07.2004
- Begründung zum Vorentwurf, Stand 29.07.2004
- Checkliste 1\_UEP-UVP,
- Checkliste 2\_UEP-UVP und
- Checkliste KSVP (Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung).

Die Unterlagen und vorgestellten Inhalte umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62.11. „Gewerbegebiet Hochstätt“. Die eingegangenen Äußerungen nehmen daher Bezug auf den gesamten Bereich. Dementsprechend sind die Äußerungen auf ihre Relevanz für die in der vorliegenden Abwägung behandelten Inhalte und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ zu prüfen. Nehmen die Äußerungen ausschließlich auf außerhalb liegende Sachverhalte Bezug, werden diese in der Abwägung folgendermaßen beschrieben:

### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

Zusätzlich sind diese Äußerungen als Erleichterung für den Leser in einem abgestuften Grauton dargestellt.

Über die Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen, in denen Anregungen gegeben wurden, wird empfohlen, folgendermaßen zu entscheiden:

## **1.1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

### **1.1.3.1 Bürger 1**

Es wird angezweifelt, dass für das neue Gewerbegebiet bedarf besteht, wo doch in vorhandenen Gewerbegebieten noch viele Grundstücke unbebaut und in vorhanden Gebäuden Büroflächen frei sind. Um zu prüfen, ob eine neues Gewerbegebiet mit seiner Bodenversiegelung und seinen Folgen für Fauna und Flora notwendig ist, wird angeregt seitens der Stadt darzulegen, wie viele unbebaute Gewerbegrundstücke mit wie viel qm vorhanden sind und wie viele freie Büroflächen zur Verfügung stehen.

### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

## **1.1.4 Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen**

Beteiligt wurden die im beigefügten Verzeichnis (siehe Anhang 1.3.1 der Beschlussvorlage) aufgeführten Dienststellen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Verbunden war dieses mit der Aufforderung, sich bis zum 03.09.2004 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zu äußern.

### **1.1.4.1 Keine Äußerung zum Vorentwurf eingegangen**

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben sich nicht geäußert. Es wurde im Anschreiben an die Behörden, die sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die sonstige Stellen klargestellt, dass in diesem Fall davon ausgegangen wird, dass die von diesen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden oder mit dem Vorhaben konform gehen. Aufgrund des langwierigen Planungsprozesses konnten und wurden allerdings auch später eingegangene Äußerungen berücksichtigt.

- Raumordnungsverband Rhein-Neckar
- Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald
- MVV Energie AG (MVV 6.22, Rohrnetze und Anlagen)
- MVV Energie AG (MVV 6.23, Strom./Telekom.-Anlagen / -netze)
- MVV RHE AG (MVV 5.30, Utility Services)
- MVV Energie AG (MVV 1.10.06, Energievers.- und Umweltkonzepte)
- Kabel Deutschland GmbH
- Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e.V.
- Stadtjugendring Mannheim e.V.
- VCD Kreisverband Rhein-Neckar
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland
- Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz
- Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim
- Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald
- Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Büro Mannheim
- Badischer Blindenverein, Geschäftsstelle Mannheim
- Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V.
- Verein zur Förderung Sehbehinderter

### **Abwägungsvorschlag**

Soweit von den beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen Äußerungen nicht abgegeben wurden, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass die von diesen Trägern vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden oder konform gehen.

### **Beschlussvorschlag**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

#### **1.1.4.2 Eingegangene Äußerungen ohne Anregungen oder bauplanungsrechtlichen Bezug**

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

- Staatliche Forstamt Weinheim
- Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege (BNL) Karlsruhe
- Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Karlsruhe
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG
- Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e.V.
- Bezirksverband der Gartenfreunde e.V., Mannheim
- Katholische Gesamtkirchengemeinde
- Südwestrundfunk
- Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt

#### **Abwägungsvorschlag**

Da aus den Äußerungen das Einverständnis der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen mit dem Vorhaben hervorgeht, ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich.

Soweit in den oben erwähnten Äußerungen Anregungen zu nachfolgenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungs-, Umlegungs- und sonstigen Verfahren oder zur Ausführungsplanung gemacht wurden, die kein bauplanungsrechtlicher Belang sind, werden diese als Hinweise zu gegebener Zeit Beachtung finden und/oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.



### **1.1.4.3 Eingegangene Äußerungen mit Anregungen**

#### **1.1.4.3.1 (Nr.1.6 / 2.5) 63 FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden**

#### **1 Untere Bodenschutzbehörde**

Das Vorhaben liegt teilweise in der Zone III B des rechtskräftig ausgewiesenen Wasserschutzgebietes Rheinau. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

#### **2**

Die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung / Regenwasserversickerung ist im Einvernehmen mit EB 69 und FB 63 sicherzustellen. Der Rück- oder Neubau von Brunnen und Pegeln ist mit dem FB 63 abzustimmen.

#### **Abwägungsvorschlag**

Für die Ausarbeitung des Entwurfs ist die Abstimmung erfolgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62.11.1 wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem / den Grundstück(en) zu versickern ist. Die Verkehrsfläche der Planstraße A darf bis zur Herstellung der Erschließungs- und Versickerungsanlagen im Gewerbegebiet Hochstätt an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Eine weitere Abstimmung erfolgt in der konkreten Erschließungsplanung. Der Rück- oder Neubau von Brunnen und Pegeln sowie die Grundwasserstände sind im vorliegenden Fall bauplanungsrechtlich nicht relevant.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

#### **3 Untere Naturschutzbehörde**

Für Tierarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen, wie beispielsweise Mauereidechse und Feldhamster, die in der Nachbarschaft nachgewiesen wurden, müssen die artenschutzrechtlichen Belange gesondert abgehandelt werden. Da diese im bauplanungsrechtlichen Verfahren nicht abwägbar sind, muss ggf. für und vor dem Satzungsbeschluss die Erforderlichkeit und ggf. die Zulässigkeit einer Befreiung bzw. einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten dargelegt werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Für die Mauereidechse sowie Feldhamster wurde eine faunistische Untersuchung erstellt. Im Bereich des Bebauungsplanes 62.11.1 wurden die genannten Tierarten nicht angetroffen. Die weitere artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62.11.1 nur die angetroffenen Vogelarten artenschutzrechtlich relevant sind, da alle europäischen Vogelarten besonders geschützt sind und somit den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG unterliegen. Da aber im Geltungsbereich zum einen aufgrund der in Straßen- und Ortrandnähe keine seltenen Vogelarten betroffen sind, sondern nur weit verbreitete Vogelarten, die im räumlichen Zusammenhang vergleichbare Lebensstätten finden, und zum anderen die erforderlichen Rodungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, sind gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass kein Verbotstatbestand erfüllt ist.

#### **1.1.4.3.2 (Nr. 2.1) Nachbarschaftsverband**

Die korrekte Formulierung bezüglich des noch im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplan sollte lauten:

Der Bebauungsplan entspricht der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Mannheim und der beabsichtigten Darstellung im Flächennutzungsplan 2015 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat am 03. Mai 2006 den Flächennutzungsplan 2015/2020 mit der geplanten gewerblichen Baufläche beschlossen. Der Flächennutzungsplan 2015/2020 wurde mit den Bekanntmachungen vom 15. Juli 2006 in der Rhein-Neckar-Zeitung und im Mannheimer Morgen wirksam.

### **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

#### **1.1.4.3.3 (Nr. 2.6) Polizeipräsidium**

1

Die Anzahl der ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze wird als zu gering angesehen.

### **Abwägungsvorschlag**

Im künftigen Gewerbegebiet Hochstätt sind an den Erschließungsstraßen beidseitig Längsparker vorgesehen, um verbotswidriges Parken insbesondere in den Wendanlagen zu vermeiden.

Nicht vorgesehen sind Längsparker in der Planstraße A. Als Haupterschließungsachse mit direkter Anbindung an die L 542 und aufgrund des dort zulässigen Einzelhandels ist sie zu stark frequen-

tiert. Konfliktsituationen durch das Ein- und Ausparken in Längsparkplätze sollen hier vermieden werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

**2**

Bei der Planung von Gehwegen darf, außer der Erschließung der einzelnen Betriebe, auch der Weg zum Bahnhof Seckenheim nicht außer Acht gelassen werden. Gewünscht wird eine Gehwegbreite von 2 m, da die Gehwege zu Parken mitgenutzt werden und dann zu wenig Raum bleibt.

### **Abwägungsvorschlag**

Es ist vorgesehen beidseitig der Erschließungsstraße A einen 2 m breiten Gehweg anzulegen, so dass eine gute Fußwegeverbindung bis zum Bahnhof Seckenheim hergestellt wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

#### **1.1.4.3.4 (Nr. 2.7) Regierungspräsidium Karlsruhe**

**1**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren bestehen seitens der höheren Raumordnungsbehörde keine Bedenken.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim hat am 03. Mai 2006 den Flächennutzungsplan 2015/2020 mit der geplanten gewerblichen Baufläche beschlossen. Der Flächennutzungsplan 2015/2020 wurde mit den Bekanntmachungen vom 15. Juli 2006 in der Rhein-Neckar-Zeitung und im Mannheimer Morgen wirksam.

### **Beschlussvorschlag:**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

**2**

Als höhere Baurechtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Begründung des Bebauungsplanes aus Sicht der Behörde hinsichtlich der Möglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen nicht im Einklang mit den geplanten Festsetzungen steht. Im Bereich des Gewerbegebiets GE 1 soll Einzelhandel (bis zur Großflächigkeitsschwelle ca. 800 qm Verkaufsfläche / 1.200 qm Geschossfläche) zulässig sein. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittel-Discountmarktes zur Nahversorgung des Stadtteils Hochstätt sinnvoll erscheint. Wir geben zu bedenken, dass die in der Begründung ebenfalls angesprochene Shop-in-Shop Lösung mit einem zusätzlichen Bäcker / Metzger nach unserer Erfahrung eine Verkaufsfläche- bzw. Geschossfläche erfordert, die über der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO liegt.

### **Abwägungsvorschlag**

Mit der Festsetzung als kleines Gewerbegebiet wird klargestellt, dass die Stadt an diesem Standort nicht die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel schaffen möchte. Bei einer künftigen gewerblichen Entwicklung im Anschluss an das Gebiet wird der Einzelhandel durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. In der Begründung wurden zwar die genannten Umsetzungsvarianten dargelegt aber ohne summarische Verkaufsflächenzahlen, die den geltenden gesetzlichen Rahmen überschreiten. Es liegt in der Verantwortung des Antragstellers im Baugenehmigungsverfahren u.a. auch hinsichtlich der getrennten Beurteilung eigenständiger Betriebe darzulegen, dass er die für ein Gewerbegebiet geltenden Vorgaben einhält.

Unabhängig davon ist aber zu berücksichtigen, dass gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht immer und nicht automatisch gilt. Wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die befürchteten Auswirkungen gar nicht vorliegen und dies belegt werden kann, dann kann auch abweichend beurteilt werden. Besonders zu berücksichtigen wären dabei nach BauNVO die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes. In der Vergangenheit wurden die zunächst geltenden 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Zuge der Rechtsprechung den Realitäten angepasst und auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Es ist legitim, wenn Antragsteller und Stadt unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung die vom Gesetzgeber nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässige Beurteilung des Einzelfalls vornehmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzungen stehen im Einklang mit dem, was die Stadt an diesem Standort im Rahmen der Baugenehmigung an Einzelhandel zulassen möchte.

### **3 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Referat 46, Verkehrsreferat, Luftverkehr**

Aus Sicht der Luftfahrtsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Im Bau- schutzbereich des Flugplatzes Mannheim City sind Bauwerke bis 45 m Höhe über Grund gemäß §§ 12, 13 und 17 LuftVG zustimmungsfrei.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

#### **1.1.4.3.5 (Nr. 2.10) Landesdenkmalamt Baden - Württemberg**

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege des Landesdenkmalamtes Baden – Württemberg erhebliche Bedenken, da sich zahlreiche hochkarätige archäologische Denkmäler von der Steinzeit bis zur Zeit der Karolinger und Ottonen nachweislich

darin befinden. Sie wurden im geplanten Gewerbegebiet mehrfach angeschnitten. Ihre tatsächliche Ausdehnung ist allerdings nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie wesentlich umfangreicher sind als es heute zunächst den Anschein hat. Die Einrichtung des Gewerbegebietes führt zur unwiederbringlichen Zerstörung der archäologischen Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellenwert.

Einer Bebauung kann nur zugestimmt werden, wenn baubegleitend eine archäologische Beobachtung der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet wird. Bei flächenhaften Bauvorhaben müssen vorgezogene planmäßige Ausgrabungen durchgeführt werden. Dauer und Finanzierung dieser Ausgrabungen sind im jeweiligen Fall abzuklären und abzustimmen.

### **Abwägungsvorschlag**

Entsprechende Vorgaben werden unter den schriftlichen Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor in Abstimmung mit den Fachbehörden geregelt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

## **1.1.4.3.6 (Nr. 2.11) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim**

1

Wie vorgesehen sollte ein Gutachten erstellt werden, bei dem die Emissionen durch die Vorbelastungen durch den Rangierbahnhof und den Autoverkehr sowie die Emissionen des zugelassenen störenden produzierenden Gewerbes auf die Wohnbebauung zu berücksichtigen wären, um langfristige Konflikte oder Nutzungsbeschränkungen dort auszuschließen. Die im Vorentwurf entsprechend den Emissionen vorgenommene Einteilung sollte durch ein schalltechnisches Gutachten überprüft werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Eine schalltechnische Überprüfung ist erfolgt. Der Planung muss der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm zu Grunde gelegt werden. Im Bebauungsplan wird eine Wohnnutzung daher nur ausnahmsweise zugelassen. Es wird festgesetzt, dass die, entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung des Stadtteils Hochstätt vor Gewerbelärm sind jenseits der L 542 auf dem Plangebiet in einer Breite von im Mittel 70 m von der L 542 durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO).

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die L 542 mit einem für 2020 prognostizierten Verkehrsaufkommen von 21.400 Kfz/24h, wird durch die Verkehrszunahme aufgrund des Nahversorgungszentrums nur eine geringfügige Erhöhung der Immissionspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung in Hochstätt von 0,3 dB(A) am Tag und in der Nacht zu erwarten sein. Diese Erhöhung liegt jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs.

Die Immissionspegel durch den Straßenverkehr an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich der L 542 werden mit der Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet bei 64 – 71

dB(A) über den Tageszeitraum von 6:00-22:00 Uhr und bei 60 bis 65 dB(A) über den Nachtzeitraum von 22:00-6:00 Uhr liegen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2

Zum äußeren Leiterseil der 380-kV-Hochspannungsleitung im Südosten des Plangebietes ist ein Abstand von 20m einzuhalten.

**Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

**1.1.4.3.7 (Nr. 2.16) Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg**

Die Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen gegen kostenpflichtige Erstattung oder unter kostenpflichtiger Betreuung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

**Abwägungsvorschlag**

Entsprechende Vorgaben werden unter den schriftlichen Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst geregelt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

**1.1.4.3.8 (Nr. 2.27) Straßenbauamt Heidelberg**

Das Plangebiet liegt an der L 542 außerhalb des geschlossenen Ortsteils von Mannheim. Dem vorliegenden Bebauungsplan kann nicht zugestimmt werden, da die Belange des Straßengesetzes von Baden-Württemberg nicht ausreichend berücksichtigt sind.

1

Der Abstand der Baugrenze entlang der L 542 ist auf mind. 20 m Abstand zum Fahrbahnrand zu setzen.

**Abwägungsvorschlag**

Die Baugrenze wird zurückgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

2

Die Signatur Zufahrtsverbot ist zu ergänzen,

### **Abwägungsvorschlag**

Zwischen L 542 und den Baugrundstücken ist eine öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsfläche geplant, ein Zufahrtsverbot ist daher an dieser Stelle nicht erforderlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

3

Die Signalanlage am Anschluss des Plangebietes an die L 542, die per UI-Vereinbarung durch die Stadt Mannheim betreut wird, ist auf Kosten des Verursachers an die veränderte Verkehrssituation anzupassen.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Reserven der Signalanlage sind für den Mehrverkehr durch das Nahversorgungszentrum ausreichend. Die neue Wegebeziehung von der Bushaltestelle in Richtung Rheinau zum Nahversorgungszentrum macht aber eine signalgesteuerte Fußgängerquerung über die Rohrlachstraße erforderlich. Die Umsetzung und Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

4

Die A 6 ist zwischen dem Dreieck Hockenheim und dem AK Mannheim im weiteren Bedarf zum Ausbau vorgesehen. Der Abstand der Baugrenze sollte von 40m auf 45m erweitert werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

#### **1.1.4.3.9 (Nr. 2.32) Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur**

Das Plangebiet ist 7,8 ha groß, davon rund 6 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Regionalplan 1992 ist das Gebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan zeigt Gewerbe- und Sportfläche.

1

Anlass der Planung ist offensichtlich das Bestreben, einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Hierfür reicht jedoch die Überplanung des bestehenden Gewerbebetriebes (ca. 1 ha) und der angrenzenden mit GE 1 bezeichneten Fläche (1 ha) aus. Auf diese Weise kann ein nah zum Verbraucher liegender Lebensmittelmarkt angesiedelt werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Fläche für den Lebensmittelmarkt wurde wie angeregt durch den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62.11 Gewerbegebiet Hochstätt herausgelöst.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

2

Ein Bedarf für die angrenzenden rund 5 ha als Gewerbegebiet wird nicht nachgewiesen. Falls ein solcher Bedarf besteht, muss er gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und Ziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan auf die Innenentwicklung bzw. die umfangreichen Gewerbebrachen im Stadtgebiet Mannheim verwiesen werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

#### **1.1.4.3.10 (Nr. 3.5) MVV Verkehr AG**

Es wird angeregt die Möglichkeit zu schaffen mit Bussen zum Haltepunkt / Bahnhof Seckenheim fahren zu können. Hierzu wird am südlichen Ende der Planstraße B oder am westlichen Ende der Planstraße F ein Wendehammer vorgeschlagen. Die Straßenbreite von 6,5 m ist ausreichend. Eine ausgebaute Haltestelle ist nicht erforderlich, wenn stattdessen ein Gehweg vorhanden ist, den man als Haltestelle mitbenutzen kann.

### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

#### **1.1.4.3.11 (Nr. 3.9) ENBW Regional AG Netzservice**

Die 380-kV-Leitung ist einschließlich Maststandort und des Schutzstreifens lagerichtig eingetragen. Der Leitungsschutzstreifen wird durch Eintrag der Baugrenze von Bebauung freigehalten. Der Hinweis auf mögliche Nebenanlagen innerhalb des Leitungsschutzstreifens müsste aber präzisiert und im weiteren Verfahren einvernehmlich geklärt werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.



### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

#### **1.1.4.3.12 (Nr. 3.13) DB Netz AG Niederlassung Südwest Immobilienmanagement (DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe)**

Wegen der Nähe zur Bahnlinie sind alle notwendigen Schutzmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB festzuschreiben. Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.

Immissionen aus dem Betrieb der Bahn und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitungen können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten verursacht werden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

#### **1.1.4.3.13 (Nr. 3.15) Deutsche Telekom AG**

**1**

Hinweis auf Telekommunikationslinien im Gebiet. Es wird darum gebeten, die Planung derart zu gestalten, dass Veränderungen der Telekommunikationslinien vermieden werden.

### **Abwägungsvorschlag**

Bislang müssen keine Veränderungen vorgenommen werden. Veränderungen können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bestehende Telekommunikationslinien sind nicht entscheidend für eine zweckmäßige Gebietserschließung.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

**2**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Kein bauplanungsrechtlicher Belang.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

## **3**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

### **Abwägungsvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Kein bauplanungsrechtlicher Belang.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

### **1.1.4.3.14 (Nr. 4.5) Umweltforum Mannheim**

## **1**

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer für die Innenstadt wichtigen Frischluftschneise, deren klimatische Ausgleichsfunktion durch den Bau der Arena bereits nachhaltig gestört ist. Eine weitere Versiegelung ist nicht mehr vertretbar.

### **Abwägungsvorschlag**

Hinsichtlich der Vertretbarkeit einer weiteren Versiegelung / Bebauung wurde 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) ein Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost erstellt. Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurden die Planungen bei der Modellrechnung berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass zum Erhalt wesentlicher klimaökologischer Gunsteffekte (Frisch- und Kaltluftproduktion, Ventilationseffekte) der südöstliche Freiraum eine Fläche von 300 ha nicht unterschreiten darf.

Eine neue Auswertung aktueller Daten, Entwicklungen und der vorliegenden Gutachten durch das Büro ÖKOPLANA (02.09.2004) ergab, dass hinsichtlich der Klimawirksamkeit die Flächen viel stärker differenziert werden müssen. In der Folge ergab sich, dass die Größe der klimaökologisch aktiv wirkenden Flächen im Grünzuges-Südost bereits unter 300 ha gesunken sein dürfte, so dass den östlich des Stadtteils Hochstätt gelegenen Freiräumen eine zunehmende klimaökologische Bedeutung zukommt.

Der Klimagutachter weist darauf hin, dass bei weiteren städtebaulichen Entwicklungen in diesem Teilbereich des Stadtgebietes von Mannheim (Hochstätt-Erweiterung nach Westen und Gewerbegebiet Hochstätt) den klimaökologischen Belangen besondere Beachtung zu schenken ist. Eine zu massive Bebauung hätte zur Folge, dass der Stadtteil Hochstätt innerhalb des Grünzuges Südost eine derart ausgeprägte Wärmeinsel ausbildet, dass die regional / lokal angelegte südöstliche Ausgleichsströmung über den Unteren Dossenwald in Richtung Kloppenheimer Feld nachhaltig

abgeschwächt wird. Die differenziertere Betrachtung ergab aber auch, dass aufgrund der Lage im Windschatten der Böschung der A 6 und aufgrund der Nachbarschaft zum Rangierbahnhof (starke Erhitzung am Tage) die klimaökologische Bedeutung des zu betrachtenden Plangebietes selbst geringer sein dürfte. Das Gewerbegebiet Hochstätt kann daher aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, wenn durch geeignete Vorgaben Durchlüftungsbahnen erhalten bleiben und wenn in der Summe die Bebauung nicht zu massiv gerät und gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt.

Wie auf die klimaökologischen Belange reagiert werden kann, ist im Entwicklungskonzept zum Gewerbegebiet Hochstätt dargestellt und soll im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept erörtert werden. Durch den herausgelösten Bebauungsplan 62.11.1 sollen aber unabhängig davon zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt geschaffen werden. Die Fläche für das Nahversorgungszentrum ist nach Lage und Größe für die künftige klimaökologisch relevante Gebietsstruktur kein entscheidender Zwangspunkt. Als Teil des Gewerbegebietes Hochstätt wird sie aber bei der klimaökologischen Ausgleichskonzeption der Gesamtentwicklung berücksichtigt.

Beim Nahversorgungszentrum wird wie im Gesamtkonzept die Gebäudehöhe auf maximal 10 m für die Oberkante aller Bauteile begrenzt. Im Windschatten der rund 6 m hohen, gehölbewachsenen Böschung der A 6 ist damit keine nennenswerte Hinderniswirkung für regionale Austauschprozesse zu erwarten. Zum Erhalt der lokalen Austauschprozesse und zur Minderung der klimaökologischen Auswirkungen ist bei der weiteren Entwicklung des Gebietes geplant, in der relevanten Ventilationsrichtung parallel zum Hindernis BAB A 6 eine 60 m breite Ventilationsbahn offen zu halten. Die Erschließungsstraßen mit ihren beidseitigen durch Bäume gegliederten Längsparkern bilden zusammen mit dem beidseitig einzuhaltenden Grenzabstand von 2,5 m Ventilationsbahnen von mindestens 19,5 m Breite (ca. das 2fache der zulässigen Gebäudehöhe). Sie sind zudem so ausgerichtet, dass sich die Baukörper zur besseren Durchlüftung nordwestlich in NW-SO-Richtung und südlich der Planstraße C in N-S-Richtung orientieren.

Eine „lockere Bebauung“ durch Herabsetzung der GRZ ohne Zulassung von Überschreitungen ist mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar. Daher ist zur Berücksichtigung beider Belange vorgesehen, das Gesamtgebiet entsprechend geringer zu beanspruchen und dafür für die Ventilationsbahnen ausreichend Flächen vorzusehen. Zudem soll die 60 m breite Luftleitbahn parallel zur BAB A 6, die den gebietsinternen und den weitergehenden Luftaustausch sichert, zusätzlich (klima-) ökologisch aufgewertet werden, um die Auswirkungen der angrenzenden Bebauung abzupuffern und auszugleichen. Mit der externen Ausgleichsfläche für das Nahversorgungszentrum wird hierzu die erste Teilfläche hergestellt.

Im Vorgriff auf eine gesamtstädtische Vorgehensweise zum Thema Dachbegrünung in Gewerbegebieten ist vorgesehen für das Gewerbegebiet Hochstätt im Bebauungsplan 62.11 geeignete Festsetzungen zu treffen, die im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept zu erörtern sind.

Für das Nahversorgungszentrum werden als Sonderfall Einzelhandel viele Stellplätze benötigt und der Gebäudeanteil auf dem Grundstück ist dadurch verhältnismäßig gering. Gleichzeitig können auf den Stellplatzflächen anders als auf Dachflächen Bäume gepflanzt werden, die ein wesentlich höheres Grünvolumen haben und die klimaökologischen Auswirkungen wirksam mindern (Verschattung, Staubfilter etc.). Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens wird festgesetzt, dass für

je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen ist. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung, die je angefangene 150 m<sup>2</sup> Garten einen Laubbaum vorsieht, zu pflanzen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei Berücksichtigung der klimaökologischen Belange durch eine entsprechend angepasste Bebauung ist das Nahversorgungszentrum wie auch die Gesamtentwicklung des Areals zwischen BAB A 6, L542/Hochstätt und Güterbahnhof vertretbar.

2

Die Inanspruchnahme von Freiflächen ist angesichts der Gewerbeleerstände und Altstandorte in Mannheim vermeidbar und somit nicht gerechtfertigt. Für die Wiedernutzung alter Industrie- und Gewerbestandorte hat Mannheim bisher kein schlüssiges und wirkungsvolles Konzept erarbeitet.

**Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

**1.1.4.3.15 (Nr. 4.8) Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)**

Der Weg entlang des Rangierbahnhofes muss für Radverkehr erreichbar bleiben, da hierüber der umwegfreie und an der L 542 gesicherte (Unterführung) Zugang zu den Flächen zwischen Autobahn und Pferderennbahn erfolgt. Der weg sollte als kombinierter Rad/Gehweg mit 3 m Breite angelegt werden.

**Abwägungsvorschlag**

Dies ist vorgesehen.

**Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird gefolgt

**1.1.4.3.16 (Nr. 4.20) IHK Rhein-Neckar**

1

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen wird begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass heute auf einer Geschossfläche von 1.200qm etwa 1.000qm Verkaufsfläche realisiert werden und nicht mehr wie früher 700qm.

**Abwägungsvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es liegt in der Verantwortung des Antragstellers im Baugenehmigungsverfahren darzulegen, dass er die für ein Gewerbegebiet geltenden Vorgaben einhält.

**Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich

## **1.2 Ergebnisse der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

### **1.2.1 Inhalt der Unterlagen für die Offenlage sowie für die Einholung der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Gegenstand der Offenlage war der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ vom 08.10.2009.

Dieser hat im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 20.11.2009 bis einschließlich 22.12.2009 zur Einsicht ausgelegen.

Mit Schreiben vom 18.11.2009 wurden den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen folgende Projektinformationen zur geplanten Bebauung übersandt:

- Beteiligung: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Stellen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Städtebaulicher Vertrag: Zu regelnde Sachverhalte
- Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB
- Planzeichnung Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“, Planstand 08.10.2009 mit Planzeichenerklärung
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, Stand: 08.10.2009 Entwurf
- Örtliche Bauvorschriften, Stand: 08.10.2009 Entwurf
- Schriftliche Hinweise; Stand: 08.10.2009 Entwurf
- Begründung zum Bebauungsplan - Entwurf, Stand 08.10.2009
- Anlagen zur Begründung:
  - Auszüge aus den relevanten Gutachten  
(Deckblatt, Inhaltsverzeichnis; die Gesamtfassung der Gutachten wurden den Geschäftsstellen der Fraktionen und Gruppierungen zur Verfügung gestellt).
  - Entwicklungskonzept „Gewerbegebiet Hochstätt“, Stand: 09.03.2009
- Umweltbericht (Auszug aus der Begründung) gem. §2a Abs. 2 BauGB, Stand 08.10.2009 Entwurf

Die eingegangenen Stellungnahmen nehmen teilweise immer noch Bezug auf den gesamten Bereich. Dementsprechend sind die Stellungnahmen auf ihre Relevanz für die in der vorliegenden Abwägung behandelten Inhalte und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ zu prüfen. Nehmen die Stellungnahmen ausschließlich auf außerhalb liegende Sachverhalte bzw. die Gesamtentwicklung „Gewerbegebiet Hochstätt“ Bezug, werden diese in der Abwägung folgendermaßen beschrieben:

#### **Abwägungsvorschlag**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

#### **Beschlussvorschlag**

## **Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.**

Zusätzlich sind diese Stellungnahmen als Erleichterung für den Leser in einem abgestuften Grauton dargestellt.

Über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen, in denen Anregungen gegeben wurden, wird empfohlen, folgendermaßen zu entscheiden:

### **1.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind die nachfolgenden Stellungnahmen vorgetragen worden:

#### **1.2.2.1 Bürger 1 bis 7 mit weitgehend identischen Stellungnahmen**

1

Ein zusätzliches Nahversorgungszentrum an sich ist bereits vollkommen unnötig. Ein Supermarkt existiert bereits mitten im Ortskern von Hochstätt, nämlich der frühere Lidl-Markt, der von einem türkischen Betreiber auf gleicher Verkaufsfläche weitergeführt wird und ein umfangreiches Sortiment bietet. Backwaren sind beim Bäcker im Ortskern und am Kiosk auf der Hochstättstraße erhältlich. Im Umkreis von wenigen Kilometern finden sich mindestens 10 Großeinkaufsmärkte aller Marken und Artikel: Also wozu noch ein Zentrum??

#### **Abwägung**

Im Stadtteil Hochstätt bestehen aktuell Defizite bei der Grundversorgung der Bevölkerung. Zwar hat ein türkischer Betreiber die leer stehenden Räume vom Lidl-Markt übernommen, aber wie in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus. Der geringen Verkaufsfläche im bestehenden eingeschossigen Gebäude mit rund 450 qm Grundfläche steht eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte gegenüber. Die aktuellen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich am alten Standort nicht erfüllen. Investitionen zur Modernisierung und Erweiterung sind nicht zu erwarten und auch nicht realisierbar.

Vor diesem Hintergrund wurde 2003, als es nach Schließung des Lidl-Marktes gar keine Versorgung gab, im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der neue Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung trägt. Damit kann das Risiko, dass der Stadtteil erneut ohne jede Versorgung ist, vermieden werden.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2

Die vorgesehene Planung zerstört ca. 8.000 qm Acker - und Grünflächen und Lebensräume einheimischer Kleintiere und Vögel.

### **Abwägung**

Standortalternativen sind im Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen. Dies ist hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen und damit auch hinsichtlich des darin zulässigen nicht großflächigen Einzelhandels auch erfolgt und einer der nach Abwägung aller Belange verbliebenen Standorte ist der im Stadtteil Hochstätt.

Hinsichtlich des Einzelhandels wurde im Stadtteil Hochstätt aktuell ein Defizit bei der Grundversorgung der Bevölkerung festgestellt. Zwar hat zwischenzeitlich der türkische Supermarkt AVANTAJ die leerstehenden Räume des ehemaligen LIDL übernommen, aber wie im Gutachten zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus.

Aufgrund der aktuellen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel sind Investitionen zur Modernisierung und Erweiterung des Bestands am alten Standort nicht zu erwarten und aufgrund der städtebaulichen Situation sind auch an anderer Stelle im Stadtteil keine Investitionen durch Einzelhandelbetriebe zu erwarten. Realistische und für die Investoren finanzierbare Alternativen sind im Bestand nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2003 im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der neue Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man nur hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialisten mit der Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen versuchen, ihre Märkte dem Wettbewerb anzupassen und ihre Standorte hinsichtlich Verkaufsfläche, Stellplätze und Erreichbarkeit zu optimieren, Rechnung trägt. Zudem liegt er günstig zum ÖPNV und zur Haupterschließung des Stadtteils.

Hinsichtlich des Bodeneingriffs wird in der Begründung dargelegt, dass der endgültige Verlust von rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen ist und dass ein vollständiger Ausgleich letztendlich nur durch Entsiegelung möglich ist, für die aber keine Flächen zur Verfügung stehen. Möglich sind nur die geplanten Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen, die schutzgutübergreifend durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch dem Schutzgut Boden zu Gute kommen. Für alle anderen Schutzgüter verbleiben aufgrund der Gegebenheiten und der eher geringen Wertigkeit und ökologischen Bedeutung der im Planbereich dominierenden Ackerflächen, wie in der Begründung dargelegt, bei Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. keine nennenswerten Beeinträchtigungen. Da gegenüber dem Entwurf für die Offenlage das Nahversorgungszentrum verkleinert wird, werden statt 4.383 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche nur rund 3.717 m<sup>2</sup> also rund 666 m<sup>2</sup> weniger Fläche benötigt, so dass durch interne Maßnahmen ein Ausgleich zu 61% möglich ist. Durch weitere externe Maßnahmen kann bei nur 1.630 fehlenden Biotopwertpunkten ein 98%iger Ausgleich der Biotopwertigkeiten erreicht werden. Auch ein nicht vollständiger Ausgleich darf gegenüber dem Planungsziel, hier die angestrebte zeitnahe Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung, abgewogen werden.

### **Beschlussvorschlag**



Der Anregung wird nicht gefolgt.

### 3

Auf der geplanten Fläche liegen weder Strom, Gas, Wasser, Abwasser noch Telekommunikation und müssen teuer dorthin verlegt werden. Die Kosten für die Erschließung, die Verkehrsrisiken und Umweltbelastungen für die Anwohner stehen in keinerlei Verhältnis zum Nutzen.

#### **Abwägung**

In jedem neuen Baugebiet müssen Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation neu verlegt werden. Die Kosten tragen die Grundstückseigentümer im neuen Baugebiet.

Verkehrsrisiken entstehen keine. Durch den zusätzlichen signalisierten Fußgängerüberweg über die Rohrlachstraße, wird auf die einzige neu entstehende Wegebeziehung an diesem Knotenpunkt reagiert (von der Bushaltestelle Richtung Rheinau zum Nahversorger). Damit sind planerisch und technisch die Verkehrsrisiken bei der Abwicklung der Verkehrsströme über den Knotenpunkt ausgeschlossen.

Zusätzliche Umweltbelastungen werden durch die Art und Anordnung der Bebauung minimiert und soweit nicht gänzlich vermeidbar durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Soweit normative Vorgaben zu beachten sind, werden sie berücksichtigt.

Für das Planungsziel der Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung für alle Einwohner der Hochstätt werden keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen oder Kosten verursacht.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt

### 4

Die Ampelkreuzung auf der Hochstätt verkraftet niemals den zu erwartenden Verkehr. Dort ist bereits heute ein Unfallschwerpunkt mit mehreren schweren Unfällen im Jahr.

Der Geradeausverkehr aus Pfingstberg und der Gegenverkehr aus Seckenheim haben gleichzeitig „Grün“ zusammen mit den jeweiligen Abbiegern nach Rechts und Links. Gleiche Situation beim Herausfahren aus Hochstätt und vom S-Bahnhof /geplanter Markt auf die Kloppenheimer Straße. Dort zusätzlich auch noch für Abbieger Richtung Seckenheim „Grün“ für Fußgänger. Die Verantwortlichen sind trotz der Häufung an schweren Unfällen unfähig, eine sichere Ampelschaltung zu realisieren.

Bei zusätzlichem Verkehrsaufkommen wird dort ein Chaos entstehen:

Linksabbieger vom geplanten Markt nach Pfingstberg und von Seckenheim zum Markt können nicht abbiegen, da der jeweilige Geradeausverkehr fließt: Stau nach Hochstätt hinein und auf der Linksabbiegerspur der Kloppenheimer Straße / Kreuzung verstopft / Abgas- und Lärmbelästigung.

Noch viel mehr Linksabbieger wie schon heute werden die Vorfahrt des Geradeausverkehrs nicht beachten: Unfälle sind die Folge.

Rechtsabbieger auf die Kloppenheimer Straße Richtung Seckenheim können nicht abbiegen, weil Fußgänger „Grün“ haben. Rückstau in Richtung des geplanten Marktes/ Abgas - und Lärmbelästigung.

Fußgänger - speziell Kinder und alte Menschen - sind in höchstem Maße gefährdet, da sie gleichzeitig mit dem Abbiegeverkehr „Grün“ haben. Nun sollen hier auch noch LKW für die Belieferung der neuen Märkte sowie für die Abfuhr von Reststoffen hinzukommen II.

Diese lebensgefährliche Ausprägung der Kreuzung kann kein Mensch verantworten.

Auch eine Steuerung der Ampeln per Fußgänger - Knopfdruckanforderung bringt keine Abhilfe, da dadurch wesentlich mehr „Rot - Phasen“ für die Fahrzeuge entstehen und der Verkehr zusammenbrechen würde.

### **Abwägung**

Die Zunahme des Verkehrs ist so gering, dass eine Ertüchtigung des vorhandenen Knotenpunktes nicht erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Knotens bei Hinzukommen des Nahversorgungszentrums wurde nachgewiesen.

Durch das Nahversorgungszentrum entsteht eine neue Wegebeziehung von der Bushaltestelle in Richtung Rheinau zum Nahversorgungszentrum. Um hier eine sichere Querung der Rohrlachstraße zu gewährleisten, wird dieser Übergang ertüchtigt und signalisiert. Die Umsetzung und Kostentragung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Schon jetzt befindet sich dort eine Blinkerampel, die dann den in die Rohrlachstraße abbiegenden Verkehr auf die Fußgängerquerung aufmerksam macht. Durch Beobachtung des Verkehrsgeschehens wird ständig geprüft, ob weitergehende Maßnahmen zur Erhöhung der Aufmerksamkeit oder zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50km erforderlich werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt

## **5**

Die Planstraße A (FSt.Nr. 58 695) ist viel zu schmal. Dort kommen nur mit Mühe zwei PKW aneinander vorbei. Als Zufahrt für Einkaufsmärkte ist diese Straße völlig ungeeignet und unterdimensioniert. Ob der Unterbau die Belastung durch schwere LKW aushält, ist mehr als fraglich.

### **Abwägung**

Die jetzige Straße ist mit rund 5,50 m Breite auch für die Erschließung des Nahversorgungszentrums ausreichend und belastbar. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird zusätzlich ein Gehweg für Fußgänger einschließlich Beleuchtung geschaffen, um Konflikte beim Ein- und Ausfahren aus dem Nahversorgungszentrum bzw. bei den anliefernden LKWs zu vermeiden. Auch der Weg zum Bahnhof wird dadurch für Fußgänger sicherer und Konflikte mit dem Verkehr zum Park&Ride Parkplatz können hierdurch ausgeschlossen werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt

## **6**

Die zusätzliche Belastung durch Abgase, Lärm, Staub usw. für uns als direkte Anwohner (FSt.Nr. 58 694) ist gesundheitsschädigend und daher völlig unzumutbar. Bereits heute leiden wir unverhältnismäßig unter dem Lärm und den Abgasen der Autobahn, der Kloppenheimer Straße und des

Rangierbahnhofs (Diesel-Lokomotiven zum Rangieren der Züge, Erschütterungen und Lärm beim Ankuppeln der Waggons etc.).

Die Planung zeigt die Belieferung der Drogerie parallel zum Gebäude in Richtung unseres Grundstücks 58 694 und die Belieferung des Marktes per Rampe im rechten Winkel zum Gebäude. Um an diese Anliefer tür und die Rampe zu kommen, muss ein Sattelzug oder LKW komplett an den Grundstücken vorbeifahren, am Grundstücksende rechts abbiegen und dann rückwärts in die Rampeneinfahrt hinein rangieren.

Anlieferungen erfolgen immer in den sehr frühen Morgenstunden. Hier entsteht höchstes Gefährdungspotential für PKW, Radfahrer und Fußgänger vom und zum S-Bahnhof, da diese Abbiegung rechtwinklig und nicht einsehbar ist und wegen der Dunkelheit in den Morgenstunden.

Außerdem wird gesundheitsschädigende Ruhestörung verursacht:

LKW senden bei Rückwärtsfahrt ein durchdringendes Piep - Signal aus. Die Be- und Entladung der LKW verursacht extreme Geräusche der Rollcontainer und Flurförderzeuge auf den LKW-Böden. Beide Geräuschquellen - mehrmals täglich und noch dazu sehr früh morgens in unmittelbarer Nähe zu unserem Wohnhaus und den Wohnungen unserer Mieter sind unzulässige und nicht akzeptable Ruhestörung und Lärmbelästigung und verstoßen gegen jede Bestimmung der Bundes-Immissionsschutz-Gesetze.

### **Abwägung**

Der Drogeriemark und damit dessen Anlieferung entfallen.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs in der Nachbarschaft zulässig.

Unabhängig davon werden die Anlieferzeiten im Baugenehmigungsverfahren konkret geregelt werden. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beim rückwärts Anliefern ist das Zulieferfahrzeuge immer sichtbar, so dass aus dessen im Zuge der Anlieferung im öffentlichen Straßenraum generell zulässigen Rangieren keine Gefährdung andere Verkehrsteilnehmer resultiert.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt

**7**

Zwischen den Wohnungen unserer Mieter und der Straße (FSt.Nr. 58 695) sind kleine Hausgärtchen als Erholungsflächen unserer Mieter. Die Nutzung dieser Gärtchen wird durch die Abgas - Lärm - und Verkehrsbelästigung der geplanten Märkte vollkommen unmöglich gemacht, da solche Märkte sogar am Samstag bis 22.00 Uhr geöffnet haben. Dies ist vollkommen inakzeptabel.

### **Abwägung**

Aufgrund des bestehenden Betriebes ist der Bestand, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit stellen die in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen wie der Einzelhandel keinen Nutzungskonflikt dar. Da der Parkplatz gegenüber den Werkstattgebäuden liegt, sind auch aus diesem Grund keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt

### **8**

Die Versickerungsmulden (speziell die auf F1St.Nr. 58 696) werden über mehrere Monate des Jahres bei feuchter Witterung zu Brutstätten für Schnaken und ähnliches Ungeziefer, welche die Wohn- und Lebensqualität von uns und unseren Mietern in unzulässiger Weise einschränken.

### **Abwägung**

Die Böden sind gemäß den Versickerungsversuchen der Bodengutachter Rubel & Partner, 2009 durchlässig und grundsätzlich für die Versickerung und die aufstaufreie Ableitung geeignet. Ein längerer Einstau mit Wasserflächen ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Versickerungsleistung der (Sand-) Böden und der in der Folge nur kurzen Einstauzeiten sind diese Befürchtungen unbegründet.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt

### **9**

Verkehrsstau beeinträchtigt in existenzgefährdender Weise die bei uns ansässigen Betriebe. Deren Kunden und Betriebsfahrzeuge können nicht mehr ungehindert und uneingeschränkt die Betriebsgelände anfahren und verlassen. Dadurch müssen diese Betriebe mit Behinderungen und eventuell Kundenverlust rechnen, was absolut unzumutbar und unzulässig ist.

### **Abwägung**

Die Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit bleibt uneingeschränkt erhalten. Die Einordnung in den Verkehrsfluss vor dem Grundstück ist und bleibt möglich. Aus der wechselnden Verkehrsdichte möglicherweise resultierende Verzögerungen beim Einfädeln sind weder unzumutbar noch unzulässig.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt

## **1.2.3 Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen**

Beteiligt wurden die im beigefügten Verzeichnis (siehe Anhang 1.3.1 und 1.3.2 der Beschlussvorlage) aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Verbunden war dieses mit der Aufforderung, sich bis zum 31.12.2009 zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Aufgrund des langwierigen Planungsprozesses konnten und wurden allerdings auch später eingegangene Stellungnahmen berücksichtigt.

### **1.2.3.1 Keine Stellungnahmen zum Entwurf eingegangen**

Es wurde im Anschreiben an die Behörden, die sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die sonstige Stellen klargestellt, dass in diesem Fall davon ausgegangen wird, dass die von diesen Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden oder mit dem Vorhaben konform gehen. Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen haben keine Stellungnahmen abgegeben.

- (Nr. 2.2) Verband Region Rhein-Neckar
- (Nr. 3.4) MW Energie AG Abt. TN.N Netzwirtschaft
- (Nr. 3.5) MW Energie AG Abt. TN.G Geo-Informations-Service
- (Nr. 3.6) MW Verkehr AG (MW 7.14)
- (Nr. 3.7) Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
- (Nr. 3.12) Kabel Deutschland GmbH
- (Nr. 4.1) Bund für Umwelt und Naturschutz
- (Nr. 4.5) VCD Kreisverband Rhein- Neckar
- (Nr. 4.18) DGB, Gewerkschaftshaus
- (Nr. 4.20) Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald
- (Nr. 4.23) Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V.

### **Abwägung**

Soweit von den beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Stellen Stellungnahmen nicht abgegeben wurden, geht die Stadt Mannheim davon aus, dass die von diesen Trägern vertretenen Belange von dem Bebauungsplan nicht berührt werden oder konform gehen.

### **Beschlussvorschlag**

Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

### **1.2.3.2 Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen oder bauplanungsrechtlichen Bezug**

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

Teilweise wurden in den Stellungnahmen Anregungen zu nachfolgenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungs-, Umlegungs- und sonstigen Verfahren, zur Erschließungs- und Ausführungsplanung, zum städtebaulichen Vertrag oder zum Gesamtkonzept des Gewerbegebietes Hochstätt gemacht, die kein bauplanungsrechtlicher Belang im Bebauungsplanverfahren „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ sind.

- (Nr. 1.6) Stadt Mannheim - FB 25 Immobilienmanagement
- (Nr. 2.4) Stadt Mannheim - FB 63 Baurecht und Umweltschutz
- (Nr. 2.6) Polizeipräsidium
- (Nr. 2.7) Regierungspräsidium Karlsruhe
- (Nr. 3.2) MW Energie AG Abt. TS.P1. und TE.R.1, Stromnetz bzw. Rohrnetze und Anlagen

- (Nr. 3.3) MW RHE AG Abt. TS.A.4., Labor/ Wasserwirtschaft
- (Nr. 3.9) RWE Westfalen – Weser – Ems Netzservice GmbH/ Amprion GmbH
- (Nr. 3.10) Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)
- (Nr. 3.13) Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG
- (Nr. 3.14) Deutsche Telekom AG T-Com PTI 13/ Produktmanagement
- (Nr. 3.15) Verkehrsverbund Rhein-Neckar
- (Nr. 3.16) DB Services Immobilien GmbH
- (Nr. 4.21) Industrie und Handelskammer IHK Rhein-Neckar
- (Nr. 4.22) Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.

### **Abwägung**

Da aus den Stellungnahmen das Einverständnis der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen mit dem Vorhaben hervorgeht, ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich. Soweit in den oben erwähnten Stellungnahmen Anregungen zu nachfolgenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungs-, Umlegungs- und sonstigen Verfahren, zur Erschließungs- und Ausführungsplanung, zum städtebaulichen Vertrag oder zum Gesamtkonzept gemacht wurden, die kein bauplanungsrechtlicher Belang sind, werden diese als Hinweise zu gegebener Zeit Beachtung finden und/ oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

## **1.2.3.3 Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen**

### **1.2.3.3.1 (Nr. 2.1) Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim**

Der Flächennutzungsplan stellt im Umgriff des Bebauungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ dar, der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus regen wir an, einzelhandelsbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach der Einzelhandel nur in dem für die Bebauung vorgesehenen Teil des Gewerbegebiets zugelassen wird und im Bereich des vorgesehenen Parkplatzes ausgeschlossen wird. So wäre sichergestellt, dass sich die Bebauung entsprechend der Begründung und dem Gestaltungsplan entwickelt und keine unerwünschte Einzelhandelsagglomeration entsteht, die negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Seckenheim und Rheinau haben könnte.

### **Abwägung**

Im aktuell nicht weiterverfolgten Gesamtkonzept zum Gewerbegebiet Hochstätt mit seinen zusätzlichen gewerblichen Bauflächen war vorgesehen, den Einzelhandel auszuschließen. Es ist aber nicht erforderlich, das jetzige Baugrundstück zu diesem Zweck baurechtlich zu unterteilen. Unabhängig vom Erfordernis der Rechtskonformität künftiger Baugesuche für dieses Grundstück in Sachen Einzelhandel lassen die auf dem Grundstück nachzuweisenden bzw. erforderlichen Stellplätze bei der verfügbaren Grundstücksfläche keine weiteren Gebäude im Sinne einer Einzelhandelsagglomeration zu. Darüber hinaus ist durch den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass sich die Bebauung entsprechend der Begründung und dem Gestaltungsplan entwickelt.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **1.2.3.3.2 (Nr. 2.18) Regierungspräsidium Stuttgart/ Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Nach Prüfung unserer Unterlagen haben wir festgestellt, dass bereits eine Luftbildauswertung für den o.g. Bereich (damals "Gewerbegebiet Hochstätt" Kloppenheimer Brücke; unser Az. MA-1836) in Ihrem Auftrag durchgeführt wurde. Diese Auswertung ergab, dass weitere Maßnahmen erforderlich sind. Da uns keine neueren Kenntnisse vorliegen, hat die damalige Luftbildauswertung weiterhin Bestand und müsste in ihrem Hause vorliegen.

#### **Abwägung**

Wiederholung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Entsprechende Vorgaben werden unter den schriftlichen Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt. Die Umsetzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst geregelt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

#### **1.2.3.3.3 (Nr. 4.5) Umweltforum - Mannheimer Agenda 21 e.V.**

1

Die für den Bau des Nahversorgungszentrums und des Gewerbegebiets vorgesehene Fläche ist klimaökologisch relevant, wie auch ein Klimagutachten im Auftrag der Stadt Mannheim gezeigt hat. Demnach wurde bereits 2001 im Zuge der Planung der SAP-Arena festgestellt, dass die klimaökologisch wirksame Fläche des Grünzugs Südost eine Fläche von 300 ha nicht unterschreiten dürfe. Ein neueres Gutachten aus 2004 kam zu dem Ergebnis, dass diese Grenze bereits unterschritten ist und der Erhalt der verbliebenen Freifläche umso wichtiger geworden ist. Im Zuge des Klimawandels ist von einer Zunahme heißer Sommertage auch in unserer Region auszugehen, weshalb dem Erhalt unverbauter Freiflächen eine große Bedeutung für die Lebensqualität in Mannheim zukommt. Daher hält das Umweltforum eine weitere Bebauung des Grünzuges Südost für nicht vertretbar.

#### **Abwägung**

Die differenziertere Betrachtung ergab, dass aufgrund der Lage im Windschatten der Böschung der A 6 und aufgrund der Nachbarschaft zum Rangierbahnhof (starke Erhitzung am Tage) die klimaökologische Bedeutung des zu betrachtenden Plangebietes selbst geringer sein dürfte. Das Nahversorgungszentrum kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, da Durchluftungsbahnen erhalten bleiben und gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens selbst werden durch geeignete Begrünungsmaßnahmen auf ein nicht mehr erhebliches Maß gemindert.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **2**

Zudem gibt es Alternativen zu der geplanten Bebauung auf der „grünen Wiese“. Die Potentiale der städtebaulichen Innenentwicklung sind in Mannheim noch ausreichend gegeben, so dass neues Gewerbe auf alten Gewerbe- und Industriebrachen realisiert werden kann. Das Umweltforum unterstützt den Einwand des Amtes für Landwirtschaft, Landschaft und Bodenkultur, wonach der Bedarf für das Gewerbegebiet bei Hochstätt nicht nachgewiesen ist und somit die Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches greift.

### **Abwägung**

Die Gebietsentwicklung in Bezug auf die Gesamtentwicklung in Mannheim ist für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

### **3**

Bezüglich des aktuell anstehenden Supermarktes sei auf das bestehende Nahversorgungszentrum in Hochstätt selber verwiesen. Hier sollte die Stadt prüfen, wie durch städtebauliche Maßnahmen (wie z.B. den Abriss eines der leer stehenden Mietshäuser) die für einen Supermarkt erforderliche Fläche geschaffen werden kann. Eine Ansiedlung im Zentrum von Hochstätt hat gerade für mobilitätsbehinderte Menschen erhebliche Vorteile und stärkt die Identifikation mit dem Stadtteil. Die geplante Ansiedlung auf der grünen Wiese fördert den Autoverkehr und ist mit einer nachhaltigen Stadt(teil)entwicklung nicht vereinbar.

### **Abwägung**

Die Möglichkeiten im Bestand wurden überprüft. Realistische und für die Investoren finanzierbare Alternativen sind im Bestand nicht vorhanden. Auch der Abriss von Wohngebäuden zur Sicherung der Grundversorgung der Einwohner ist keine realistische Alternative.

Der gewählte Standort liegt nicht auf der grünen Wiese sondern gegenüber von einem bestehenden Gewerbebetrieb innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Baufläche. Er ist fußläufig aus dem Stadtteil heraus gut erreichbar und liegt unmittelbar an den ÖPNV Haltestellen (Bus, Bahn, S-Bahn). Es wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, da nur die Grundversorgung für den Stadtteil sichergestellt wird und alle Berufspendler den Standort ohne Umweg erreichen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.



#### 4

Im Landschaftsplan - „Fachkonzept 1 - Wald, Landwirtschaft, Siedlungen“ - wurde das zur Bebauung vorgesehene Gewerbegebiet als Vorrangfläche für Flächenstilllegungen mit dem Entwicklungsziel Wald vorgeschlagen. Eine Bebauung des Gebietes Hochstätt-Ost wurde im Konfliktplan des Landschaftsplanes aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Bedeutung und der Lage im Wasserschutzgebiet als landschaftsplanerisch wenig vereinbar eingestuft. Das Umweltforum schließt sich dieser Einschätzung der Fachplanung an.

#### **Abwägung**

Für den Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan und nicht der Landschaftsplan ausschlaggebend. Er dokumentiert die im Flächennutzungsplanverfahren als der vorbereitenden Bauleitplanung mehrheitlich beschlossene Abwägung über die künftige Nutzung der Fläche(en). Mit Beschluss über den Flächennutzungsplan wurde abschließend auch über die im Landschaftsplan als Fachplan gemachten Vorschläge entschieden. Im vorliegenden Fall wurde bzw. musste im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens abwägend zwischen künftiger baulicher Entwicklung und der vom Fachplan/ Landschaftsplan vorgeschlagenen Vorrangfläche für die Waldentwicklung entschieden werden. Man hat sich für die bauliche Entwicklung entschieden, so dass der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **1.2.3.3.4 (Nr. 4.6) ADFC – Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club**

##### 1

Der ADFC schließt sich der Stellungnahme des Umweltforums vom 08.12.2009 an und spricht sich gegen eine Bebauung des Gewerbegebiets Hochstätt aus.

#### **Abwägung**

Es wird auf die Abwägungen der Stellungnahme des Umweltforums unter Kap. 1.2.3.3.3 verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

##### 2

Hinsichtlich der Erschließung für den Radverkehr merken wir zudem an, dass die derzeit unbefriedigende Führung auf der Ostseite der Kloppenheimer Brücke aufgrund des nachfolgenden Umweges durch das bestehende Gewerbegebiet durch den überlassenen Entwicklungsplan nicht verbessert wird.

#### **Abwägung**

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **1.2.3.3.5 (Nr. 4.18) Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit**

#### **1**

Grundsätzlich sind bei allen Planungen die DIN-Vorschriften zur Barrierefreiheit zu Grunde zu legen.

#### **Abwägung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Relevant erst für die nachfolgende Ausführungs- und Erschließungsplanung.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **2**

Bei dem Kundenparkplatz ist auch die vorgeschriebene Anzahl von Behindertenparkplätzen mit den entsprechenden Maßen vorzusehen, damit ein problemloses Ein- und Aussteigen von RollstuhlfahrerInnen möglich ist. Wir gehen davon aus, dass dies bei den unter Punkt 3.2 der BV angesprochenen P&R-Parkplätzen bereits der Fall ist.

Die versickerungsfähigen Beläge sollten so ausgeführt werden, dass sie auch für mobilitätsbehinderte Menschen, insbesondere für Rollstuhlfahrer, gut begehbar bzw. befahrbar sind. Dies gilt besonders für den Bereich der Behindertenparkplätze und den Weg zum Kundeneingangsbereich.

#### **Abwägung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Anzahl und Ausführung der betriebsbezogen erforderlichen Behindertenparkplätze sowie der versickerungsfähigen Beläge richtet sich nach den jeweils geltenden (bau)rechtlichen Bestimmungen und ist kein bauplanungsrechtlicher Belang. Im Zuge der Baugenehmigung/ Erschließungsplanung ist die Erfüllung rechtlicher Erfordernisse nachzuweisen. Die Umsetzbarkeit weiterer Vorschläge wird dann geprüft werden.

Die P&R-Parkplätze sind für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 3

Bei den beidseitig geplanten Gehwegen von je 2 Meter Breite ist darauf zu achten, dass an Kreuzungen und Fußgängerüberwegen Bordsteine auf 3 cm Höhe abgesenkt und taktil und optisch kontrastierend wahrnehmbar gekennzeichnet werden. Vorgesehene Lichtsignalanlagen sollten blindengerecht ausgeführt sein (optisch kontrastierend sowie taktil auffindbar). Sind Signalanlagen manuell zu betätigen, sollte das Bedienelement in 85 cm Höhe angebracht und seitlich mit dem Rollstuhl anfahrbar sein.

#### **Abwägung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge für die Erschließungsplanung sind kein bauplanungsrechtlicher Belang.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### 4

Der angesprochene Flurweg bis zum Bahnhof Seckenheim/Hochstätt sollte für alle Mobilitätseingeschränkten problemlos nutzbar sein, das weiter oben Gesagte gilt hier ebenfalls. Grundsätzlich sollten die Wege zwischen den beiden Bushaltestellen an der L 542 und dem S-Bahn-Haltepunkt Seckenheim/Hochstätt barrierefrei ausgeführt werden. Dies gilt natürlich auch für die beiden Bushaltestellen und die S-Bahn-Haltestelle Seckenheim/Hochstätt (einschließlich Zuwegung, Bedienelemente, Wartehäuschen und Fahrplanaushang). Letztere Haltestelle befindet sich nach unserem Kenntnisstand noch in der Umbauphase. Bei dem hier ebenfalls angesprochenen „Radweg“ von Seckenheim bis Pfingstberg/Rheinau ist nicht ersichtlich, ob es sich auch um einen Fußgängerweg handelt bzw. ob er auch als solcher gedacht ist. Dies wäre generell wünschenswert, in diesem Fall sollten die Bereiche Geh- und Radweg optisch kontrastierend und barrierefrei ausgeführt sein.

#### **Abwägung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge für die Erschließungsplanung sind kein bauplanungsrechtlicher Belang. Nicht alle genannten Wegeverbindungen und auch nicht der S-Bahn-Haltepunkt liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Hochstätt“. Grundsätzlich wird die Situation durch die zusätzliche signalisierte Fußgängerquerung über die Rohrlachstraße gegenüber dem Status Quo verbessert und sicherer.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

#### **1.2.3.3.6 Naturschutzbund (NABU)**

##### 1

Der hier vorgestellte Bebauungsplan 62.11.1 für das Nahversorgungsgebiet Hochstätt wurde aus dem Gesamtkonzept Bebauungsplan 62.11 Gewerbegebiet Hochstätt ausgegliedert. Äußerungen/Stellungnahmen werden aus dem aktuellen Verfahren als „nicht relevant“ herausgenommen, wenn sie „ausschließlich auf außerhalb liegende Sachverhalte Bezug nehmen“ (Beschlussanlage Nr. 6,

S. 23). Diese Trennung beider Bebauungspläne kann bei der Bewertung von Teilen des Gesamtkomplexes unseres Erachtens nicht aufrechterhalten werden.

- Der Investor ist an dem Nahversorgungszentrum nur dann und in insoweit interessiert, wie er davon ausgehen kann, dass das Nahversorgungszentrum Teil seiner vorgesehenen Gesamtplanung „Gewerbegebiet Hochstätt“ ist.
- Die enge Verzahnung zwischen Bebauungsplan 62.11.1 mit dem Bebauungsplan 62.11 wird in der Beschlussvorlage an verschiedenen Stellen besonders hervorgehoben, so z.B.: „Das „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ ist integrativer Bestandteil des Entwicklungsbereichs „Gewerbegebiet Hochstätt“, dessen Realisierung durch den Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“ parallel weiter vorangetrieben wird.“ Es besteht eine „räumliche, funktionale und städtebauliche Integration“ von Nahversorgungszentrum und Gewerbegebiet Hochstätt (ebd.).
- Die Beschlussvorlage zu 62.11.1 kann diese Trennung von 62.11. und 62.11.1 selbst nicht einhalten. So wird unter dem Punkt „Ausgleichsmaßnahmen“ (Punkt 2.4.2.5 der Beschlussanlage Nr. 8) festgestellt, dass die für das Nahversorgungsgebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen „an anderer Stelle im Gebiet“ realisiert werden müssen. Der „noch zu erbringende Ausgleich erfolgt (...innerhalb des geplanten Gewerbegebiets Hochstätt (...)) aber außerhalb des Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums“ (ebd.)

Dies soll so realisiert werden, dass „im Vorgriff auf die große Ausgleichsfläche mit der Anlage einer Obstwiese/Streuobstwiese begonnen wird“ (ebd.). Da hierüber aber immer noch erst 81% des Eingriffs bei 62.11.1 ausgeglichen sind, soll dann im Rahmen des Entwicklungskonzepts für 62.11 der Rest ausgeglichen werden.

Hier wird also schon sehr konkret das Fell eines Bären verteilt (Gewerbegebiet 62.11), der noch gar nicht geschossen ist (das aktuell nicht verhandelt werden soll). Ohne diesen Zugriff auf das Gesamtareal (62.11) ist das Ausgleichsproblem beim Nahversorgungszentrum erst einmal nicht zu lösen. Immerhin werden hier 4 383 qm freie Bodenfläche durch Bebauung versiegelt, was als „erhebliche nachteilige Umweltauswirkung“ angesehen wird (ebd.).

## **Abwägung**

### **Die Trennung beider Bebauungspläne kann aufrechterhalten werden.**

Bei jeder städtebaulichen Planung ist zu prüfen, ob künftige Entwicklungsmöglichkeiten planerisch zu berücksichtigen und ggf. auch vorzubereiten sind. Obligatorisch ist dies, wenn wie im vorliegenden Fall die Planung nur Teil einer im Flächennutzungsplan (FNP) bereits dargestellten Gesamtentwicklung ist.

Nicht der Investor hatte Interesse an der Gesamtentwicklung sondern, wie im Flächennutzungsplan dokumentiert, die Stadt. Daher hat die Stadt den Investor verpflichtet, bei seiner Planung die Gesamtentwicklung zu berücksichtigen und dies durch eine entsprechende Planung, die dann Grundlage für den Bebauungsplan 62.11 wurde, auch zu dokumentieren. Mit der Ausarbeitung des aktuellen Entwicklungskonzeptes für das Gewerbegebiet Hochstätt wurde dann auf die Äußerungen aus dem ersten Verfahrensschritt reagiert. Vollständig zitiert heißt es: „Damit die räumliche, funktionale und städtebauliche Integration des Nahversorgungszentrums im „Gewerbegebiet Hochstätt“ darstellbar ist und gewährleistet werden kann, wurde die Gesamtplanung insbesondere hinsichtlich der Erschließung und Grünplanung weiter konkretisiert.“ Der Investor hat damit seine Pflicht zur Berücksichtigung der künftigen Entwicklung erfüllt. Daher sollten durch das Herauslösen

des Bebauungsplanes 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt geschaffen werden.

Ob die Gesamtplanung weiter vorangetrieben werden soll oder wie aktuell geplant nicht mehr weiterverfolgt wird, ist nach der erfolgten funktionalen Abstimmung in der Planung und Erörterung im Verfahren für den Satzungsbeschluss zum Nahversorgungszentrum nicht mehr von Belang.

Externe Ausgleichsflächen, die auch Bestandteil eines externen Maßnahmenkonzeptes sein können, sind zulässig solange die Umsetzung im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt. Dies ist durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

In der Begründung unter Pkt. 6.1.3 wird dargelegt, dass nur bezogen auf das Schutzgut Boden der endgültige Verlust von rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen ist und dass ein vollständiger Ausgleich letztendlich nur durch Entsiegelung möglich ist, für die aber keine Flächen zur Verfügung stehen. Möglich sind nur die geplanten Ersatzmaßnahmen.

Für alle anderen Schutzgüter verbleiben aufgrund der Gegebenheiten und der eher geringen Wertigkeit und ökologischen Bedeutung der im Planbereich dominierenden Ackerflächen, wie in der Begründung dargelegt, bei Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. keine nennenswerten Beeinträchtigungen.

Da gegenüber dem Entwurf für die Offenlage das Nahversorgungszentrum verkleinert wurde, werden statt 4.383 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche nur rund 3.717 m<sup>2</sup> also rund 666 m<sup>2</sup> weniger Fläche benötigt, so dass durch interne Maßnahmen ein Ausgleich zu 81% möglich ist. Durch weitere externe Maßnahmen wird bei fehlenden 1.630 Biotopwertpunkten ein 98%iger Ausgleich der Biotopwertigkeiten erreicht. Auch ein nicht vollständiger Ausgleich darf gegenüber dem Planungsziel, hier die angestrebte zeitnahe Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung, abgewogen werden.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

## **2**

Einerseits wird „zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt“ der Bebauungsplan 62.11.1 aus dem Gesamtkomplex Bebauungsplan 62.11 herausgelöst, um „dessen vordringliche Realisierung“ umzusetzen; andererseits heißt es unter „9.3.1 Art der baulichen Nutzung“: „Auch wenn am Standort primär ein Nahversorgungszentrum entstehen soll, wird mit der Ausweisung als Gewerbegebiet auch eine mögliche Um- bzw. Nachfolgenutzung geregelt“. Wenn, wie zur Begründung für das Vorziehen des Bebauungsplans 62.11.1 angegeben wird, die Sicherstellung der Nahversorgung der Hochstätter Bevölkerung hier im Mittelpunkt steht, wieso wird dann gleichzeitig einer Um-/Nachfolgenutzung der Weg frei gemacht?

### **Abwägung**

Dies ist im Kontext der Diskussion um Sonderbauflächen für den Einzelhandel zu sehen. Zum einen ist es städtebaulich gewünscht den Einzelhandel hier auf das in einem Gewerbegebiet zulässige Maß zu beschränken und zum anderen soll bei einer möglichen Aufgabe eine Nachfolgenutzung ohne Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes mög-

lich sein.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

### **3**

Die Nutzung des Gebiets Hochstätt-Ost als Gewerbegebiet Hochstätt (Bebauungsplan 62.11) hebt den Vorschlag im Landschaftsplan aus, diesen Bereich als Vorrangfläche für Flächenstilllegung mit Entwicklungsziel Wald auszuweisen.

### **Abwägung**

Die Gebietsentwicklung in Bezug auf die Gesamtentwicklung in Mannheim ist für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

Für den Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan und nicht der Landschaftsplan ausschlaggebend. Er dokumentiert die im Flächennutzungsplan Verfahren als der vorbereitenden Bauleitplanung mehrheitlich beschlossene Abwägung über die künftige Nutzung der Fläche(en). Mit Beschluss über den Flächennutzungsplan wurde abschließend auch über die im Landschaftsplan als Fachplan gemachten Vorschläge entschieden. Im vorliegenden Fall wurde bzw. musste im Zuge des Flächennutzungsplan Verfahrens abwägend zwischen künftiger baulicher Entwicklung und der vom Fachplan/ Landschaftsplan vorgeschlagenen Vorrangfläche für die Waldentwicklung entschieden werden. Man hat sich für die bauliche Entwicklung entschieden, so dass der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

### **4**

Wir halten diese Entscheidung im Hinblick auf eine Weiterentwicklung der Biotopverbundplanung für falsch und schließen uns hier der Stellungnahme des Amts für Landwirtschaft, Landschaft und Bodenkultur in deren Punkt 2 an:

„Ein Bedarf für die angrenzenden rd. 5 ha als Gewerbegebiet wird nicht nachgewiesen. Falls ein solcher Bedarf besteht, muss er gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und Ziel 3.1.9 Landesentwicklungsplan auf die Innenentwicklung bzw. die umfangreichen Gewerbebrachen im Stadtgebiet Mannheim verwiesen werden“.

### **Abwägung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung bezieht sich auf die Gesamtentwicklung des im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellten Gesamtgebietes. Sie steht nicht im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum Hochstätt mit dem Ziel der Sicherung der wohnortnahe Grundversorgung für die Einwohner der Hochstätt.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

## 5

Der NABU schließt sich der Stellungnahme des Umweltzentrums Mannheim zum Bebauungsplan 62.11.1 an.

### **Abwägung**

Es wird auf die Abwägungen der Stellungnahme des Umweltforums unter Kap. 1.2.3.3.3 verwiesen.

### **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, Behandlung im Verfahren zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, welches aber eingestellt wird.

## 6

Zur vorliegenden faunistischen Untersuchung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die vorliegende Studie ist im Methodischen unzureichend. Es wurde lediglich an einem Tag (18.08.2004) eine Begehung durchgeführt. Es ist in der Reptilien-Fachliteratur hierzu Konsens, dass mehrmalige Begehungen durchzuführen sind, um realistische Aussagen zu Populationsvorkommen und -größe machen zu können.

Zu den untersuchten Flächen:

Es wurden vorrangig die für die Mauereidechsen typischen Habitatstrukturen wie Böschungen, Feld- u. Wegraine, Geröll- u. Schotterflächen u. anschließend die Felder abgesehen (S 4).

Die von der Stadt Mannheim in 2003 in Auftrag gegebene Eidechsen-Kartierung auf anderen städt. Arealen wie auch neuere Erhebungen auf Mannheimer Gebiet (siehe dazu unveröffentl. Material der Unteren Naturschutzbehörde Mannheim) zeigen, dass gerade auch in Kleingartenanlagen und unaufgeräumten Lagerplätzen - v. a., wenn sie im Bereich von Gleisanlagen liegen- Eidechsen-Populationen angetroffen werden können.

Die vorliegende faunistische Untersuchung lässt diesen Aspekt bei ihrer (unzureichenden) Erhebung außen vor und kann so zu keiner befriedigenden Aussage hinsichtlich Eidechsen-Standorten u. -größe gelangen.

Der arealmäßig verkürzte Blickwinkel der faunistischen Untersuchung sieht daher auch bei der Sicherstellung artenschutzrechtlicher Belange lediglich im Bahndamm-Bereich Handlungsbedarf. Dabei fehlt aber noch eine nicht unwesentliche Aufforderung an den Bauträger, in der Zeit der Erschließung und Bebauung des Gewerbegebiets Hochstätt einen Eidechsen-Zaun zwischen Bahndamm und Baugebiet aufzustellen, um zu verhindern, dass Eidechsen vom Dammbereich aus in das Baugebiet vordringen.

Aus dem Ausgeführten ergibt sich:

In den Bereichen Kleingärten, Gehölzstreifen und Lagerplätze muss eine Eidechsenkartierung durchgeführt werden.

Bei den zu kartierenden Flächen handelt es sich um (Angaben: Plan Beschlussvorlage):

- a) Fläche zwischen P + R - Parkplatz (Planstraße F), Planstraße B, Planstraße A und L 542. Hier befinden sich die Gärten, Lager- u. Freiflächen mit diversen Holz- u. Steinhäufen plus Gerümpel)
- b) ein schmaler Obstbaum-/Gartenstreifen mit Gartenhäuschen im Bereich der vorgesehenen Planstraße A gegen über der Kfz-Werkstatt;
- c) das Gartendreieck am geplanten Kreisel, wo sich Planstraße F mit Planstraße B trifft;
- d) ein schmaler Nutzgartenstreifen hinter letztgenanntem Gartendreieck.

Diese Eidechsenkartierung ist von einem anderen Institut durchzuführen

### **Abwägung**

Die Anregung bezieht sich im Wesentlichen auf die Gesamtentwicklung des Gebietes, die hier nicht zur Abwägung steht.

Für das Gesamtgebiet einschließlich der Teilfläche für das geplante Nahversorgungszentrum Hochstätt liegen 2 Untersuchungen vom Institut für Faunistik als einem gerade in der Faunistik qualifizierten Fachbüro vor (September 2004 und Oktober 2008). Es fanden bereits 2004 an mehreren Tagen mit Teams aus 5 – 8 Personen Kartierungen statt, die 2008 nochmals aktualisiert wurden. Die Ergebnisse sind auch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde qualifiziert ermittelt und insbesondere für den kleinen Teilausschnitt der jetzt für das Nahversorgungszentrum Hochstätt in Anspruch genommen wird, fachlich ausreichend.

Der Focus liegt eindeutig auf den entlang der Bahn gelegenen Flächen und Strukturen. Bei der für das Nahversorgungszentrum Hochstätt benötigten Teilfläche des der Anregung zu Grunde gelegten Gesamtgebietes sind aufgrund der räumlichen Distanz einerseits und der Barriere des dazwischen liegenden Gewerbebetriebes andererseits keine Konflikte zu erwarten. Zudem wirkt sich die Nähe zur L 542 mit der Bushaltestelle als große Störquelle negativ aus und in dem Areal sind, insbesondere nach der Freiräumung des isoliert im Acker liegenden Gartengrundstücks, keine relevanten Lebensräume zu erwarten.

Beeinträchtigungen insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG, die eine erneute Nachkartierung speziell für dieses Areal rechtfertigen würden, sind hier nicht zu erwarten. Zumal die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 nicht erfüllt sind, wenn bei Umsetzung des Vorhabens die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### **Beschlussvorschlag**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

## **7**

Obwohl nicht Gegenstand der Erörterung (62.11 soll ja im Rahmen von 62.11.1 nicht zur Diskussion stehen), wurde bereits festgelegt: parallel zur Bahnlinie Mannheim-Heidelberg soll eine durchgehende Baumreihe gepflanzt werden (Entwicklungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“, Anlage 2.2 zur Begründung). Unseres Erachtens muss über die konzeptionelle Gestaltung dieses Streifens erneut gesprochen werden, wenn die Ergebnisse der Eidechsenkartierung vorliegen.

### **Abwägung**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen



## **Beschlussvorschlag**

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **1.3 Anlagen zur Beteiligung**

#### **1.3.1 Verzeichnis der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

##### Keine Äußerung zum Vorentwurf eingegangen

1. Raumordnungsverband Rhein-Neckar
2. Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald
3. MVV Energie AG (MVV 6.22, Rohrnetze und Anlagen)
4. MVV Energie AG (MVV 6.23, Strom./Telekom.-Anlagen / -netze)
5. MVV RHE AG (MVV 5.30, Utility Services)
6. MVV Energie AG (MVV 1.10.06, Energievers.- und Umweltkonzepte)
7. Kabel Deutschland GmbH
8. Mannheimer Arbeitskreis Kinder in der Stadt (KIDS) e.V.
9. Stadtjugendring Mannheim e.V.
10. VCD Kreisverband Rhein-Neckar
11. Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland
12. Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz
13. Evangelisches Kirchenverwaltungsamt Mannheim
14. Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald
15. Einzelhandelsverband Nordbaden e.V. Büro Mannheim
16. Badischer Blindenverein, Geschäftsstelle Mannheim
17. Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V.
18. Verein zur Förderung Sehbehinderter

##### Eingegangene Äußerungen ohne Anregungen oder bauplanungsrechtlichen Bezug

19. Staatliche Forstamt Weinheim
20. Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege (BNL) Karlsruhe
21. Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Karlsruhe
22. Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart
23. Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.KG
24. Deutscher Kinderschutzbund Mannheim e.V.

25. Bezirksverband der Gartenfreunde e.V., Mannheim
26. Katholische Gesamtkirchengemeinde
27. Südwestrundfunk
28. Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt

#### Eingegangene Äußerungen mit Anregungen

29. 63 FB Baurecht und Umweltschutz, 63.2 Untere Umweltschutzbehörden
30. Nachbarschaftsverband
31. Polizeipräsidium
32. Regierungspräsidium Karlsruhe
33. Landesdenkmalamt Baden - Württemberg
34. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Mannheim
35. Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg
36. Straßenbauamt Heidelberg
37. Amt für Landwirtschaft, Landschaft- und Bodenkultur
38. MVV Verkehr AG
39. ENBW Regional AG Netzservice
40. DB Netz AG Niederlassung Südwest Immobilienmanagement (DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Karlsruhe)
41. Deutsche Telekom AG
42. Umweltforum Mannheim
43. Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC)
44. IHK Rhein-Neckar

### **1.3.2 Verzeichnis der im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### Keine Stellungnahme eingegangen

1. (Nr. 2.2) Verband Region Rhein-Neckar
2. (Nr. 3.4) MW Energie AG Abt. TN.N Netzwirtschaft
3. (Nr. 3.5) MW Energie AG Abt. TN.G Geo-Informationen-Service
4. (Nr. 3.6) MW Verkehr AG (MW 7.14)
5. (Nr. 3.7) Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
6. (Nr. 3.12) Kabel Deutschland GmbH
7. (Nr. 4.1) Bund für Umwelt und Naturschutz
8. (Nr. 4.5) VCD Kreisverband Rhein-Neckar
9. (Nr. 4.18) DGB, Gewerkschaftshaus
10. (Nr. 4.20) Handwerkskammer Rhein-Neckar-Odenwald
11. (Nr. 4.23) Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V.

#### Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen oder bauplanungsrechtlichen Bezug

12. (Nr. 1.6) Stadt Mannheim - FB 25 Immobilienmanagement
13. (Nr. 2.4) Stadt Mannheim - FB 63 Baurecht und Umweltschutz
14. (Nr. 2.6) Polizeipräsidium
15. (Nr. 2.7) Regierungspräsidium Karlsruhe
16. (Nr. 3.2) MW Energie AG Abt. TS.P1 und TE.R.1, Stromnetz bzw. Rohrnetze und Anlagen

17. (Nr. 3.3) MW RHE AG Abt. TS.A.4., Labor/ Wasserwirtschaft
18. (Nr. 3.9) RWE Westfalen – Weser – Ems Netzservice GmbH/ Amprion GmbH
19. (Nr. 3.10) Energie Baden-Württemberg AG (EnBW)
20. (Nr. 3.13) Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG
21. (Nr. 3.14) Deutsche Telekom AG T-Com PTI 13/ Produktmanagement
22. (Nr. 3.15) Verkehrsverbund Rhein-Neckar
23. (Nr. 3.16) DB Services Immobilien GmbH
24. (Nr. 4.21) Industrie und Handelskammer IHK Rhein-Neckar
25. (Nr. 4.22) Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen

44. (Nr. 2.1) Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim
45. (Nr. 2.18) Regierungspräsidium Stuttgart/ Kampfmittelbeseitigungsdienst
46. (Nr. 4.5) Umweltforum - Mannheimer Agenda 21 e.V.
47. (Nr. 4.6) ADFC – Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club
48. (Nr. 4.18) Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit
49. Naturschutzbund (NABU)

## **Städtebaulicher Vertrag**

über

- den Umbau und die Herstellung von Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“,
- die Durchführung von Maßnahmen auf der Baufläche des Investors für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Gestaltung des Bauvorhabens,
- für den naturschutzrechtlichen Ausgleich die Durchführung von internen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sowie auf städtischen Grundstücken die Durchführung von externen Maßnahmen. den Grundstückstausch für die Bildung des Straßengrundstücks der Planstraße A einerseits und die Bildung des Baugrundstückes mit interner Ausgleichsfläche andererseits,
- die zusätzliche Herstellung einer signalisierten Fußgängerfurt über die Rohrlachstraße am Einmündungsbereich in die L 542

### **Präambel**

Der Bebauungsplan Nr. 62.11.1 wurde gemäß Kooperationsvertrag vom 03.02.2009 vom Investor in Abstimmung mit der Stadt Mannheim entwickelt. Der Investor trägt die Kosten des Verfahrens. In § 3 des Kooperationsvertrages ist geregelt, dass Stadt und Investor zur Regelung aller erforderlichen Verpflichtungen, zur Realisierung des Bauvorhabens und der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und städtebaulichen Maßnahmen einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen. Dieser Vertrag mit Datum vom 03.05.2012 wurde vom Investor und der Stadt unterzeichnet, am 07.05.2012 notariell beglaubigt und am 26.06.2012 durch den Gemeinderat genehmigt.

Über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 62.11.1 liegenden Teilflächen der Grundstücke, Flurst.-Nrn. 58696, 58697, 58698, 58699 erfolgt eine freiwillige Grundstücksneuordnung zwischen der Stadt und dem Investor in einem gesonderten Vertrag auf der Grundlage der Festsetzungen und Abgrenzungen des Bebauungsplanes.

Der Investor hat vor dieser Grundstücksneuordnung die oben genannten Grundstücke, die für diese Neuordnung erforderlich sind, zu erwerben und grundbuchmäßig in sein Eigentum zu bringen.

Für die Herstellung der erforderlichen internen und externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellt die Stadt Teilflächen ihrer Grundstücke Flurst.-Nrn. 58732, 58695 und 58687 bereit. Die für die naturschutzrechtliche interne Ausgleichsmaßnahme benötigten Teilflächen der Grundstücke, Flurst.-Nr. 58687 und Flurst.-Nr. 58695, erwirbt der Investor von der Stadt. Der Investor zahlt für die externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für eine benötigte Teilfläche des Grundstücks, Flurst.-Nr. 58732, die im Eigentum der Stadt verbleibt, an die Stadt einen Ausgleichsbetrag für die dauerhafte Verwendung als Ausgleichsfläche und die dauerhafte Unterhaltung der Bepflanzung durch die Stadt.

Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche, die im Bestand als einfache Verkehrsfläche in verkehrssicherem Zustand vorhanden ist, erfolgt nicht.

Dieser Ausbau wird für die Realisierung des Bauvorhabens des Investors von der Stadt und vom Investor nicht als erforderlich gesehen. Der vorhandene Bestand der Verkehrsfläche wird von der

Stadt in einem verkehrssicheren Zustand erhalten und der erforderliche Gehweg entlang des Baugrundstückes als verkehrssicheres Provisorium von der Stadt hergestellt.

Da der städtebauliche Vertrag Vereinbarungen über Grundstücksregelungen enthält, ist eine notarielle Beurkundung erforderlich.

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

- (1) Der Investor plant und baut einen Lebensmittelmarkt mit Außenanlagen (Parkplatz mit Begrünung und Versickerungsflächen) gemäß dem Gestaltungsplan (Anlage 1), in Mannheim-Hochstätt auf der gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 mit Umrandung Geltungsbereich (Anlage 2) hierfür mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie entsprechend den nachfolgenden Regelungen dieses Vertrages. Das Vertragsgebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der umzubauenden bestehenden Verkehrsflächen und der festgesetzten externen Ausgleichsfläche.
- (2) Der Investor verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger, das Bauvorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 und den Verpflichtungen dieses Vertrages zu planen und durchzuführen.
- (3) Der Investor übernimmt die Planung und die Herstellung bzw. den Umbau der Erschließungsanlagen und der internen (Anlage 3) und externen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage 4).

## **§ 2**

### **Umfang und Fertigstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der ortsstraßenmäßige Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens des Investors nicht erforderlich ist. Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlage (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten.  
  
Es wird lediglich zusätzlich ein provisorischer Gehweg von der L 542 bis zur LKW-Anlieferungszone des NVZ von der Stadt hergestellt (Anlage 5). Die Kosten dieser Herstellung trägt die Stadt.
- (2) Der Investor plant für den Gehweg die technische Ausführung der Beleuchtung. Diese hat er auf seinem Grundstück entlang dieses Gehweges nach den im Stadtgebiet üblichen Standards in Abstimmung mit dem Fachbereich 68, Straßenbetrieb und Grünflächen in Kombination mit seiner Parkplatzbeleuchtung auf seine Kosten herzustellen.
- (3) Ebenso obliegt dem Investor die Herstellung der beiden Grundstückszufahrten zum Nahversorgungszentrum als befestigte Gehwegüberfahrten bis zur bestehenden Fahrbahn und deren Kostentragung.
- (4) Der Fachbereich Städtebau führt die Planung und Herstellung der Fußgängerfurt und der Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen die Signalisierung der neuen Fußgängerfurt über die Rohrlachstraße an der Einmündung in die L 542 und den damit verbundenen Umbau der bestehenden Signalanlage durch. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen bestimmt der Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen. Die Stadt trägt die Kosten dieser Maßnahme.

### § 3

#### **Eigentumsverhältnisse**

- (1) Der Investor verpflichtet sich im Rahmen einer freiwilligen Neuordnung mit gesondertem Vertrag mit dem Fachbereich 25 Immobilienmanagement, die im Bebauungsplan (Anlage 1) festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, welche sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, gemäß § 4 Abs. 2 der Stadt zu übertragen (Anlage 6).
- (2) Der Investor verpflichtet sich zum Erwerb der für die interne Ausgleichsmaßnahme ausgewiesenen Teilflächen der Grundstücke. Flurst.-Nrn. 58687 und 58695 (Anlage 6), zu dem von der städtischen Bewertungsstelle des Fachbereichs 62 Geoinformation und Vermessung ermittelten Bodenwert, sowie zu den üblichen städtischen Vertragsbedingungen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich zum Erwerb der als Gewerbefläche ausgewiesenen Teilflächen des Grundstücks, Flurst.-Nr. 58695 (Anlage 6), zu dem von der städtischen Bewertungsstelle des Fachbereichs 62 Geoinformation und Vermessung ermittelten Bodenwert für Lebensmittel Einzelhandelsnutzung, sowie zu den üblichen städtischen Vertragsbedingungen.

### § 4

#### **Bodenordnung**

- (1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 kann nur dann von einer Baulandumlegung abgesehen werden, wenn der Investor das Eigentum an allen privaten Grundstücken in dessen Geltungsbereich verfügt oder diese ihm nachweislich zur Bebauung zur Verfügung gestellt sind.

Der Investor weist dies der Stadt vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 in rechtlich geeigneter Weise nach.

- (2) Der Investor verpflichtet sich zur unentgeltlichen Übergabe der gemäß § 3 Abs. 1 erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen in das Eigentum der Stadt.

### § 5

#### **Technische Vorschriften**

- (1) Vor Herstellung des Bauvorhabens ist zur Prüfung des Vorkommens von Bodendenkmälern bzw. von archäologischen Funden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den Reiss-Engelhorn-Museen für den Investor verpflichtend. Ebenso sind vom Investor Maßnahmen zur Sicherung der Kampfmittelfreiheit durchzuführen.
- (2) In Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat der Investor den notwendigen Schmutzwasserkanal des Nahversorgungszentrums über das Grundstück des Nahversorgungszentrums an den Kanal jenseits der Kloppenheimer Straße (L 542), in der Rohrlachstraße an den Schacht Nr. 66790067 anzuschließen.
- (3) Der Investor verpflichtet sich, das durch das Nahversorgungszentrum, einschließlich der Außenanlagen, anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück in geeigneter Weise zu versickern. Die Herstellung eines Überlaufes in den Schmutzwasserkanal ist nicht erlaubt.
- (4) Es wird vereinbart, dass die Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers der bestehenden Straße (Bankettversickerung) weiterhin auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums

zentrums erfolgen darf und dies durch den Investor bzw. dessen Rechtsnachfolger geduldet wird.

- (5) Der Investor übernimmt die Koordination und die Abstimmung mit den Leitungsträgern (z. B. Wasser-, Gas-, Strom-, und Fernwärmeversorgung und Telekommunikation - insbesondere Telekom und andere lizenzierte Telekommunikationsunternehmen) für die in den öffentlichen Verkehrsflächen einzubringenden Leitungen für sein Bauvorhaben. Dies auch mit dem Ziel, nachträgliche Eingriffe im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

## **§ 6**

### **Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns seiner Baumaßnahmen an übernimmt der Investor für die bestehende öffentliche Verkehrsfläche die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Investor hat Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche, die durch seine Baumaßnahmen (Baustellenverkehr etc.) verursacht werden, sofort zu beseitigen.
- (3) Der Investor haftet für jeden Schaden, der durch eine Verletzung der bis dahin ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht gemäß Absatz 1 entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Investor stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ 7**

### **Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Investor übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Mängelbeseitigungsansprüche für die Anlagen nach § 2 Abs. 2 und 3 richten sich nach dem BGB und betragen demnach fünf Jahre.
- (3) Der Investor zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen, ggf. in sich geschlossener Teilanlagen, schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von drei Wochen nach Eingang der Anzeige fest.
- (4) Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Investor gemäß § 12 VOB/B gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.
- (5) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Investor zu beseitigen. Wurden nicht nur geringfügige Mängel festgestellt, so ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, nach fruchtlosem Ablauf einer von der Stadt ge-

setzten angemessenen Frist, die Mängel auf Kosten des Investors beseitigen zu lassen.

## **§ 8**

### **Baumpflanzungen, Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Gestaltung des Bauvorhabens**

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Pflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Anzahl von Bäumen auf der privaten Baufläche (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), gemäß der Artenauswahlliste innerhalb der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, zur Herstellung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten internen und externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind abschließend für die Abgewogenheit des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 erforderlich.
- (3) Die Pflanzungen nach Absatz 1 und 2 erfolgen in Abstimmung mit der Stadt, Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen, und werden mit Inbetriebnahme des Bauvorhabens abgeschlossen.
- (4) An der Nord-, Ost-, und Westfassade des Bauvorhabens ist eine Heckenpflanzung vom Investor vorzunehmen.
- (5) Die geplanten Lüftungsfenster am Bauvorhaben sind unter das Dach zu setzen. Alle Fenster sind zu Fensterbändern zu verbinden.
- (6) Die Türen an der Süd-West Fassade des Bauvorhabens sind als "Tapetentüren" auszubilden.
- (7) Das Dach des Bauvorhabens ist als Haubendach herzustellen.

## **§ 9**

### **Kostentragung**

- (1) Der Investor trägt die Kosten für die gemäß § 2 von ihm durchzuführenden Baumaßnahmen.
- (2) Der Investor trägt die Kosten für die Planung, Herstellung und 3-jährige Entwicklungspflege der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 Abs. 3.
- (3) Der Investor zahlt, jeweils innerhalb eines Monats, gemäß dem mit dem Fachbereich Immobilienmanagement noch abzuschließenden Nutzungsvertrag für das Grundstück, Flurst.-Nr. 58732; eine Ablössungssumme in Höhe von 9.537,00 € (Nutzungsentschädigung) für die dauerhafte Verwendung dieser Fläche für die externe Ausgleichsmaßnahme nach Abschluss des Vertrages und an den Fachbereich Straßenbetrieb und Grünflächen nach Ablauf der 3-jährigen Entwicklungspflege einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 23.898,00 € für die dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 58732.
- (4) Der Investor trägt die Kosten für die Untersuchungen, die erforderlich sind, um sicher zu stellen, dass im Sinne des Denkmalschutzes erhaltenswerte Bodendenkmale bzw. archäologische Vorkommen nicht betroffen sind oder aber während der Bauphase in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle nach § 5 Abs. 1 sach- und fachgerecht gesichert und ggf. geborgen werden.

Dies gilt in gleicher Weise für die Kosten zur Untersuchung und Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- (5) Der Investor trägt die Kosten für die Grundstücksvermessung der Neuordnung sowie für die



Vermessung der externen Ausgleichsfläche. Die abgestimmte Grundstücksvermessung wird von der Stadt (Fachbereich Immobilienmanagement) im Namen und auf Rechnung des Investors beantragt.

- (6) Der Investor verpflichtet sich, die im Rahmen der Herstellung seiner Bauvorhaben durch Baustellenverkehr verursachten Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen auf seine Kosten zu beheben.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Beweissicherungsverfahren im Auftrag und auf Rechnung des Investors durch einen externen Gutachter durchzuführen. Die Beauftragung des Gutachters erfolgt in Abstimmung mit der Stadt (Fachbereich Städtebau, Abt. 61.4).

## § 10

### Sicherheitsleistung

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Investor ergebenden Verpflichtungen, leistet dieser eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 50.000 Euro. Die Bürgschaft ist von einem

- in den Europäischen Gemeinschaften  
oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum  
oder
- in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen

zugelassenen Kreditinstitut bzw. Kredit- oder Kautionsversicherer zu stellen.

Die Bürgschaftsurkunde enthält folgende Erklärung des Bürgen:

„Der Bürge übernimmt für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht.

Auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung.

Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.“

Diese Bürgschaft ist der Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, zur Verwahrung zu übergeben. Die Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft an die Stadt, Fachbereich Bauverwaltung, hat nach der notariellen Beurkundung dieses Vertrages und innerhalb von 8 Werktagen nach Datum der nach § 33 Baugesetzbuch erteilten Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Investors zu erfolgen. Die Übergabe der Vertragserfüllungsbürgschaft ist Voraussetzung, dass der

Vertrag dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird.

Bis zur Vorlage der Mängelbeseitigungsbürgschaft gemäß Abs. 3, gibt die Stadt entsprechend den erfolgten Leistungen durch den Investor Teilbeträge von der Vertragserfüllungsbürgschaft frei.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Investors ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen gegen den Investor für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu befriedigen.
- (3) Nach mängelfreier Abnahme der Maßnahmen nach § 7 Abs. 3 durch die Stadt übergibt der Investor für die Dauer der Mängelbeseitigungsfristen eine den Anforderungen des § 17 VOB/B entsprechende Mängelbeseitigungsbürgschaft in Höhe von 2.500 Euro an die Stadt, Fachbereich Bauverwaltung. Nach Eingang der Mängelbeseitigungsbürgschaft wird die Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

## **§ 11**

### **Rücktrittsrecht**

- (1) Der Investor kann durch eine schriftliche Erklärung von diesem Vertrag zurücktreten, wenn der Bebauungsplan bei einer inzidenten Überprüfung aus den die Entscheidung tragenden Gründen als unwirksam angesehen wird und die Stadt innerhalb eines Jahres nach Zustellung der gerichtlichen Entscheidung kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan nicht in Kraft setzt.

Ein Rücktrittsrecht besteht ferner dann, wenn der Bebauungsplan aufgrund einer Normenkontrolle ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird und wenn die Stadt innerhalb eines Jahres, nach Zustellung der Normenkontrollentscheidung, kein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern durchführt und den Bebauungsplan nicht in Kraft setzt.

- (2) Der Investor ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung vom Vertrag zurückzutreten, wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Baugenehmigung für sein Bauvorhaben nicht innerhalb von 3 Monaten nach Einreichung der vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen genehmigt wird. Im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechtes ist der Investor verpflichtet, die Kosten dieses Vertrages einschließlich der Kosten der Rückabwicklung zu tragen.

## **§ 12**

### **Rechtsnachfolge**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, alle noch nicht erfüllten und auch nur teilweise erfüllten Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Zeitpunkt der Rechtsnachfolge, auf den/die Rechtsnachfolger mit einer Weitergabeverpflichtung in notariellen Verträgen zu übertragen. Der Investor informiert die Stadt unverzüglich über einen eventuellen Rechtsnachfolger und weist die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag der Stadt nach.
- (2) Bis zur Übernahme der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen durch den Rechtsnachfolger hat der Investor für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aufzukommen.

### **§ 13**

#### **Salvatorische Klausel**

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, berührt dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht. Anstelle der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung gilt diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung als vereinbart, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Bestimmung am nächsten kommt. Die Parteien sind verpflichtet, sich auf eine derartige Regelung zu einigen.

### **§ 14**

#### **Wirksamkeit**

Dieser Vertrag wird notariell beurkundet unter dem Vorbehalt der Wirksamkeit der Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt. Der Investor ist bis dahin an sein Angebot gebunden.

### **§ 15**

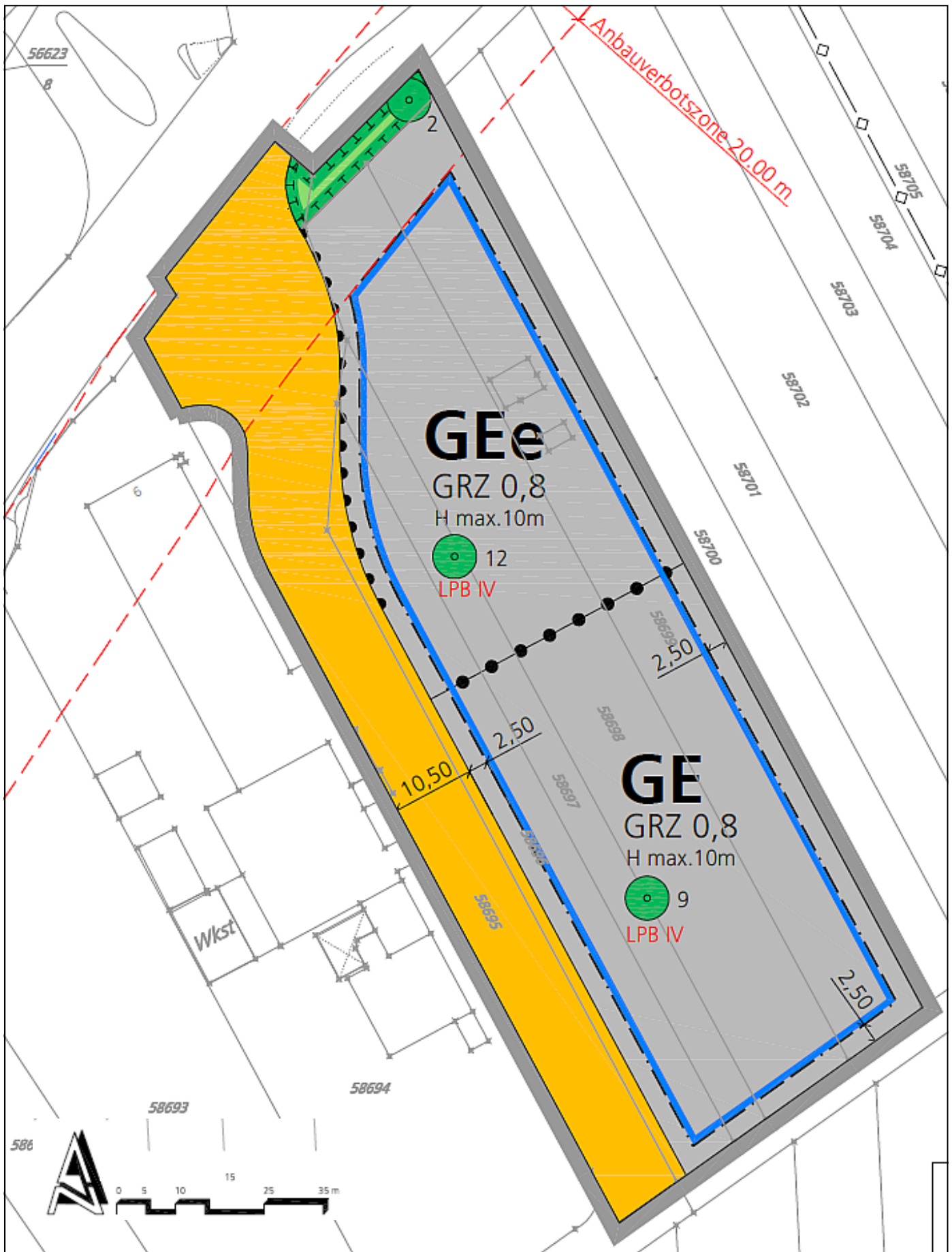
#### **Schlussbestimmungen**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt und der Investor erhalten je zwei von beiden Parteien unterschriebene Ausfertigungen.



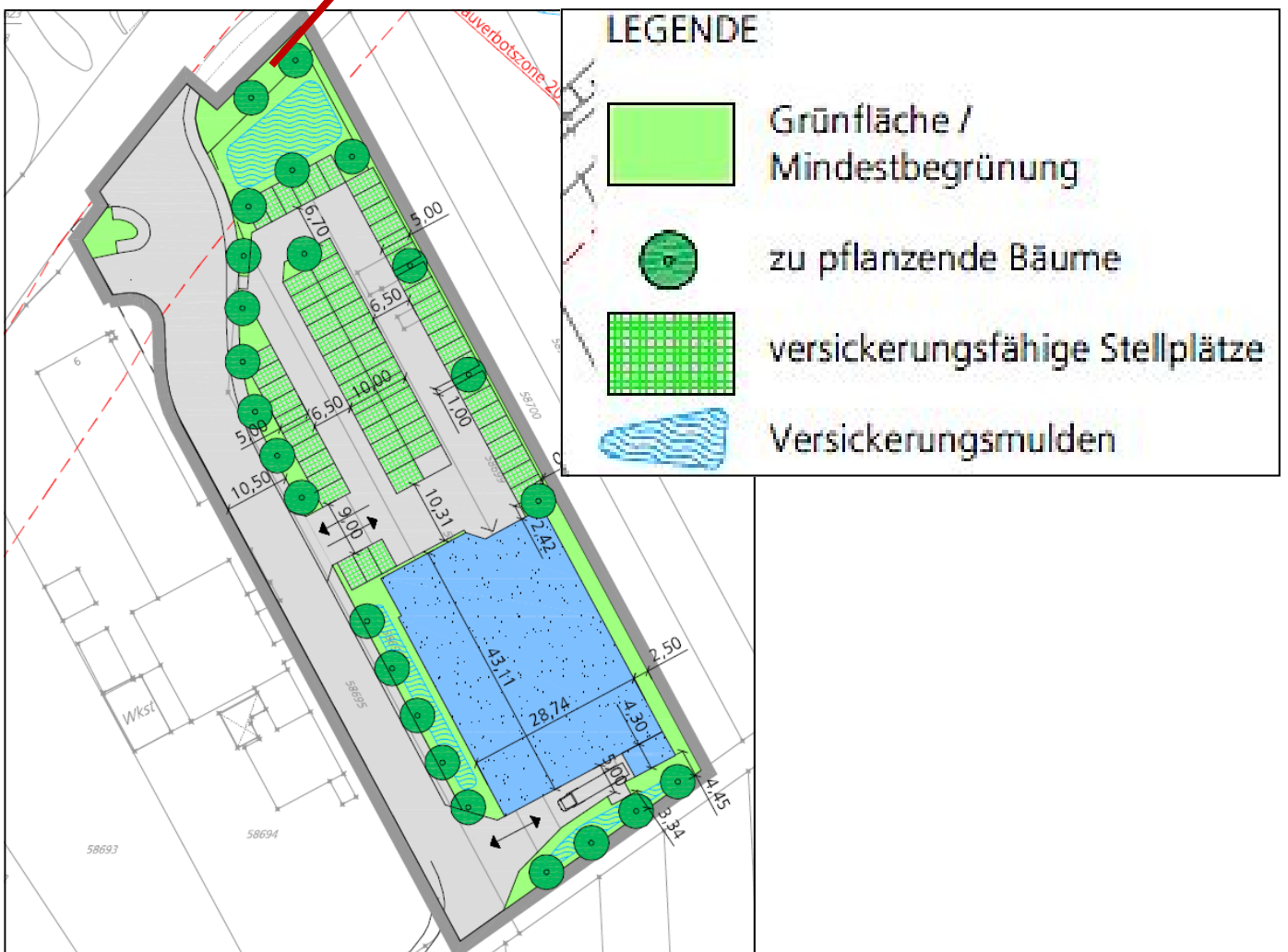
# Planzeichnung Bebauungsplan

# ANLAGE 2



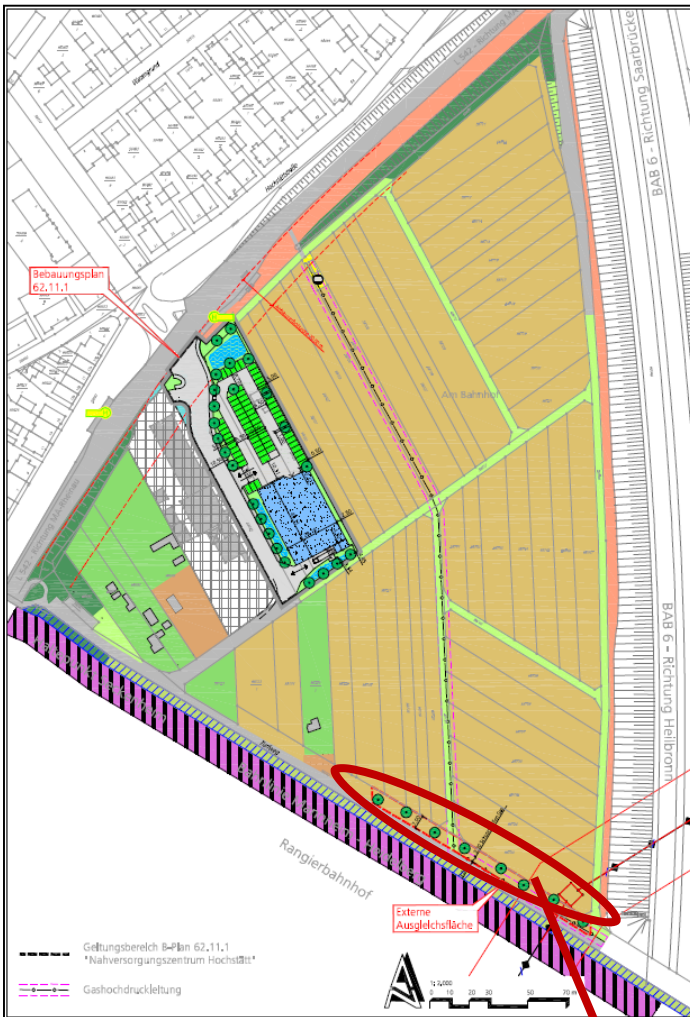
# Interne Ausgleichsfläche

# ANLAGE 3

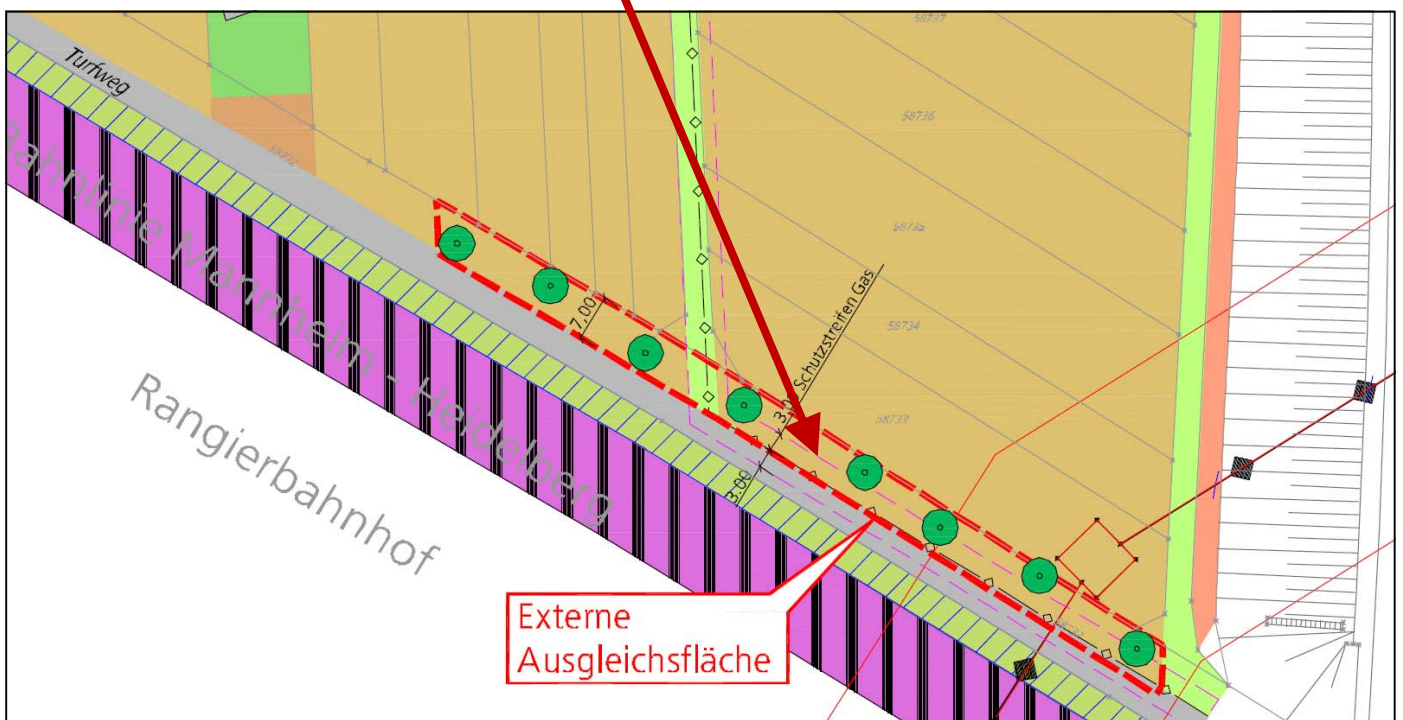


# Externe Ausgleichsfläche

# ANLAGE 4

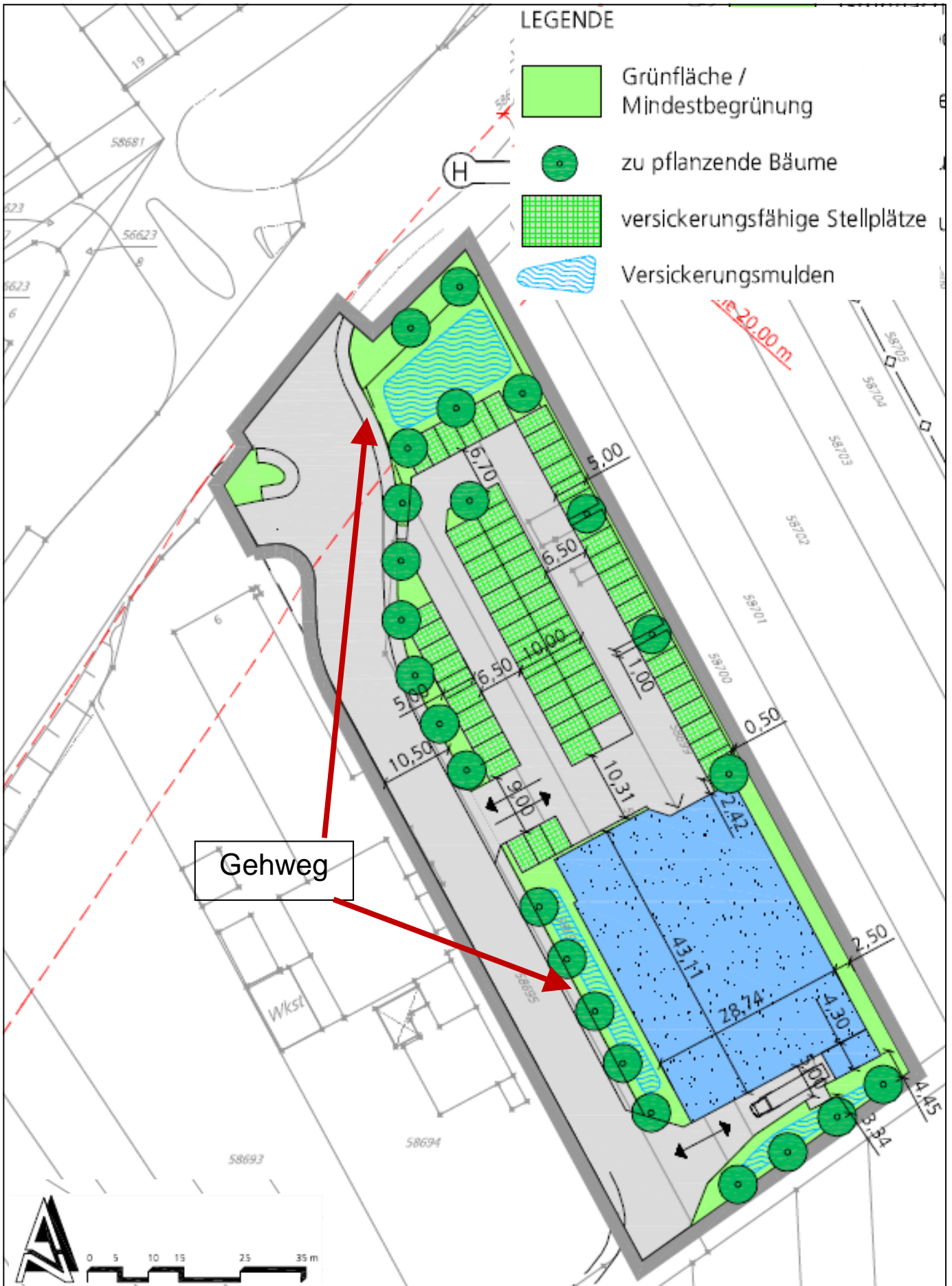


Gashochdruckleitung



# Gehwegherstellung

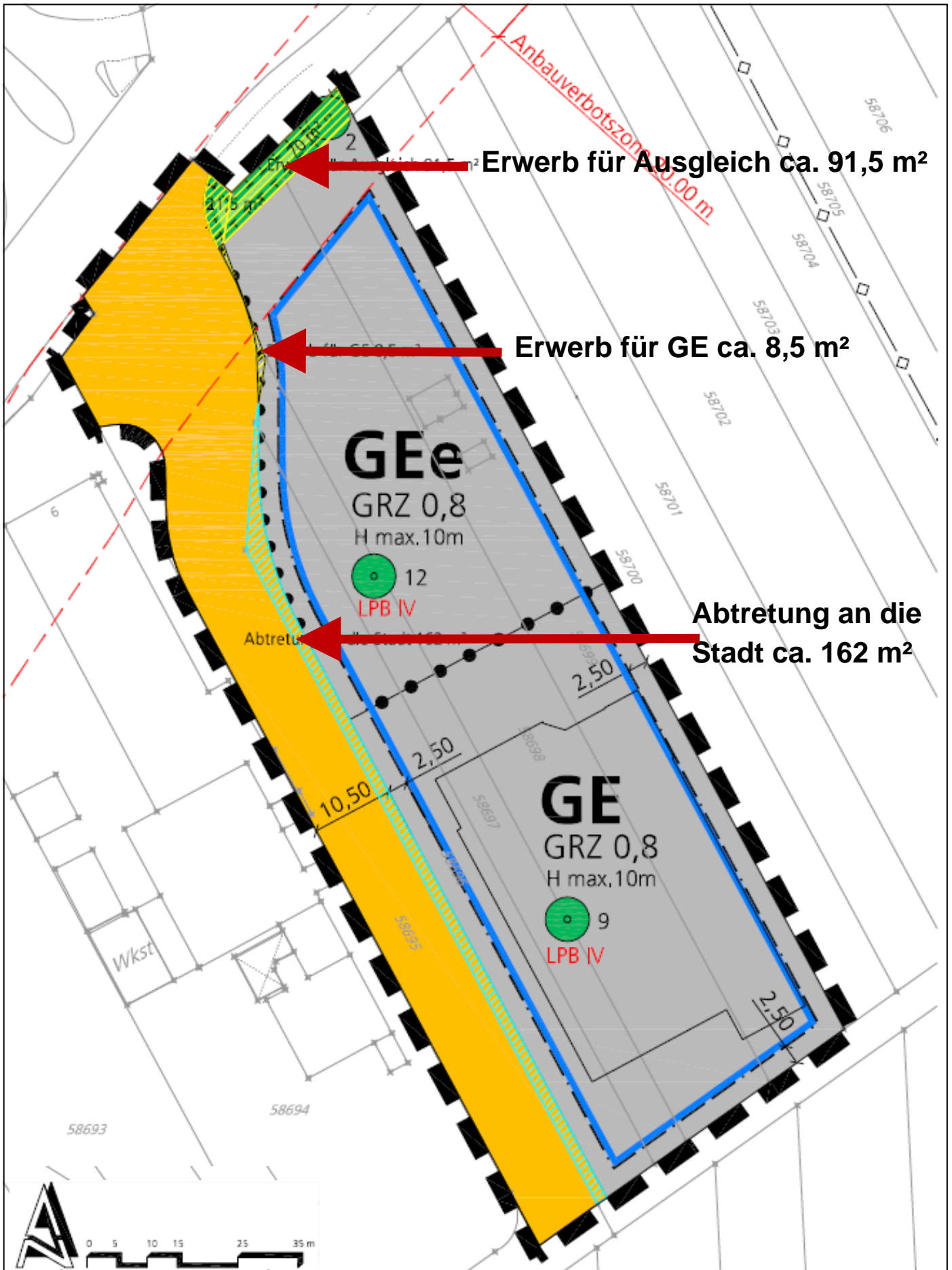
# ANLAGE 5





Freiwillige Neuordnung

ANLAGE 6





### 3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und damit der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden hierzu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von dem Vorhaben unterrichtet und die relevanten Dienststellen, Behörden und Verbände wurden gebeten, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zu der in Mannheim üblichen Kinderverträglichkeitsprüfung zu äußern. Die bekannten Informationen zur Wertigkeit des Gesamtareals wurden im Anschreiben dargelegt. Für die Beantwortung wurden als Hilfestellung Formblätter / Checklisten beigelegt.

Die Unterlagen und vorgestellten Inhalte umfassten den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62.11. „Gewerbegebiet Hochstätt“. Die eingegangenen Äußerungen nehmen daher Bezug auf den gesamten Bereich. Dementsprechend sind die Äußerungen auf ihre Relevanz für die in der vorliegenden Abwägung behandelten Inhalte und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ zu prüfen. Nehmen die Äußerungen ausschließlich auf außerhalb liegende Sachverhalte Bezug, werden diese in der Abwägung folgendermaßen beschrieben und grau gehalten:

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

Zusätzlich sind diese Äußerungen als Erleichterung für den Leser in einem abgestuften Grauton dargestellt.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der Unterrichtung der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Gesamtvorhaben die folgenden für den Bebauungsplan 62.11.1 relevanten Anregungen gegeben:

- Mensch und seine Gesundheit: Die vorhandene Lärmsituation sowie der Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor neuem Lärm durch Gewerbe und dem damit verbundenen zusätzlichen Straßenverkehr wurden dargelegt und planerisch bewältigt.
- Klima / Luft: Die klimaökologischen Belange haben gerade im Südosten des Stadtgebietes einen hohen Stellenwert. Dies sollte aktuell untersucht werden, um ggf. durch eine geeignete Gebäudestellung und eine reduzierte Gebäudehöhe so zu reagieren, dass die Durchlüftung in Hauptwindrichtung bzw. in der Strömungsrichtung der Flurwinde erhalten bleibt und der Wärmeinseleffekt gemindert wird. Ein Verbrennungsverbot ist zu prüfen.
- Biotop, Pflanzen und Tiere: Für Tierarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen, wie beispielsweise Mauereidechse und Feldhamster, die in der Nachbarschaft nachgewiesen wurden, müssen die artenschutzrechtlichen Belange gesondert abgehandelt werden.
- Boden: Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen nachzuweisen bzw. die Planung auf den Bedarf für das Nahversorgungszentrum zu reduzieren.  
Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.
- Wasser: Soweit im WSG IIIb gelegen sind die Vorschriften der Rechtsverordnung des WSG Rheinau zu beachten.  
Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

- Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Boden sind hochkarätige archäologische Denkmäler zu berücksichtigen, deren genaue Lage vorab zu untersuchen und deren Schutz durch eine archäologische Baubegleitung zu gewährleisten ist.

Unter Berücksichtigung von Art und Umfang sowie Standort des Vorhabens wird der Untersuchungsrahmen unter Einbeziehung der zur Umweltrelevanz des Vorhabens und zur Sensibilität des Standorts gemachten Anregungen wie folgt festgelegt:

#### Der Mensch und seine Gesundheit:

Die vorhandene Verlärmung des Plangebietes, die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms und die erforderlichen Nutzungseinschränkungen zum Schutz der jenseits der L 542 gelegenen Wohnnutzung wurden untersucht.

#### Klima / Luft:

Das 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) erstellte Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost wurde vom Gutachter bezogen auf das geplante Gewerbegebiet Hochstätt mit dem integrierten Nahversorgungszentrum aktualisiert und konkretisiert.

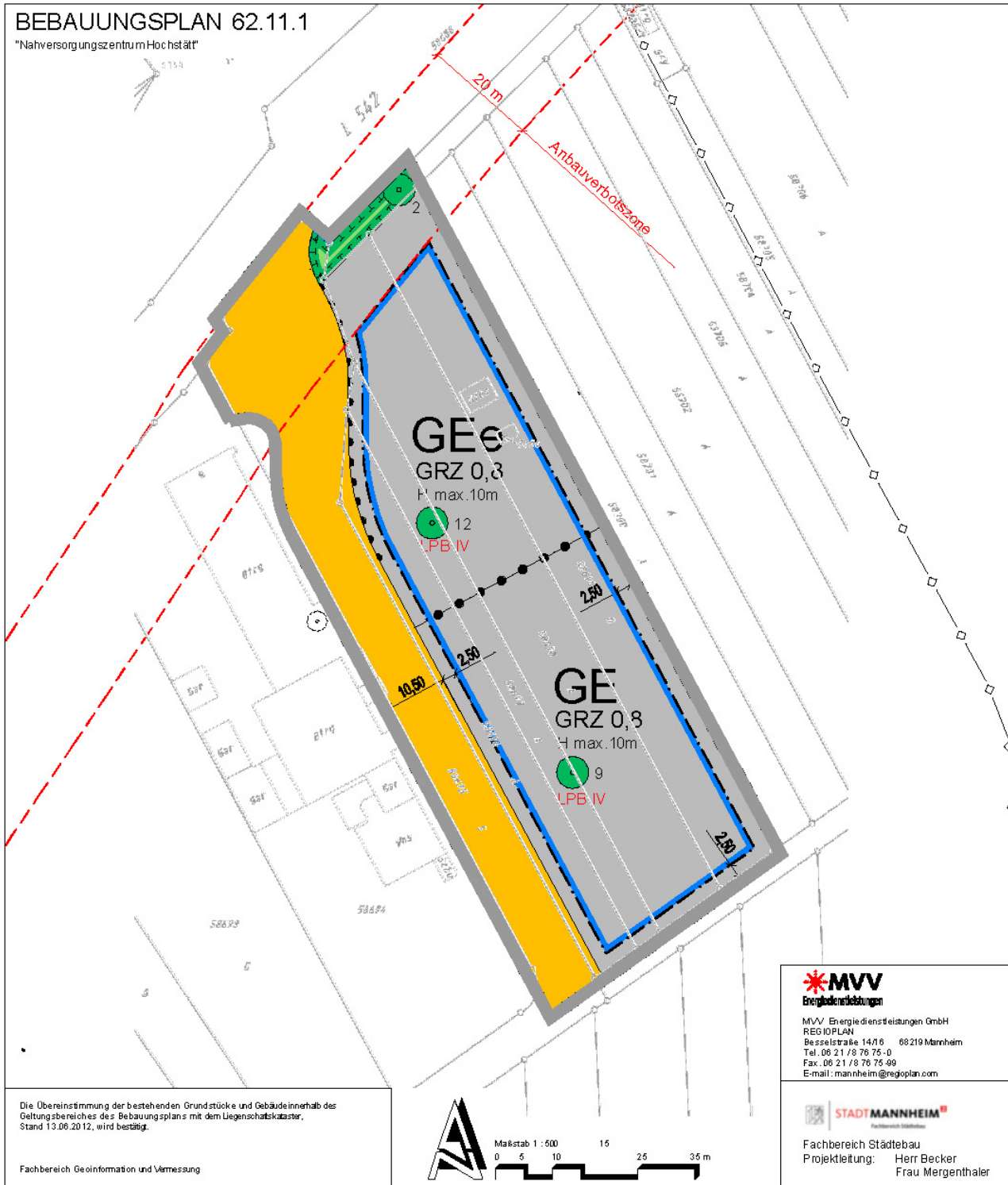
#### Biotop, Pflanzen und Tiere:

Ob in dem Gebiet artenschutzrechtlich relevante Arten insbesondere Hamster oder Mauereidechse zu berücksichtigen sind vorkommen, wurde untersucht.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die baubegleitend erforderlichen Untersuchungen zur Berücksichtigung möglicher archäologischer Bodendenkmäler wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Bei den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild und Wasserhaushalt sind nach Art, Umfang und Standort des Vorhabens keine über die Bestandsbeschreibung hinausgehenden detaillierten Untersuchungen erforderlich. Unabhängig davon erfolgen für die geplante bauliche Nutzung und die Regenwasserversickerung eine Baugrunduntersuchung und eine Prüfung der Kampfmittelfreiheit.



# A PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Beschlussanlage 4

Planzeichen gem. Planzeichenverordnung  
(PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
22.07.2011 (BGBl. I 2011, S. 1509)


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

 Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m § 1 Abs. 4 BauNVO)  
 eingeschränktes Gewerbegebiet



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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§§ 16,18 BauNVO)  
Hmax 10,0m Maximale Höhe der Oberkante aller Bauteile


**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
(§ 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 4. Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 5. Grünflächen


 private Grünfläche

**6. Flächen und (Pflanz-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20  
und 25a BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen und deren Anzahl

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft

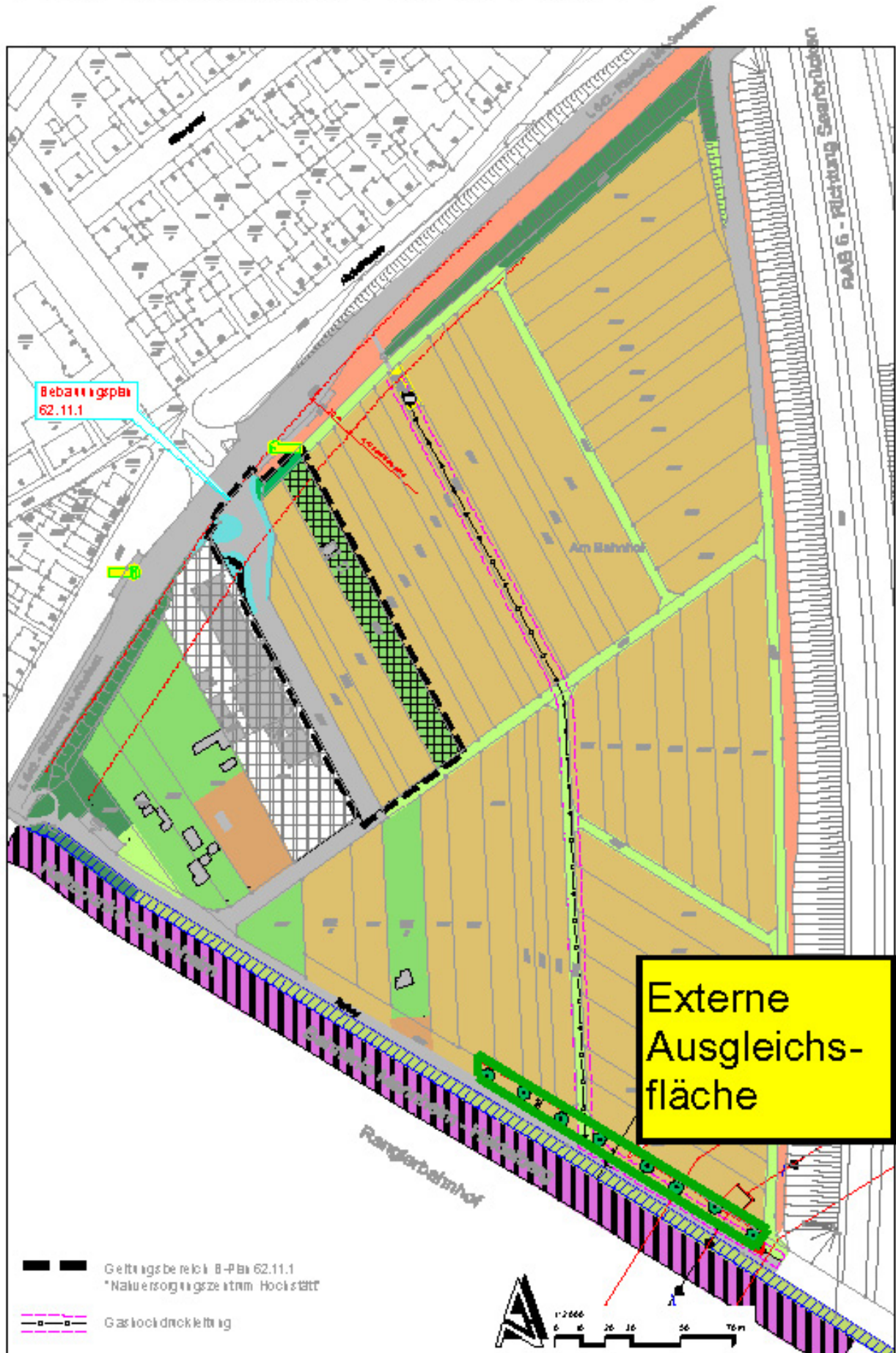
### 7. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### 8. Zeichnerische Hinweise

# EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE







## **5. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 1 BauGB  
und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 Gewerbegebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO**

**1.1.1 Allgemein zulässig sind § 8 Abs. 2 BauNVO**

- Gewerbebetriebe aller Art,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,

**1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind § 8 Abs. 3 BauNVO**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**1.1.3 Nicht zulässig sind § 8 Abs. 2 und BauNVO  
i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). **§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO**

**2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m.  
§§ 17 und 19 BauNVO**

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.  
Im gesamten Geltungsbereich beträgt die GRZ 0,8.

## **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

**§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m.  
§ 18 Abs. 1 BauNVO**

Im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Höhe der Oberkante aller Bauteile 10,0 m festgesetzt.

Bei Flachdächern kann auf max. 25 % der Dachfläche durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter die festgesetzte Höhe um max. 1,0 m überschritten werden.

Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgebend.

## **3 Bauweise**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

### **3.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

**§ 23 Abs. 1 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

## **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5  
BauNVO**

zulässig sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:

- Garagen,
- überdachte Stellplätze (Carports),
- Stellplätze und Nebenanlagen .

zulässig sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche:

- Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen.

## **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### **5.1 Mindestbegrünung**

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden benötigt werden, als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß Artenauswahlliste anzulegen.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ohne Versickerungsmulden ist auf dem/den Grundstück(en) ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenauswahlliste mit ausreichend Abstand zu anderen Bäumen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 5.2 Fassadenbegrünung

Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Artenauswahlliste zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen.

Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung oder eine Hecke steht oder gepflanzt wird oder
- wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> ist.

## 5.3 Niederschlagswasserversickerung

Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann (s. auch Hinweise zu Bodenschutz).

Entsprechend der geplanten Flächennutzung sind folgende oder vergleichbare Materialien zu verwenden und entsprechend ihrem Abflussbeiwert C bei der Dimensionierung der Versickerungsmulden zu berücksichtigen:

- a. Schotterrasen (C 0,2-0,4) für Flächen ohne Kontaminationsgefahr (temporär genutzte Abstell- oder Feuerwehraufstellflächen)
- b. Rasengittersteine (C 0,4-0,6) für Kfz-Stellplätze der Betriebsinhaber und Angestellten ohne Kontaminationsgefahr,
- c. Pflaster mit offenen Fugen (C 0,6-0,8) für nicht gewerblich genutzte Flächen, Kundenparkplätze, Hofflächen und Fußwege ohne Kontaminationsgefahr
- d. Verbundpflaster, Plattenbeläge (C 0,8-0,9) für gewerblich genutzte Flächen, Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr,
- e. Beton- und Asphaltdecken (C 0,9-1,0) für stark befahrene Flächen, Lkw-Stellplätze und allen Flächen mit Gefahr von Bodenkontaminationen.

Siehe schriftlicher Hinweis Nr. 7.1

## 5.4 Stellplatzeingrünung

Stellplätze auf den Gewerbeflächen für Beschäftigte und Besucher/Kunden sind durch Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes 2. Ordnung für je 5 Stellplätze oder 3. Ordnung für je 4 Stellplätze gemäß Artenauswahlliste zu begrünen. Es muss eine Standortop-

timierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit 25 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen.

Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung nachzuweisen.

### **5.5 Interne Ausgleichsfläche**

Die Grünfläche, die interne Ausgleichsfläche ist, ist als extensiv zu pflegende Wiese anzulegen und zusätzlich durch 2 in Reihe und mit gleichem Abstand gepflanzte standortgerechte heimische Bäume 1. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu gestalten und aufzuwerten.

### **5.6 Externe Ausgleichsfläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen**

Die Umsetzung der im Fachbeitrag Grünordnung als erforderlich und geeignet ermittelten externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB extern auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 58732. Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung geregelt ist.

## **6 Pflanzbindung**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Die zeichnerische Festsetzung ist nicht maßhaltig. Sie ist jedoch in ihren quantitativen Aussagen zu beachten und ergänzt hierdurch die Festsetzungen zur Stellplatz und Mindestbegrünung.

## **7 Lärmschutz**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Der gesamte Geltungsbereich ist dem Lärmpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel in Höhe von 66-71 dB(A) nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau zuzuordnen.

### Passiver Lärmschutz

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der vorhandenen Lärmimmissionen durch Schienen- und Straßenverkehr für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989, nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und den Tabellen 8, 9 und 10 erfüllt werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren auf der Basis der DIN 4109 einzuhalten.

Bei ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen (s. B 1.1.2) ist bei Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer, der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Vom Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die Räume über Fenster an Fassaden verfügt, deren Beurteilungspegel 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschreitet und wenn über diese Fenster eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden kann.

Von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann nach § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### **Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Satzung**

- (1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

##### **Dachform, Dachgestaltung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

#### **§ 4**

##### **Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig. Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.
- (3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig. Die Gesamtgröße der Fahnen darf 6 m<sup>2</sup> je Fahnenmast nicht überschreiten.

- (5) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- (6) In der Anbauverbotszone an der L 542 (0 m – 20 m vom Fahrbahnrand) sind keine Werbeanlagen zulässig. Im Bereich der Anbaubeschränkungszone (20 m – 40 m) sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und eine Störung der gegenüberliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Unzulässig sind aus sich selbst heraus leuchtende Werbeanlagen.

## § 5

### **Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Grünflächen / Gärten

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung 6.1 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).

- (2) Grundstückszufahrt

Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite, bei der Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des Einzelhandels mit maximal 8,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander getrennt sind.

- (3) Einfriedungen

Massive Einfriedungen wie z. B. Mauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.



## § 6

### Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- (1) Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

## § 7

### Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- (1) Die gemäß LBO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen ist sicherzustellen. Bei der Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen.

## § 8

### Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

- (1) Nutzungsbezogen ist mindestens die in den "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs S-EAR 05" der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

## § 9

### Rückhaltung, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- (1) Private Grundstücksflächen

Zum Rückhalt und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind private Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zu errichten.

## **§ 10**

### **Ordnungswidrigkeit**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

## **§11**

### **In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **7. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

### **1. Bodenschutz**

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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

### **2. Bodenverunreinigungen**

Sollten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend der Fachbereich für Baurecht und Umweltschutz, Collini-Center, 68161 Mannheim, zu verständigen.

### **3. Kampfmittel**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Verdachtspunkte auf Kampfmittel. Vor Ausführung von Baumaßnahmen ist eine Überprüfung des Plangebietes mit Metalldetektoren erforderlich.

Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, einzuschalten.

### **4. Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) oder der Gemeinde, anzuzeigen.

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

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen.

Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) vorzunehmen.

Die zuständige Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor Beginn der (Bau-) Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-) Arbeiten in Kenntnis zu setzen.

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

## 5. Grundwasserschutz

Bei tiefgründigen Baumaßnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes notwendig. Aktuelle Daten können beim Fachbereich 63.21 eingeholt werden. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist Amt 63.33 unverzüglich zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim Fachbereich 63.2 zu beantragen.

Ein Abpumpen von Grundwasser in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist im Sinne des § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen, dass von ihnen keine Bodenverunreinigungen (wie z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

## 6. Werbeanlagen und Fahnenmaste

Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind. Werbeanlagen, die zur BAB 6 hin orientiert sind, sind grundsätzlich der höheren Straßenbaubehörde (RP Karlsruhe) zur Genehmigung vorzulegen.

## 7. Artenauswahlliste

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung. Im Stadtgebiet Mannheim sind zudem die im Handbuch „Vorgaben für das Planen und Bauen im öffentlichen Raum Straßen, Wege, Plätze und Anlagen“ des Fachbereichs Städtebau formulierten Anforderungen zu berücksichtigen.

Die Wuchsgrößen der Gehölze werden in den nachfolgenden Pflanzenlisten wie folgt angegeben:

B 1.	Baum 1. Ordnung	(ü. 20 m) = Großbaum
B 2.	Baum 2. Ordnung	(12-20 m) = Großbaum
B 3.	Baum 3. Ordnung	(5-12 m) = Kleinbaum
GS	Großstrauch	(3-7 m)
NS	Normalstrauch	(2-5 m)
KS	Kleinstrauch	(1-2 m)

### Mindestbegrünung / Stellplatzbegrünung / Baumreihen

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Größe</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguines	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1.
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1.
Juglans regia	Walnuß	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium ("Plena")	Vogel-Kirsche	B 3. (SR)
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	B 2.
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1. (SR)
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1. (SR)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Rhamnus frangula	Faulbaum	GS
Ribes alpinum	Johannisbeere	KS
Ribes nigrum	Johannisbeere	KS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Rubus caesius	Kratzbeere	KS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3.
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1. (SR)
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme	B 1. (SR)
Ulmus glabra	Berg-Ulme	B 1.
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS

### **Streuobstwiesen auf nicht zu trockenen Standorten**

#### **Apfelsorten**

Blenheimer Goldrenette  
Brauner Matapfel  
Brettacher  
Frh. von Berlepsch  
Gewürzluiken  
Goldparmäne  
Harberts Renette  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Transparent aus Croncels  
Rheinischer Bohnapfel  
Trierer Weinapfel  
Winterprinzenapfel  
Weiße Wachsrenette

#### **Birnensorten**

Clapps Liebling  
Doppelte Philipps  
Frühe aus Trévoux  
Gräfin von Paris  
Stuttgarter Geishirtle  
Williams Christbirne  
Oberösterreichische Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne

### **Obstwiesen auf trocken-sandigen / ertragsschwachen Standorten**

#### **Wildarten**

Pyrus pyraeaster  
Prunus cerasifera  
Prunus mahaleb

#### **Ertragsschwache Sorten**

Maunzenapfel  
Wilde Eierbirne  
Wildling von Einsiedel  
Palmischbirne

**Stauden:**

Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie
Juncus effesus	Flatter-Binse
Phragmites australis	Schilfrohr
Schoenoplectus lacustris	Teichbinse
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben

**Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:**

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe	5-8 m
Hedera helix	Efeu	-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Parthenocissus quinq.	Wilder-Wein	5-7 m
P. tricuspidata 'Veitchii'	Mauer-Wein	-10 m
Vitis vinifera ssp. silvestri	Wilde Weinrebe	3-10 m





**Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62.11.1**  
**„Nahversorgungszentrum Hochstätt“**  
**in Mannheim - Hochstätt**  
**Begründung**  
mit integriertem Umweltbericht

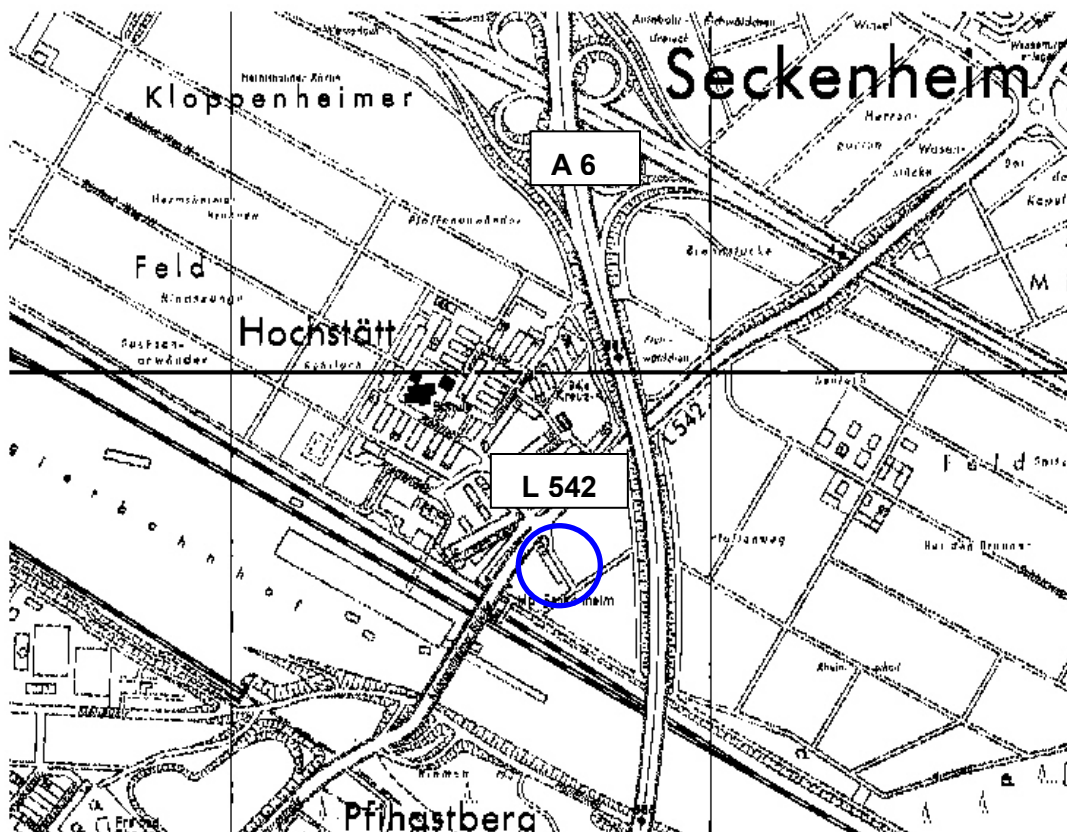
60.14.0 – 62.11.1

61.26.1 – 62.11.1

**VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss AUT	13.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung	29.07.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	09.08.-20.08.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.08.-03.09.2004
Billigungsbeschluss AUT	03.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung	12.11.2009
Öffentliche Auslegung	20.11.2009 - 22.12.2009
Beteiligung der Behörden	20.11.2009 - 31.12.2009
Satzungsbeschluss	Vorgesehen 09.10.2012
Inkrafttreten	Vorgesehen 18.10.2012

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**



**Diese Ausfertigung wurde erstellt im Auftrag der Stadt Mannheim**

**durch**



MVV Energiedienstleistungen GmbH Regioplan  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim

**Projektleitung Stadt Mannheim:**

Herr Becker, 0621 / 293-74 06, [wolfgang.becker@mannheim.de](mailto:wolfgang.becker@mannheim.de)

Frau Mergenthaler, 0621 / 293-71 11, [pia.mergenthaler@mannheim.de](mailto:pia.mergenthaler@mannheim.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 1a der Anlage zu § 2a BauGB)</b>	<b>5</b>
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.2	Festlegung und Lage des Plangebietes	6
<b>2</b>	<b>Vorhaben im Plangebiet</b>	<b>7</b>
2.1	Städtebauliche und vorhabenbezogene Konzeption	7
2.2	Realisierung	7
2.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 1a der Anlage zu § 2a BauGB)	7
2.3.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	8
2.3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
2.3.3	<i>Verkehrsflächen</i>	8
2.3.4	<i>Bedarf an Grund und Boden</i>	8
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2c Anlage zu § 2 BauGB)	10
2.4.1	<i>Lärmschutz</i>	10
2.4.2	<i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	10
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring) (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3b Anlage zu § 2a BauGB)	12
<b>3</b>	<b>Bestand – Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>12</b>
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	12
3.2	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	12
3.3	Erschließung	13
3.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2a Anlage zu § 2a BauGB)	13
3.4.1	<i>Der Mensch</i>	13
3.4.2	<i>Klima / Luft</i>	15
3.4.3	<i>Boden</i>	15
3.4.4	<i>Wasser</i>	16
3.4.5	<i>Biotope / Pflanzen und Tiere</i>	16
3.4.6	<i>Landschaftsbild</i>	17
3.4.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	17
3.4.8	<i>Wechselwirkungen</i>	17
<b>4</b>	<b>Vorgaben für das Plangebiet, einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 1b der Anlage zu § 2a BauGB)</b>	<b>18</b>
4.1	Gesetzliche Vorgaben	18
4.1.1	<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	18
4.1.2	<i>Landesbauordnung (LBO)</i>	18
4.1.3	<i>Naturschutzrecht (BNatSchG und NatSchG BW)</i>	18
4.1.4	<i>Wasserrecht (WHG und WG BW)</i>	20
4.1.5	<i>Immissionsschutzrecht (BImSchG)</i>	21

4.2	Planungsrechtliche Vorgaben	21
4.2.1	<i>Ziele der Raumordnung; Regionalplan Unterer Neckar 1994 und Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel 2006</i>	21
4.2.2	<i>Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbands Mannheim - Heidelberg</i>	22
4.3	Sonstige Planungsvorgaben	22
4.3.1	<i>Zentrenkonzept</i>	22
<b>5</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB (zugleich Inhalt des Umweltberichts einschließlich Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methoden bei der Umweltprüfung gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2 der Anlage zu § 2a BauGB)</b>	<b>25</b>
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB) unter Berücksichtigung der der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2c der Anlage zu § 2a BauGB)	25
6.1.1	<i>Der Mensch</i>	25
6.1.2	<i>Klima / Luft</i>	26
6.1.3	<i>Boden</i>	26
6.1.4	<i>Wasser</i>	26
6.1.5	<i>Biotope / Pflanzen und Tiere / Eingriffsregelung</i>	27
6.1.6	<i>Landschaftsbild</i>	29
6.1.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	29
6.1.8	<i>Wechselwirkungen</i>	29
6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB)	30
<b>7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts gemäß Punkt 3c der Anlage zu § 2a BauGB (Zugleich Inhalt des Umweltberichts)</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf weitere städtebauliche Belange</b>	<b>31</b>
8.1	Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	31
8.2	Erschließung, Verkehr und Verkehrssicherheit	31
8.3	Ver- und Entsorgung	31
<b>9</b>	<b>Abwägung</b>	<b>32</b>
9.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten - Planungsalternativen im Geltungsbereich (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)	32
9.2	Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes die für die Planung von Bedeutung sind, und die Umweltbelange berücksichtigt wurden (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)	33
9.2.1	<i>Konfliktbewältigung Mensch - Lärm, Verkehrszunahme und Verkehrssicherheit</i>	33
9.2.2	<i>Konfliktbewältigung Klima / Luft</i>	35
9.2.3	<i>Konfliktbewältigung Bodendenkmäler</i>	36
9.2.4	<i>Konfliktbewältigung Boden – Standort, Bodenverbrauch und Eingriffsausgleich</i>	36
9.2.5	<i>Wasser – Grundwasserregeneration und Einstau</i>	37
9.2.6	<i>Konfliktbewältigung Pflanzen / Tiere – Artenschutz und Eingriffsausgleich</i>	37
9.2.7	<i>Konfliktbewältigung Landschaftsbild – Gestaltung des NVZ</i>	38
9.3	Begründung sonstiger Festsetzungen und Planinhalte	38

<i>9.3.1</i>	<i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	<i>38</i>
<i>9.3.2</i>	<i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	<i>38</i>
<i>9.3.3</i>	<i>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i>	<i>39</i>
<i>9.3.4</i>	<i>Flächen und (Pflanz-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)</i>	<i>39</i>
<i>9.3.5</i>	<i>Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 LBO i. V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)</i>	<i>39</i>
9.4	Begründung der Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages	42
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>43</b>
<b>11</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>43</b>
11.1	Städtebaulicher Vertrag	43
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>44</b>
<b>13</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>45</b>
<b>14</b>	<b>Anlagen zur Begründung</b>	<b>45</b>

## **1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 1a der Anlage zu § 2a BauGB)**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Stadtteil Hochstätt bestehen aktuell Defizite bei der Grundversorgung der Bevölkerung. Noch 2003 gab es im Stadtteil Hochstätt nach Schließung des LIDL-Marktes am Karolingerweg vor Ort überhaupt keine Versorgung mehr. Zwar hat zwischenzeitlich der türkische Supermarkt AVANTAJ die leerstehenden Räume übernommen, aber wie im Gutachten zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen

Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus. Der geringen Verkaufsfläche im alten eingeschossigen Gebäude mit rund 450qm Grundfläche steht eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte gegenüber.

Aufgrund der aktuellen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel sind Investitionen zur Modernisierung und Erweiterung des Bestands am alten Standort nicht zu erwarten und aufgrund der dortigen städtebaulichen Situation auch nicht realisierbar.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2003 im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der jetzige Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialisten mit der Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen versuchen, ihre Märkte dem Wettbewerb anzupassen und ihre Standorte hinsichtlich Verkaufsfläche, Stellplätze und Erreichbarkeit zu optimieren, Rechnung trägt.

Da der Standort im derzeitigen Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“ am 13.07.2004 ist dies auch erfolgt. Mit dem aus dem Gesamtverfahren herausgelösten Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ soll dessen vordringliche Realisierung unabhängig von der aktuell nicht weiter verfolgten Gesamtentwicklung ermöglicht werden. Ziel ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt und es sollen zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen werden.

Der gewählte Standort liegt nur rund 300 m vom alten Standort entfernt und ist aufgrund der Lage direkt am Bus- und S-Bahn-Haltepunkt Hochstätt / Seckenheim wie auch an der Haupteerschließungsachse des Stadtteils als städtebaulich integriert einzustufen. Er entspricht dem raumordnerischen Ziel zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung - auch der nicht motorisierten Bevölkerung - mit Gütern des täglichen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit. Er kann alle Anwohner des Stadtteils Hochstätt im 500 m Umkreis fußläufig versorgen und liegt auch für Berufspendler (Fahrrad, ÖPNV, PKW) sehr günstig.

Mit der Festsetzung eines kleinen Gewerbegebietes zur Schaffung von Baurecht wird gleichwohl klargestellt, dass die Stadt an diesem Standort nicht die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel schaffen möchte. Die geringe Größe der nun vorab überplanten Grundstücksfläche (rund 0,5 ha) lässt dort keine weitere Entwicklung zu.

## **1.2 Festlegung und Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten des Mannheimer Stadtteils Hochstätt im Gewann „Am Bahnhof“ unmittelbar an der L 542 gegenüber der Einmündung der Rohrlachstraße.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die L 542 mit der dortigen Bushaltestelle begrenzt. Jenseits der L 542 liegt der Stadtteil Hochstätt. Im Nordosten und Südosten liegen Ackerflächen, die ihrerseits durch die BAB A 6 bzw. den Güterbahnhof begrenzt werden. Im Südwesten, auf der anderen Seite des asphaltierten Flurweges zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt liegt ein Gewerbebetrieb. Dahinter bis zum Bahnhof mit den P&R Plätzen liegen Gartenareale.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.260 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

58687 (Flurweg teilweise), 58695 (Flurweg teilweise), 58696, 58697, 58698, 58699.

Für den externen Ausgleich vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstücks 58732.

Die erforderlichen Flächenabtretungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt.

## **2 Vorhaben im Plangebiet**

### **2.1 Städtebauliche und vorhabenbezogene Konzeption**

Der Investor plant im Nahversorgungszentrum einen Discounter mit größerem Sortiment als die üblichen Discounter, so dass er eher zwischen Discounter und Verbrauchermarkt anzusiedeln ist. Integriert wird ein Backshop. Es liegt in der Verantwortung des Antragstellers im Baugenehmigungsverfahren darzulegen, dass er die für ein Gewerbegebiet geltenden Vorgaben einhält bzw. unter Beachtung der aktuellen Rechtsprechung die vom Gesetzgeber nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässige Beurteilung des Einzelfalls darlegt.

Der bestehende Knotenpunkt und seine Signalisierung sind leistungsfähig genug und er verfügt bereits über eine Fußgängerampel zur Querung der L 542. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Nahversorgungszentrums wird aber zusätzlich eine neue Wegeverbindung von der Bushaltestelle zur Rohrlacherstraße und eine signalisierte Fußgängerquerung über die Rohrlachstraße herzustellen, da diese Wegebeziehung zwischen ÖPNV und Nahversorgungszentrum bedeutsam ist.

Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversicherung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums und eine Beleuchtung erhält.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem und durch Versickerung auf dem / den Grundstück(en).

Die Herstellung der inneren Erschließung und die Kostentragung sind im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt.

Die für das Plangebiet erforderliche leitungsgebundene Infrastruktur ist über den Stadtteil Hochstätt vorhanden.

### **2.2 Realisierung**

Es wurde ein Investor gefunden, der nach Prüfung der Niederlassungsbereitschaft von etablierten Lebensmittelmarktbetreibern die Planung und Realisierung basierend auf einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt durchführen will und zur Integration in die Gesamtentwicklung auch eine Entwicklungsplanung des Gesamtgebietes vorgelegt hat. Aktuell wird die Entwicklung des Gesamtgebietes jedoch nicht weiterverfolgt. Dies ist der Grund dafür, dass der Bebauungsplan für das Nahversorgungszentrum aus dem komplexeren Gesamtkonzept ausgegliedert wurde.

### **2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. § 1a der Anlage zu § 2a BauGB)**

Auch wenn am Standort primär ein Nahversorgungszentrum entstehen soll, wird mit der Ausweisung als Gewerbegebiet auch eine mögliche Um- bzw. Nachfolgenutzung geregelt. Bei einer mög-

lichen Aufgabe soll eine Nachfolgenutzung ohne Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes möglich sein.

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein allgemeines Gewerbegebiet. Die angestrebte Ansiedlung des Lebensmittel-einzelhandels ist im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt und zur Beachtung (klima-) ökologischer Belange werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Verlärmung durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die zur L 542 gelegene Teilfläche des Gewerbegebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der jenseits der L 524 gelegenen Wohnnutzung sind dort nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Der Investor plant hier die Kundenparkplätze. Die Anlieferung erfolgt dagegen auf der Gebäuderückseite im Südosten.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Intention eines Gewerbegebietes entsprechend mit 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe aller Bauteile beträgt 10 m. Bei Flachdächern kann auf max. 25% der Dachfläche durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter die festgesetzte Höhe um max. 1 m überschritten werden.

Auf dem ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück plant der Investor eine eingeschossige Bebauung mit in der Summe ca. 1.240 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 2.162 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten.

### **2.3.3 Verkehrsflächen**

Die bestehende Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan von rund 1.339 m<sup>2</sup> um ca. 315 m<sup>2</sup> auf ca. 1.654m<sup>2</sup> vergrößert. Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversickerung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums und eine Beleuchtung erhält.

Die festgesetzten Zufahrtsbeschränkungen (Verbot der Ein- und Ausfahrt) im Aufstellbereich vor der Einmündung in die L 542 sollen Konfliktsituationen vermeiden.

### **2.3.4 Bedarf an Grund und Boden**

Der Bedarf an Grund und Boden errechnet sich wie folgt:



<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
Unversiegelte Flächen	4.921 m <sup>2</sup>	1.204 m <sup>2</sup>	- 3.717 m <sup>2</sup>
Teilversiegelte Fläche		1.397 m <sup>2</sup>	+ 1.397 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen	1.339 m <sup>2</sup>	2.419 m <sup>2</sup>	+ 1.080 m <sup>2</sup>
Gebäude		1.240 m <sup>2</sup>	+ 1.240 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	6.260 m <sup>2</sup>	6.260 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2c Anlage zu § 2 BauGB)**

### **2.4.1 Lärmschutz**

Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt und zum Schutz der Anwohner werden als Art der Nutzung Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die zur L 542 und damit zur vorhandenen Wohnbebauung an der Hochstättstraße gelegene Teilfläche des Gewerbegebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Der Investor plant hier die Kundenparkplätze.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen Verlärmung, hervorgerufen vor allem durch den Betrieb auf den Bahnstrecken und durch den Straßenverkehr auf der L 542 und der BAB A 6, ist der gesamte Geltungsbereich dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 Tabelle 8 ff zuzuordnen. Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind daher nur ausnahmsweise zulässig (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau).

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen nach DIN 4109 zur Lärminderung zu treffen.

### **2.4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **2.4.2.1 Mindestbegrünung**

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden benötigt werden, als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß Pflanzliste anzulegen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ohne Versickerungsmulden ist auf dem/den Grundstück(en) zur Schaffung von Grünvolumen und zur Eingrünung ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den abzüglich der für die Versickerungsmulden benötigten Flächen in etwa verbleibenden 891 m<sup>2</sup> Grünflächen des Nahversorgungszentrums sind daher mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen.

#### **2.4.2.2 Fassadenbegrünung**

Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Artenauswahlliste zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade eine Hecke oder ein Baum 2. oder 3. Ordnung steht oder gepflanzt wird oder
- wenn Fassadenflächen ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> sind.

#### **2.4.2.3 Niederschlagswasserversickerung**

Das auf dem/den Baugrundstück(en) anfallende Regenwasser ist auf dem/den Baugrundstück(en) zu versickern.

Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

#### **2.4.2.4 Stellplatzeingrünung**

Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens und zur Eingrünung wird festgesetzt, dass für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen ist. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung, die je angefangene 150 m<sup>2</sup> Garten einen Laubbaum vorsieht, zu pflanzen. Bei derzeit geplanten 68 Stellplätzen wären somit zusätzlich zu den 6 Bäumen der Mindestbegrünung für die Stellplätze noch 17 Bäume 2. Ordnung oder 13 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

#### **2.4.2.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Schaffung von Grünvolumen und zur Eingrünung wird auf einer Ausgleichsfläche parallel zur L 542 ein extensiver Wiesenstreifen angelegt (max. 2 Mahdtermine) und mit 2 standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Artenauswahlliste bepflanzt. Im Kontext anderer Maßnahmen kann die damit begonnene Baumreihe entlang der L 542 fortgesetzt werden.

Da eine „lockere Bebauung“ mit geringer GRZ ohne Überschreitungen mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar ist, ist für verbleibende Beeinträchtigungen ein Ausgleich an anderer Stelle im Gebiet erforderlich (gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums).

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 58732 erfolgt die Anlage einer Obstwiese / Streuobstwiese und werden nach Aufgabe der Ackernutzung auf rund 920 m<sup>2</sup> unter Beachtung des Schutzabstandes zur Gashochdruckleitung 8 Obstbäume gepflanzt. Empfohlen werden regional heimische Sorten wie in der Artenauswahlliste. Die Entwicklung des Unterwuchses auf dem ehemaligen Ackerstand-

ort soll nur insofern gesteuert werden, als durch eine Initialansaat (z.B. regio-saatgut Nr. 3060 von TerraGrün) die Umwandlung in Grünland erfolgt und durch maximal 2 Schnitte (nicht vor dem 01. Juni) mit Entfernen des Mähguts bei gleichzeitigem Düngeverzicht langfristig eine Aushagerung anzustreben ist. Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung geregelt ist.

## **2.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring) (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3b Anlage zu § 2a BauGB)**

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu befürchten, die im Rahmen eines Monitorings zu überwachen wären.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung des Vorhabens entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Stadt Mannheim auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## **3 Bestand – Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen**

Bis auf die öffentlichen Straßen- und Wegflächen befinden sich alle Flächen in privatem Eigentum.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen zur Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt werden müssen. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst geregelt.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Gebiet zwischen L 542, BAB A 6 und Güterbahnhof zahlreiche archäologische (Boden-) Denkmäler von der Steinzeit bis zur Zeit der Karolinger und Ottonen befinden. Da Lage und tatsächliche Ausdehnung nicht bekannt sind, ist vorgesehen, dies durch Sondierungsgrabungen zu konkretisieren. Falls erforderlich, ist für die weiteren Baumaßnahmen eine archäologische Baubegleitung vorgesehen. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor in Abstimmung mit den Fachbehörden geregelt.

### **3.2 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6.260 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich liegt der vorhandene asphaltierte Flurweg zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt. Integriert wird auch eine Teilfläche des Flurweges parallel zur L 542. Die restlichen integrierten Flurstücke sind bis auf eines, welches als Feldgartengrundstück genutzt wird Ackerflä-

chen.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die L 542 mit der dortigen Bushaltestelle begrenzt. Jenseits der L 542 liegt der Stadtteil Hochstätt. Im Nordosten und Südosten liegen weitere Ackerflächen, die ihrerseits durch die BAB A 6 bzw. den Güterbahnhof begrenzt werden. Im Südwesten, auf anderen Seite des asphaltierten Flurweges zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt liegt ein Gewerbebetrieb. Dahinter bis zum Bahnhof mit den P&R Plätzen liegen Gartenareale.

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L 542 und ist über den bestehenden signalisierten Knotenpunkt an der Rohrlachstraße an die L 542 bzw. an die Rohrlachstraße als Haupteerschließungsstraße des Stadtteils Hochstätt angebunden.

Jeweils in Fahrtrichtung hinter diesem Knotenpunkt befindet sich eine Bushaltestelle, die tagsüber in einem 20- bzw. 30-minütigem Takt angefahren wird. Rund 100 m Fußweg entfernt von diesen Bushaltestellen liegt erreichbar über die Unterführung an der Brücke der S-Bahn-Haltepunkt Seckenheim / Hochstätt mit Anbindung an die S-Bahn und den DB-Regionalverkehr.

Auf der Nordwestseite der L 542 besteht ein durchgehender Radweg von Seckenheim bis Pfingstberg/Rheinau. Die Brücke über den Güterbahnhof kann am Zugang zum Haltepunkt unterquert werden. Von hier ab besteht auch auf die Südostseite der Brücke / L 542 ein Radweg in Richtung Pfingstberg/Rheinau.

Im Bereich des Knotenpunktes befindet sich nordwestlich der L 542 der Anschlussschacht des bestehenden Abwasserkanals. Das Plangebiet kann nach Unterquerung der L 542 dort an das vorhandene Kanalnetz angebunden werden. Für das Nahversorgungszentrum ist die Kapazität ausreichend. Entsprechend den rechtlichen Vorgaben wird Niederschlagswasser aber auf dem / den Grundstück(n) zur Versickerung gebracht.

Auch an die im Stadtteil Hochstätt vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur kann das Plangebiet nach Unterquerung der L 542 angebunden werden.

### **3.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2a Anlage zu § 2a BauGB)**

Im Geltungsbereich mit seinen rund 6.260 m<sup>2</sup> liegt der vorhandene asphaltierte Flurweg zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt. Integriert wird auch eine Teilfläche des Flurweges parallel zur L 542. Die restlichen integrierten Flurstücke sind bis auf eines, welches als Feldgartengrundstück genutzt wird, Ackerflächen.

#### **3.4.1 Der Mensch**

Zur Beurteilung der vorhandenen sowie der zu erwartenden Lärmsituation an der benachbarten Wohnbebauung des Plangebiets, wurde eine schalltechnische Überprüfung auf der Grundlage der Schallimmissionspläne und der Gebäudelärmkarten (nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen-RLS-90) der Stadt Mannheim durchgeführt. Die Bahnärmimmissionen wurden auf der Basis der strategischen Lärmkarten des Eisenbahnbundesamtes abgeschätzt.

Für Gebäude im Plangebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm aus Straßen (A 6 und L 542) und Schienen (Eisenbahntrassen und Rangierbahnhof) bei Neu- und Umbauten von Wohn- und Bürogebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen sowie der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989. In der DIN werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen für Wände, Decken und Dächer sowie für Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen getroffen, die beim Neu- und Umbau von Gebäuden zu berücksichtigen sind. Es gilt die folgende Regelung:

Innerhalb der geplanten Nutzungsausweisungen G<sub>Ee</sub> und G<sub>E</sub> des Plangebiets wird der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tabelle 8, festgesetzt. Von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz kann nach § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Pegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Gegenüber dem Plangebiet auf der Nordwestseite der L 542 liegen in einer Entfernung von etwa 60 m zur Plangebietsgrenze die nächstgelegenen Wohngebäude des Stadtteils Hochstätt. Das erfordert im Bereich der nächstgelegenen geplanten G<sub>E</sub>-Nutzung eine Pufferzone von im Mittel 70 m, in der nur eine die vorhandene Wohnnutzung an der L 542 nicht störende gewerbliche Nutzung zugelassen werden darf.

Die L 542 im Abschnitt des Stadtteiles Hochstätt wird ein auf das Jahr 2020 prognostiziertes Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 21.400 Kfz pro 24 Stunden haben. Die Verkehrszunahme in Folge des neuen Nahversorgungszentrums hat dabei nur sehr geringfügige Pegelerhöhungen von maximal 0,5 dB(A) zur Folge. Das ist durch das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Die Immissionspegel durch den Straßenverkehr auf der L 542 werden an der nächstgelegenen Wohnbebauung von Hochstätt bei 67 bis 70 dB(A) am Tag und bei 57 bis 60 dB(A) in der Nacht liegen.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Plangebiet spielt für die Erholungsnutzung nur insofern eine Rolle, als an dieser Stelle (neben der Querungsmöglichkeit an der Brücke) die L 542 gequert werden kann und ein Weg zur Bahnlinie führt, an der entlang der Erholungsraum jenseits der BAB A 6 im Osten erreicht werden kann.

### **3.4.2 Klima / Luft**

Hinsichtlich der Vertretbarkeit einer weiteren Versiegelung / Bebauung wurde 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) ein Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost erstellt. Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurden die Planungen bei der Modellrechnung berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass zum Erhalt wesentlicher klimaökologischer Gunsteffekte (Frisch- und Kaltluftproduktion, Ventilationseffekte) der südöstliche Freiraum eine Fläche von 300 ha nicht unterschreiten darf.

Eine neue Auswertung aktueller Daten, Entwicklungen und der vorliegenden Gutachten durch das Büro ÖKOPLANA (02.09.2004) ergab, dass hinsichtlich der Klimawirksamkeit die Flächen viel stärker differenziert werden müssen. In der Folge ergab sich, dass die Größe der klimaökologisch aktiv wirkenden Flächen im Grünzuges-Südost bereits unter 300 ha gesunken ist, so dass den östlich des Stadtteils Hochstätt gelegenen Freiräumen eine zunehmende klimaökologische Bedeutung zukommt.

Der Klimagutachter weist darauf hin, dass bei weiteren städtebaulichen Entwicklungen in diesem Teilbereich des Stadtgebietes von Mannheim (Hochstätt-Erweiterung nach Westen und Gewerbegebiet Hochstätt) den klimaökologischen Belangen besondere Beachtung zu schenken ist. Eine zu massive Bebauung hätte zur Folge, dass der Stadtteil Hochstätt innerhalb des Grünzuges Südost eine derart ausgeprägte Wärmeinsel ausbildet, dass die regional / lokal angelegte südöstliche Ausgleichsströmung über den Unteren Dossenwald in Richtung Kloppenheimer Feld nachhaltig abgeschwächt wird. Die differenziertere Betrachtung ergab aber auch, dass aufgrund der Lage im Windschatten der Böschung der A 6 und aufgrund der Nachbarschaft zum Rangierbahnhof (starke Erhitzung am Tage) die klimaökologische Bedeutung des zu betrachtenden Plangebietes selbst geringer sein dürfte.

Die bauliche Entwicklung dort kann daher aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, wenn durch geeignete Vorgaben Durchlüftungsbahnen erhalten bleiben und wenn in der Summe die Bebauung nicht zu massiv gerät und gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt und aktuell ist bis auf das Nahversorgungszentrum keine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen.

### **3.4.3 Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum 224 „Neckar-Rheinebene“ und dort in der Untereinheit 224.1. „Schwetzinger Sand“ mit seinen von Flugsand überwehten Kies- und Sandflächen (Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Blatt 161 Karlsruhe; Schmithüsen; 1952). Die Böden sind aus quartären Sanden und Kiesen aufgebaut. Beim Oberboden (0,25 – 0,35 cm) handelt es sich um schwach schluffigen – schluffigen Fein- / Mittelsand (Fugsand / Dünensand). Darunter folgt Sand mit immer weiter abnehmendem Schluffanteil. Ab 2,6 m Tiefe treten Fein- und Mittelkiesanteile hinzu. Die tiefgründigen Sandböden sind mäßig frische und gute Ackerböden und werden entsprechend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Versickerungsfähigkeit ist gut (Baugrunduntersuchung; Rubel & Partner; 2008).

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben aber Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Untersuchungen auf Kampfmittel durchgeführt werden.

Es sind keine Sonderbodenformen oder gar geologische Bodendenkmäler betroffen. In der Abwägung ist der Verlust freier Bodenfläche und guter Ackerböden gegenüber dem Vorhaben abzuwägen.

### 3.4.4 Wasser

#### Gewässer

Gewässer sind weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft vorhanden.

#### Grundwasser

Bei den 5 m tiefen Rammkernsondierungen für die Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Am benachbarten Pflingstbergweiher wurde 1982 mit 91,86 m ü.NN der höchste Grundwasserstand gemessen. Am 03.11.2008 lag der Pegel bei 90,43 m ü.NN. Der tiefste Punkt im Plangebiet liegt bei 99,68 m ü.NN. Der Grundwasserabstand beträgt somit rund 8 m.

Nennenswerte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

### 3.4.5 Biotop- / Pflanzen und Tiere

Rund 49% der Flächen im Geltungsbereich sind intensiv genutzte Ackerflächen ohne jede Wildkrautflora. In den Geltungsbereich integriert ist auch ein Teil des Flurweges parallel zur L 542, der als Graswege nicht vegetationslos ist (1%). Ebenfalls integriert ist ein Teil des Weges zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt, der mit rund 21% Flächenanteil eine bereits versiegelte Wegefläche darstellt. Innerhalb der Ackerflächen liegt eine Parzelle, die als Feldgarten genutzt wird (24%). Geschützte Biotop sind damit nicht vorhanden und es wird auch kein Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet berührt. Bei den Tier- und Pflanzenarten wurden nur weitverbreitete Arten des Acker- und Siedlungsraumes festgestellt.

Die (tier-) ökologische Bedeutung und Wertigkeit des Plangebietes ist aufgrund des Flächeninventars vergleichsweise gering und wird durch die unmittelbare Nachbarschaft zur L 542 mit ihren Belastungen / Störungen nochmals gemindert. Eine funktionale Bedeutung (Rastplatz, Wanderwege u.ä.) ist aufgrund der isolierten Lage zwischen L 542 / Hochstätt, BAB A 6 und Güterbahnhof nicht gegeben.

Nennenswerte Auswirkungen auf Biotop sowie Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Typ MA	Typ Ba-Wü	Biotop- / Nutzungstypen im Geltungsbereich	Fläche in qm	Anteil im Bestand
--------	-----------	---	--------------	----------------------



HJ+	33.60	Artenarme Grünlandansaat auf den Straßen- und Wegeböschungen	287	4,58%
GA+	37.10	Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	3.054	48,79%
DD+	37.30	Feldgarten, Grabeland und Einzelgärten in der Landschaft	1.493	23,85%
CA+	60.21	Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze)	1.339	21,39%
HL	60.25	Bewachsener Feldweg / Grasweg	87	1,39%
		<b>Summen</b>	<b>6.260</b>	<b>100,00%</b>

### 3.4.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt und im Erleben eingegrenzt durch den Autobahndamm der BAB A 6, den Einschnitt des Güterbahnhofs, die groß 380-kV-Hochspannungsleitung und den durch die L 542 markierten Ortsrand von Hochstätt. In dem von Ackerflächen dominierten Umfeld fehlen natürliche oder historische landschaftsbildprägende und strukturierende Elemente fast völlig. Lediglich einige Feldgärten sind noch erhalten, werden aber aktuell eher als Freizeitgärten intensiv genutzt. Ein Gewerbebetrieb hat sich bereits jenseits des Ortsrandes dort etabliert, wo gegenüber das Nahversorgungszentrum geplant ist.

Insgesamt sind Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt kaum noch vorhanden bzw. durch die technische Infrastruktur bereits so überprägt, dass nennenswerte Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

### 3.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist davon auszugehen, dass sich im Gebiet zwischen L 542, BAB A 6 und Güterbahnhof zahlreiche archäologische (Boden-) Denkmäler von der Steinzeit bis zur Zeit der Karolinger und Ottonen befinden.

Die genaue Lage und tatsächliche Ausdehnung sind aber nicht bekannt, so dass dies im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu beachten ist.

### 3.4.8 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen (Grün-) Flächen in und an den Wärmeinseln der Bebauung im Stadtgebiet sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

**4 Vorgaben für das Plangebiet, einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind  
(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 1b der Anlage zu § 2a BauGB)**

**4.1 Gesetzliche Vorgaben**

**4.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die künftige Nutzung des Baugebietes ist nach dem BauGB zu regeln. Alle betroffenen Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 untereinander gerecht abzuwägen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist zu beachten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zudem ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung nach § 1a (3) BauGB darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zum BauGB dokumentiert. Der grünordnerische Fachbeitrag und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind im vorliegenden Fall integrativer Bestandteil des Umweltberichts.

Die baurechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten werden u.a. genutzt, um landschafts- und klimaverträglich die Gebäudehöhe auf 10 m zu begrenzen und mittels Stellplatzbegrünung die Erwärmung zu reduzieren sowie über externe Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren.

**4.1.2 Landesbauordnung (LBO)**

Die Landesbauordnung gibt vor, dass die nicht bebaubaren Teile der bebauten Grundstücke als Gärten anzulegen sind. Deren Qualität wird im Hinblick auf die Eingriffsminderung und den Ausgleich im Gebiet im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung geregelt. Weitere nach § 74 bauordnungsrechtlich mögliche Vorgaben werden zur Eingriffsminderung und Gestaltung herangezogen (u.a. Fassadengestaltung, Versickerungsfähigkeit, Niederschlagswasserbewirtschaftung).

**4.1.3 Naturschutzrecht (BNatSchG und NatSchG BW)**

Nach § 1 BNatSchG ist es allgemeines Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und

Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Mit der Umweltprüfung und der darin integrierten Eingriffsregelung wird die Vereinbarkeit der Planung mit diesem Ziel des BNatSchG überprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch sichergestellt.

### Artenschutzrechtliche Belange

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen unter Berücksichtigung der Kriterien des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) für jedes Vorhaben eigenständig abgeprüft werden.

Dem Plangeber obliegt es dabei, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig – es handelt sich hierbei um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Planes ist aber nicht die Ausnahme/ Befreiung selbst, sondern das Vorliegen einer Ausnahme-/ Befreiungslage.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Absatz 5 liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Pflanzen

Artenschutzrechtlich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevante Pflanzenarten wurden bei den Begehungen der durch das Vorhaben im Geltungsbereich beanspruchten Flächen nicht festgestellt

Tiere

Artenschutzrechtlich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevante Tierarten konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich sind aber alle europäischen Vogelarten gemäß Vogelrichtlinie relevant. Die Verbotstatbestände können jedoch vermieden werden, da die Arbeiten außerhalb der Brutsaison erfolgen. Die Verbotstatbestände treten auch nicht ein, da die ökologische Funktion der im Geltungsbereich betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang nach wie vor verfügbar ist und die angetroffenen Vogelarten Amsel, Gartenrotschwanz und Haussperling nicht auf diese Flächen angewiesen sind. Diese Vogelarten, die den Feldgarten in Straßen- und Ortrandnähe bewohnen, sind keine seltenen Vogelarten, sondern weit verbreitete und anpassungsfähige Vogelarten. Da an diesem Standort zum einen aufgrund der Straßen- und Ortrandnähe keine seltenen Vogelarten betroffen sind, sondern Vogelarten, die im räumlichen Zusammenhang vergleichbare Lebensstätten finden, und da zum anderen die erforderlichen Rodungen außerhalb der Brutzeit erfolgen werden, sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

#### Schutzgebiete oder geschützte Biotope

Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000) oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich, jenseits der BAB A 6 liegt das LSG „Unterer Dossenwald“.

#### Geschützte Grünbestände / Baumschutzsatzung

Gemäß Satzung über geschützte Grünbestände nach § 33 NatSchG BW (Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen - Baumschutzsatzung - vom 26. November 1996) sind in Mannheim Bäume außerhalb des Waldes im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes geschützt, sofern sie einen Stammumfang von 60 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 30 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, erreichen muss.

Wesentlicher Schutzzweck ist die Bestandserhaltung der Bäume zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Sicherung der Lebensstätten für die Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung.

Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Eine Erlaubnis zum Entfernen von geschützten Bäumen kann im Einzelfall auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines genehmigten Bauvorhabens erteilt werden.

Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.1.4 Wasserrecht (WHG und WG BW)**

Schutzgebietsausweisungen des Wasserrechts sind im Eingriffsbereich der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 45b Abs. 3 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Baugebiet ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser geplant.

#### **4.1.5 Immissionsschutzrecht (BImSchG)**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach diesem Vorsorgeprinzip sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher (Lärm-) Immissionen zu gewährleisten. Basis der Beurteilung beim Lärm ist die DIN 18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Aufgrund der Lage an bzw. zwischen den Verkehrsstrassen muss von einer hohen Vorbelastung ausgegangen werden. Daher hat der Flächennutzungsplan nur gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen. Festgesetzt wird, dass die bezogen auf die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Im Bebauungsplan ist zudem eine Gebietseinteilung erfolgt, die entlang der L 542 gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung nur Nutzungen zulässt, die mit dieser vorhandenen Wohnnutzung verträglich sind.

#### **4.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Mannheim zu berücksichtigen:

- Der Regionalplan Unterer Neckar
- Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim - Heidelberg

##### **4.2.1 Ziele der Raumordnung; Regionalplan Unterer Neckar 1994 und Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel 2006**

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier dem Regionalplan Unterer Neckar) formuliert, wobei sie die Landschaftsrahmenplanung integrieren.

Der Regionalplan von 1994 stellt in seiner Raumnutzungskarte das geplante Baugebiet nicht dar, sondern kennzeichnet es als „Sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum“. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde in Abstimmung mit der Regionalplanung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung aber bereits hergestellt.

Dargestellt sind die benachbarte Gashochdruckleitung und das Ziel des BAB-Ausbaus. Unmittelbar östlich der BAB A 6 liegt ein Regionaler Grünzug, der von Bebauung frei zu halten ist.

Generell sollen künftige Siedlungsentwicklungen laut Regionalplan vorrangig entlang der ÖPNV Achsen und dort nahe den Haltestellen erfolgen.

Mit Genehmigung vom 24.04.2006 gilt der Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel in der die verbrauchernahe Grundversorgung als Grundsatz (G) der Regionalplanung formuliert ist. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Standorte des Einzelhandels zu fördern. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.

#### **4.2.2 Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbands Mannheim - Heidelberg**

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde mit seiner Bekanntmachungen am 15.07.2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen der L 542, der BAB A 6 und dem Güterbahnhof als geplante gewerbliche Baufläche für die Zeitstufe I (bis 2015) dargestellt.

Bei der Entscheidung für die Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche wurde auch die Beurteilung der Flächen bzw. der Entwicklung im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan berücksichtigt. Im Landschaftsplan ist die Entwicklungsfläche zwar als landschaftsplanerisch wenig vereinbar eingestuft worden aber es wurde dargelegt, dass sich die Beeinträchtigungen durch Flächenreduzierung, Nutzungsbeschränkungen und / oder umfassende Kompensationsmaßnahmen vermeiden, mindern und ausgleichen lassen. Gewerbebetriebe mit Lagerhaltung sowie der Einsatz oder der Umschlag grundwassergefährdender Stoffe sollten ausgeschlossen werden.

#### **4.3 Sonstige Planungsvorgaben**

Mit Bekanntmachungen des Flächennutzungsplans am 15.07.2006 und Darstellung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ist für das Plangebiet auch die Berücksichtigung des Modells räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998 und des Freiraumsicherungskonzept von 1993 abgeschlossen.

##### **4.3.1 Zentrenkonzept**

Seit 2007 liegt ein Fachgutachten zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Mannheim vor. Darin wird dargelegt (S. 58ff, Karte 11), dass die Sicherung einer vollständige Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt nicht gewährleistet ist.

**5 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB (zugleich Inhalt des Umweltberichts einschließlich Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methoden bei der Umweltprüfung gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)**

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und damit der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden hierzu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von dem Vorhaben unterrichtet und die relevanten Dienststellen, Behörden und Verbände wurden gebeten, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zu der in Mannheim üblichen Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung (KSVP) zu äußern. Die bekannten Informationen zur Wertigkeit des Gesamtareals wurden im Anschreiben dargelegt. Für die Beantwortung wurden als Hilfestellung Formblätter / Checklisten beigelegt.

Die Unterlagen und vorgestellten Inhalte umfassten den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62.11. „Gewerbegebiet Hochstätt“. Die eingegangenen Äußerungen nehmen daher Bezug auf den gesamten Bereich. Dementsprechend sind die Äußerungen auf ihre Relevanz für die in der vorliegenden Abwägung behandelten Inhalte und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ zu prüfen. Nehmen die Äußerungen ausschließlich auf außerhalb liegende Sachverhalte Bezug, werden diese in der Abwägung folgendermaßen beschrieben:

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der Unterrichtung der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Gesamtvorhaben die folgenden für den Bebauungsplan 62.11.1 relevanten Anregungen gegeben:

- Der Mensch und seine Gesundheit: Die vorhandene Lärmsituation sowie der Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor neuem Lärm durch Gewerbe und dem damit verbundenen zusätzlichen Straßenverkehr wurden dargelegt und planerisch bewältigt.
- Klima / Luft: Die klimaökologischen Belange haben gerade im Südosten des Stadtgebietes einen hohen Stellenwert. Dies sollte aktuell untersucht werden, um ggf. durch eine geeignete Gebäudestellung und eine reduzierte Gebäudehöhe so zu reagieren, dass die Durchlüftung in Hauptwindrichtung bzw. in der Strömungsrichtung der Flurwinde erhalten bleibt und der Wärmeineffekt gemindert wird. Ein Verbrennungsverbot ist zu prüfen.
- Biotop, Pflanzen und Tiere: Für Tierarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen, wie beispielsweise Mauereidechse und Feldhamster, die in der Nachbarschaft nachgewiesen wurden, müssen die artenschutzrechtlichen Belange gesondert abgehandelt werden.
- Boden: Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen nachzuweisen bzw. die Planung auf den Bedarf für das Nahversorgungszentrums zu reduzieren.

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

- Wasser: Soweit im WSG IIIb gelegen sind die Vorschriften der Rechtsverordnung des WSG Rheinau zu beachten.

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

- Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Boden sind hochkarätige archäologische Denkmäler zu berücksichtigen, deren genaue Lage vor Baubeginn zu untersuchen und deren Schutz durch eine archäologische Baubegleitung zu gewährleisten ist.

Unter Berücksichtigung von Art und Umfang sowie Standort des Vorhabens wurde der Untersuchungsrahmen unter Einbeziehung der zur Umweltrelevanz des Vorhabens und zur Sensibilität des Standorts gemachten Anregungen wie folgt festgelegt:

#### Der Mensch und seine Gesundheit:

Die vorhandene Verlärmung des Areals, die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms und die erforderlichen Nutzungseinschränkungen zum Schutz der jenseits der L 542 gelegenen Wohnnutzung wurden schalltechnisch überprüft.

#### Klima / Luft:

Das 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) erstellte Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost wurde vom Gutachter bezogen auf das geplante Gewerbegebiet Hochstätt mit dem integrierten Nahversorgungszentrum aktualisiert und konkretisiert.

#### Biotop, Pflanzen und Tiere:

Ob in dem Gebiet artenschutzrechtlich relevante Arten insbesondere Hamster oder Mauereidechse zu berücksichtigen sind vorkommen, wurde untersucht.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die baubegleitend erforderlichen Untersuchungen zur Berücksichtigung möglicher archäologischer Bodendenkmäler wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Bei den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild und Wasserhaushalt sind nach Art, Umfang und Standort des Vorhabens keine über die Bestandsbeschreibung hinausgehenden detaillierten Untersuchungen erforderlich. Unabhängig davon erfolgen für die geplante bauliche Nutzung und die Regenwasserversickerung eine Baugrunduntersuchung und eine Prüfung der Kampfmittelfreiheit.



## **6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

**(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2 der Anlage zu § 2a BauGB)**

### **6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB)**

**unter Berücksichtigung der der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

**(zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2c der Anlage zu § 2a BauGB)**

Bei der Durchführung des Vorhabens kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18, 19 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG). Das Baurecht hat in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die in der Eingriffsregelung verbindliche Vorgabe der Vermeidung vor der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen übernommen und die Berücksichtigung zur Vorgabe für die Abwägung im baurechtlichen Verfahren gemacht.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss demnach die bei der Planung zur Erfüllung dieser rechtlichen Vorgaben geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen.

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten bzw. eingriffsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens, wie es in Kapitel 2 beschrieben wurde, auf die Schutzgüter dargelegt:

#### **6.1.1 Der Mensch**

Die durch die Planung entstehenden Lärmauswirkungen durch Gewerbe und Straßenverkehr wurden überprüft. Ergebnis ist, dass durch die Nutzungsbeschränkungen, die Gebietseinteilung und den geringen Verkehr für die in der Hochstätt lebenden Menschen relevante Lärmauswirkungen durch das neue Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Plangebiet selbst werden aufgrund der vorhandenen Verlärmung, hervorgerufen vor allem durch den Bahnlärm und den Verkehrslärm durch die L 542 und die BAB A 6, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, in denen Außenbauteile mit entsprechend hohen Anforderungen an die Luft-Schalldämmung bei Neu- und Umbauten, insbesondere bei der Herstellung von Wohnräumen, verwendet werden müssen. Der Nachweis des Einbaus muss bei der Baugenehmigung erbracht werden. Damit werden unzumutbare Lärmauswirkungen durch Verkehrslärm auf im Plangebiet in zukünftigen Büro- und Wohnbereichen sich aufhaltenden Menschen vermieden.

### **6.1.2 Klima / Luft**

Das Nahversorgungszentrum kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, wenn gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt.

Beim Nahversorgungszentrum wird die Gebäudehöhe auf maximal 10 m für die Oberkante aller Bauteile begrenzt. Im Windschatten der rund 6 m hohen, gehölzbewachsenen Böschung der A 6 ist damit keine nennenswerte Hinderniswirkung für regionale Austauschprozesse zu erwarten.

Eine „lockere Bebauung“ durch Herabsetzung der GRZ ohne Zulassung von Überschreitungen ist mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar.

Für das Nahversorgungszentrum werden als Sonderfall Einzelhandel viele Stellplätze benötigt und der Gebäudeanteil auf dem Grundstück ist dadurch verhältnismäßig gering. Gleichzeitig können auf den Stellplatzflächen anders als auf Dachflächen Bäume gepflanzt werden, die ein wesentlich höheres Grünvolumen haben und die klimaökologischen Auswirkungen wirksam mindern (Verschattung, Staubfilter etc.). Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens wird festgesetzt, dass für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen ist. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung, die je angefangene 150 m<sup>2</sup> Garten einen Laubbaum vorsieht, zu pflanzen. Auch auf der benachbarten externen Ausgleichsfläche werden Bäume gepflanzt,

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **6.1.3 Boden**

Der anfallende Erdaushub wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen gelagert und verwertet.

Der endgültige Verlust von rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) ist als nachteilige Umweltauswirkung anzusehen. Sie fehlen als Versickerungsflächen und als Voraussetzung für die Vegetation und damit für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Eine Minderung der Beeinträchtigung wird durch die geplante Teilversiegelung von Stellplätzen und durch Versickerungsmulden erreicht. Die Veränderungen im Wasserhaushalt ist daher gegenüber dem Status Quo eher gering sind.

Ein vollständiger Ausgleich ist letztendlich nur durch Entsiegelung ggf. auch außerhalb des Plangebietes möglich. Es stehen derzeit aber keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung.

Als Ersatz für verlorene Bodenfunktionen wird auf rund 920 m<sup>2</sup> vormals intensiv genutzten Ackerflächen eine Ausgleichsmaßnahme umgesetzt, so dass es hier durch die Nutzungsaufgabe und die Anlage der neuen Biotope zur Bodenruhe, Bodenregeneration und Bodenentwicklung kommt.

### **6.1.4 Wasser**

Zwar nimmt die versiegelte Fläche um rund 2.320 m<sup>2</sup> zu, aber das Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt. In der Summe ist keine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 6.1.5 Biotope / Pflanzen und Tiere / Eingriffsregelung

Rund 49% der Flächen im Geltungsbereich sind intensiv genutzte Ackerflächen und Flurwege ohne jede Wildkrautflora und rund 21% sind bereits versiegelte Wegefläche. Die (tier-) ökologische Bedeutung und Wertigkeit des Plangebietes ist aufgrund des Flächeninventars vergleichsweise gering und wird durch die unmittelbare Nachbarschaft zur L 542 mit ihren Belastungen / Störungen nochmals gemindert. Eine funktionale Bedeutung (Rastplatz, Wanderwege u.ä.) ist aufgrund der isolierten Lage zwischen L 542 / Hochstätt, BAB A 6 und Güterbahnhof nicht gegeben.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen von „Funktionen von allgemeiner Bedeutung“ reicht eine schutzgutübergreifende Beurteilung mittels Biotoptypen aus (Biotop-, Nutzungs- und Strukturtypenkartierung). Durch geeignete Biotopneuanlagen ist dann eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich. Sind wie im vorliegenden Fall keine unverzichtbaren bzw. einzigartigen Flächen oder funktional besonders bedeutsamen Bereiche unmittelbar betroffen, ist als Bemessungsgrundlage für den Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen die tatsächliche Eingriffsfläche im jeweiligen Biotoptyp heranzuziehen.

Die in Mannheim angewandte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz baut auf den Vorschlägen der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) auf. Die LANA Länderarbeitsgemeinschaft hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche standen die Praktikabilität und die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgt, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden.

Die Inwertsetzung der Biotope erfolgt argumentativ differenzierend nach heutigem Stand der Wissenschaft und durch Vergleich der Biotoptypen untereinander. Grundlagen sind:

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

Die unterschiedliche Wertigkeit verschiedener Biotoptypen ist unbestritten (u.a. Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland). Zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Wertigkeiten wurde in Mannheim ein Punktesystem eingeführt, mit dessen Hilfe die unterschiedlichen Wertigkeiten der Biotoptypen in Relation zueinander gesetzt wurden. Die relative Wertigkeit der im Eingriffsbereich betroffenen Biotoptypen im Vergleich zueinander und in der Bilanz mit den geplanten Neuanlagen verdeutlicht die nachfolgende Bilanzierung.

			<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
--	--	--	----------------	----------------

Typ MA	Typ Ba-Wü	Biotop- / Nutzungstypen	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte
HJ+	33.60	Artenarme Grünlandansaat auf den Straßen- und Wegeböschungen	15	287	4.305	15	36	546
HK+	35.44	Sonstige Hochstaudenflur / ruderalisierte Wiesen (späte Mahd) feucht-frischer Standorte in den Versickerungsmulden	23			25	313	7.825
NJ+	35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte oberhalb der Bahnböschung über Gasleitung als 34 WP neu 30 WP	34	0	0	30	0	0
JB+	36.50	Magerrasen basenreicher Standorte alt 21 WP jung 15 WP	21	0	0	15	107	1.602
GA+	37.10	Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	13	3.054	39.702	13		0
DD+	37.30	Feldgarten, Grabeland und Einzelgärten in der Landschaft Abwertung von 19 auf 15 WP da Nadel- und Ziergehölze sowie Gebäude	15	1.493	22.395			0
CA+	60.10	Gebäude- / Hofflächen	0	0	0	0	1.240	0
CA+	60.21	Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze)	0	1.339	0	0	2.356	0
CB+	60.22	Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation	3			3	922	2.766
CD+	60.24	Schotterwege und Plätze vegetationslos fragmentarische Trittpflanzengesellschaften	8			8	475	3.800
HL	60.25	Bewachsener Feldweg / Grasweg	10	87	870	10	0	0
X.1	DC	Vorgärten und Hausgärten neu	16	0		16	811	12.980
<b>Summen</b>				<b>6.260</b>	<b>67.272</b>		<b>6.260</b>	<b>29.518</b>
<b>Differenzen</b>					<b>-37.754</b>			
<b>Ausgeglichen zu</b>					<b>44%</b>			

Die Bilanz zeigt, dass der Verlust von Biotopqualitäten durch die neuen Grünflächen nur zu rund 44% ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Werte- und Funktionsdefizit (veranschaulicht durch die fehlenden 37.754 Biotopwertpunkte).

Biotoptypen, die nicht ohnehin durch Bäume gekennzeichnet sind, lassen sich durch Baumpflanzungen, wenn sie hierzu geeignet sind, aufwerten.

Baum	Pkt.	Radius	$\pi \times r^2$	Zahl	Fläche	Punkte
23 standortheimische Bäume auf dem Kundenparkplatz, in den Grünflächen des Nahversorgungszentrums und entlang der L542 Neupflanzung in A-Qualität mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm (FLL); 25 WP/qm	25	2,50	19,63	23	451	11.284
<b>Baumpflanzungen (23)</b>	<b>+ 11.284</b>					
<b>Summe</b>	<b>40.802</b>					
<b>Differenz</b>	<b>- 26.470</b>					
<b>Ausgeglichen zu</b>	<b>61%</b>					

Durch die Baumpflanzungen lässt sich der Ausgleich im Geltungsbereich nur auf 61% steigern, so dass externe Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Hierzu wird auf dem städtischen Flurstück Nr. 58732 eine Obstbaumreihe / Obstwiese / Streuobstwiese angelegt. Hier werden geregelt durch den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor 920 m<sup>2</sup> aus der Ackernutzung genommen und aufgewertet, so dass der Eingriff zu 98% ausgeglichen ist.

Externer Ausgleich			Bestand			Planung		
GA+	37.10	Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	13	920	11.960			
Dfneu	711	Streuobstwiesen Neuanlage				40	920	36.800
<b>Differenz</b>			<b>+24.840</b>					
<b>Gesamtdifferenz</b>			<b>-1.630</b>					
<b>Ausgeglichen zu</b>			<b>98%</b>					

Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann ein 98%iger Ausgleich der Biotopwertigkeiten erreicht werden. Auch ein nicht vollständiger Ausgleich darf gegenüber dem Planungsziel, hier die angestrebte zeitnahe Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung, abgewogen werden.

### 6.1.6 Landschaftsbild

Die Vorbelastungen des Landschaftsbildes wurden unter Kapitel 3.4.6 beschrieben. Das Landschaftsbild wird nach Art, Umfang und Standort des Vorhabens bei Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 6.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelten baubegleitenden Untersuchungen und Maßnahmen zur Berücksichtigung möglicher archäologischer Bodendenkmäler werden Beeinträchtigungen vermieden.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 6.1.8 Wechselwirkungen

Bei den einzelnen Schutzgütern wurden folgende Wechselwirkungen angesprochen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen (Grün-) Flächen in und an den Wärmeinseln der Bebauung im Stadtgebiet sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

Die Vorbelastungen im Plangebiet wurden unter Kapitel 3.4.8 beschrieben. Aufgrund der Gegebenheiten am Standort einerseits und durch die geplanten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich und Ersatz andererseits werden diese Wechselwirkungen nicht beeinträchtigt.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

## **6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 2b der Anlage zu § 2a BauGB)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich für die einzelnen Schutzgüter keine Veränderungen ergeben. Es bleibt aber auch bei der unzureichenden Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt. Auf die Möglichkeit der für Erholungssuchende und die Mauereidchse gleichermaßen sinnvollen Aufwertung des Bereichs entlang des Weges am Güterbahnhof wird verzichtet.

## **7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts gemäß Punkt 3c der Anlage zu § 2a BauGB (Zugleich Inhalt des Umweltberichts)**

Der Bebauungsplan umfasst ca. 6.260 m<sup>2</sup> Fläche und beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung als baurechtliche Voraussetzung für die Schaffung eines Nahversorgungszentrums. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt und zur Beachtung (Klima-) ökologischer Belange werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Verlärmung durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind direkt an der L 542 nur Betriebe zulässig, die das gegenüberliegende Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Investor plant dort den Kundenparkplatz. Bezogen auf den Status Quo ist die Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms vernachlässigbar (unter der Wahrnehmungsgrenze)

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der Gegebenheiten und Vorbelastungen ist die Umweltrelevanz des Vorhabens, so wie es geplant ist, für das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt vernachlässigbar.

Durch das Anpflanzen 23 Bäumen soll das Areal einerseits eingegrünt werden und andererseits ausreichend Grünvolumen geschaffen werden, um zusammen mit der restlichen Mindestbegrünung die klimaökologischen Veränderungen auf ein nicht mehr erhebliches Maß zu begrenzen. Das Niederschlagswasser wird auf dem Areal zu Versickerung gebracht. Mögliche Bodendenkmäler werden im Vorfeld der Bebauung untersucht und der Umgang in Abstimmung mit den Fachbehörden geregelt. Da die Mindestbegrünung einschließlich der Baumpflanzungen nicht ausreicht, um den Verlust für die Pflanzen und Tierwelt auszugleichen, wird extern eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme umgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung aufgrund der Bestandssituation und

unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Eingriffsschwere reicht bei Beeinträchtigungen von „Funktionen von allgemeiner Bedeutung“ eine schutzgutübergreifende Beurteilung mittels Biotoptypen aus (Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA)). Durch geeignete Biotopneuanlagen ist dann eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich. Sind wie im vorliegenden Fall keine unverzichtbaren bzw. einzigartigen Flächen oder funktional besonders bedeutsamen Bereiche unmittelbar betroffen, ist als Bemessungsgrundlage für den Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen die tatsächliche Eingriffsfläche im jeweiligen Biotoptyp heranzuziehen. Nach der in Mannheim angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verbleiben keine nennenswerten Beeinträchtigungen.

## **8 Auswirkungen der Planung auf weitere städtebauliche Belange**

### **8.1 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung**

Mit dem aus dem Gesamtverfahren herausgelösten Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ soll dessen vordringliche Realisierung unabhängig von der aktuell nicht weiter verfolgten Planung für das Gesamtgebiet ermöglicht werden. Ziel ist die Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt und es sollen zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen werden.

Der gewählte Standort erlaubt aufgrund der Lage direkt am Bus- und S-Bahn-Haltepunkt Hochstätt / Seckenheim wie auch an der Haupteinfahrachse des Stadtteils eine ausreichende Versorgung - auch der nicht motorisierten Bevölkerung - mit Gütern des täglichen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit. Er kann alle Anwohner des Stadtteils Hochstätt im 500 m Umkreis fußläufig versorgen und liegt auch für Berufspendler (Fahrrad, ÖPNV, PKW) sehr günstig.

### **8.2 Erschließung, Verkehr und Verkehrssicherheit**

Die Zunahme des Verkehrs ist so gering, dass eine Ertüchtigung des vorhandenen Knotenpunktes nicht erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Knotens bei Hinzukommen des Nahversorgungszentrums wurde nachgewiesen.

Durch das Nahversorgungszentrum entsteht aber Bedarf an einer neuen Wegebeziehung von der Bushaltestelle in Richtung Rheinau zum Nahversorgungszentrum. Hier wird die Stadt einen Weg herstellen. Um eine sichere Querung der Rohrlachstraße zu gewährleisten, wird dieser Übergang ertüchtigt und signalisiert. Die Umsetzung und Kostentragung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Schon jetzt befindet sich dort eine Blinkerampel, die dann den in die Rohrlachstraße abbiegenden Verkehr auf die Fußgängerquerung aufmerksam macht. Durch Beobachtung des Verkehrsgeschehens wird ständig geprüft, ob weitergehende Maßnahmen zur Erhöhung der Aufmerksamkeit oder zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h erforderlich werden.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Alle Medien und der Abwasserkanal stehen jenseits der L 542 im Stadtteil Hochstätt zur Anbindung zur Verfügung. Der Abwasserkanal ist zur Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Im städtebaulichen Vertrag ist neben der Kostentragung geregelt, dass und wie bei der Erschließung des Nahversorgungszentrums die künftige Entwicklung berücksichtigt wird.

## **9 Abwägung**

### **9.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten - Planungsalternativen im Geltungsbereich (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)**

Standortalternativen sind im Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen. Dies ist hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen und damit auch hinsichtlich des innerhalb der gewerblichen Bauflächen zulässigen nicht großflächigen Einzelhandels auch erfolgt. Eine der nach Abwägung aller Belange verbliebenen gewerblichen Entwicklungsflächen liegt im Stadtteil Hochstätt.

Hinsichtlich des Einzelhandels wurde im Stadtteil Hochstätt aktuell ein Defizit bei der Grundversorgung der Bevölkerung festgestellt. Zwar hat zwischenzeitlich der türkische Supermarkt AVANTAJ die leerstehenden Räume des ehemaligen LIDL übernommen, aber wie im Gutachten zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2003 im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der jetzige Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialisten mit der Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen versuchen, ihre Märkte dem Wettbewerb anzupassen und ihre Standorte hinsichtlich Verkaufsfläche, Stellplätze und Erreichbarkeit zu optimieren, Rechnung trägt. Zudem liegt er günstig zum ÖPNV und zur Haupterschließung des Stadtteils.

Alternativen innerhalb des Stadtteils scheiden aus, da die wenigen vorhandenen freien Flächen die aktuellen Anforderungen (u.a. Anbindung, Stellplätze, Verkaufsfläche, konfliktfreie Nachbarschaft) nicht erfüllen. Weder zeitlich noch finanziell darstellbar und auch städtebaulich fragwürdig wäre der Abriss von Gebäuden für den Einzelhandel.

Im eigentlichen Bebauungsplanverfahren sind im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB anderweitige Planungsmöglichkeiten und Planungsalternativen nur innerhalb des Geltungsbereichs und nur soweit mit ihnen das Planungsziel erreicht werden kann zu prüfen.

Für das Planungsziel Nahversorgungszentrum sind auf dem zur Verfügung stehenden Areal keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen möglich. Aufgrund der Verjüngung des Areals zur L 542 hin und aufgrund des Anbauabstands zur L 542 kann bei Errichtung der Gebäude dort das Grundstück nicht ausreichend effizient genutzt werden. Es geht Fläche für Gebäude und Stellplätze verloren, da auch das Zufahrtsverbot von der L 542 und im Bereich der Aufstellfläche vor der Ampel zu beachten ist.

Zudem ist es sinnvoll die Anlieferung möglichst entfernt von der Wohnnutzung im Stadtteil



Hochstätt jenseits der L 542 zu etablieren.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **9.2 Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes die für die Planung von Bedeutung sind, und die Umweltbelange berücksichtigt wurden (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)**

Im Laufe des Planungsprozesses ergaben sich aus den Zielen des Umweltschutzes und den Beteiligungen der Öffentlichkeit die nachfolgend aufgeführten Aspekte der Umweltbelange, die für die Konfliktbewältigung dieses Bebauungsplan-Entwurfes von Bedeutung sind.

Durch die Planung werden folgende umweltrelevante Konfliktfelder aufgeworfen:

- Mensch – Lärm, Verkehr und Verkehrssicherheit
- Klima / Luft
- Bodendenkmäler
- Boden – Standort, Bodenverbrauch und Eingriffsausgleich
- Wasser – Grundwasserregeneration und Einstau
- Pflanzen / Tiere – Artenschutz und Eingriffsausgleich
- Landschaftsbild – Gestaltung des NVZ

### **9.2.1 Konfliktbewältigung Mensch - Lärm, Verkehrszunahme und Verkehrssicherheit**

#### **Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft**

Unter Beachtung der Lärmvorbelastungen durch den Schienenverkehr im Bereich des Rangierbahnhofes und durch den Straßenverkehr auf der L 542 und der A 6 sowie durch die neuen zusätzlichen Lärmimmissionen der künftigen gewerblichen Nutzung und des damit verbundenen Verkehrs, wurde die zukünftige auf das Jahr 2020 prognostizierte Verkehrssituation mit und ohne Plangebiet lärmtechnisch verglichen.

Aufgrund der hohen Belastung durch den Straßenverkehr auf der L 542 mit einem für 2020 prognostizierten Verkehrsaufkommen von 21.400 Kfz/24h wird durch die Verkehrszunahme von etwa 1.850 Fahrzeugen -jeweils 925 Fahrzeuge je Richtung- aufgrund des Nahversorgungszentrums, nur eine geringfügige Erhöhung der Immissionspegel von maximal 0,5 dB(A) am Tag und in der Nacht im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung von Hochstätt zu erwarten sein. Diese Erhöhung liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs.

Die Immissionspegel durch den Straßenverkehr werden dort mit der Berücksichtigung des Ver-

kehrts aus dem Plangebiet bei 67 – 70 dB(A) über den Tageszeitraum von 6:00-22:00 Uhr und bei 57 bis 60 dB(A) über den Nachtzeitraum von 22:00-6:00 Uhr liegen.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung des Stadtteils Hochstätt vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet sind jenseits der L 542 im Plangebiet in einer Breite von im Mittel 70 m Entfernung von der L 542 dort durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO). Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

### **Lärm auf das Gebiet**

Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Lärmsituation, verursacht durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Zum Schutz vor Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet muss der, auf Grund der in Folge der Lärmeinwirkungen der umgebenden Straßen- und Schienenverkehre festgesetzte Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, eingehalten werden.

Die entsprechend des Lärmpegelbereiches einzubauenden passiven Schallschutzmaßnahmen müssen (mit den erforderlichen Schalldämmmaßen) im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

### **Lärm durch Anlieferverkehr**

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der benachbarte Bestand, wie bereits im FNP, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs (einmal pro Tag) in der Nachbarschaft zulässig. Unabhängig davon werden die Anlieferzeiten im Baugenehmigungsverfahren konkret geregelt werden.

### **Verkehrszunahme**

Die Zunahme des Verkehrs ist so gering, dass eine Ertüchtigung des vorhandenen Knotenpunktes nicht erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Knotens bei Hinzukommen des Nahversorgungszentrums wurde nachgewiesen.

### **Verkehrssicherheit**

Durch das Nahversorgungszentrum entsteht aber Bedarf an einer neuen Wegebeziehung von der Bushaltestelle in Richtung Rheinau zum Nahversorgungszentrum. Hier wird die Stadt einen Weg herstellen. Um hier eine sichere Querung der Rohrlachstraße zu gewährleisten, wird dieser Übergang ertüchtigt und signalisiert. Die Umsetzung und Kostentragung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Schon jetzt befindet sich dort eine Blinkerampel, die dann den in die Rohrlachstraße abbiegenden Verkehr auf die Fußgängerquerung aufmerksam macht. Durch Beobachtung des Verkehrsgeschehens wird ständig geprüft, ob weitergehende Maßnahmen zur Erhöhung der Aufmerksamkeit oder zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h erforderlich werden.

## 9.2.2 Konfliktbewältigung Klima / Luft

Das 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) erstellte Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost wird vom Gutachter bezogen auf den Bereich östlich der Hochstätt mit dem geplanten Nahversorgungszentrum aktualisiert und konkretisiert. Die differenziertere Betrachtung ergab, dass aufgrund der Lage im Windschatten der Böschung der A 6 und aufgrund der Nachbarschaft zum Rangierbahnhof (starke Erhitzung am Tage) die klimaökologische Bedeutung des zu betrachtenden Plangebietes selbst geringer ist.

Das Nahversorgungszentrum kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, da Durchlüftungsbahnen erhalten bleiben und gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt.

Beim Nahversorgungszentrum wird die Gebäudehöhe auf maximal 10 m für die Oberkante aller Bauteile begrenzt. Bei Flachdächern kann auf max. 25% der Dachfläche durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter die festgesetzte Höhe um max. 1 m überschritten werden. Im Windschatten der rund 6 m hohen, gehölzbewachsenen Böschung der A 6 ist damit keine nennenswerte Hinderwirkung für regionale Austauschprozesse zu erwarten. Eine „lockere Bebauung“ durch Herabsetzung der GRZ ohne Zulassung von Überschreitungen ist mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar. Zur Beachtung (klima-) ökologischer Belange werden aber konfliktträchtigere Nutzungen wie Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Für das Nahversorgungszentrum werden als Sonderfall Einzelhandel viele Stellplätze benötigt und der Gebäudeanteil auf dem Grundstück ist dadurch verhältnismäßig gering. Gleichzeitig können auf den Stellplatzflächen anders als auf Dachflächen Bäume gepflanzt werden, die ein wesentlich höheres Grünvolumen haben und die klimaökologischen Auswirkungen wirksam mindern (Verschattung, Staubfilter etc.). Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens wird festgesetzt, dass für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen ist. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung zu pflanzen.

Ebenfalls dem klimaökologischen Ausgleich dienen Mindestbegrünung und Fassadenbegrünung. Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden benötigt werden, als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß Artenauswahlliste anzulegen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ohne Versickerungsmulden ist auf dem/den Grundstück(en) ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche Garten ist ein Laubbaum zu pflanzen. Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Artenauswahlliste zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung oder eine Hecke steht oder gepflanzt wird oder
- wenn Fassadenflächen ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> sind.

### **9.2.3 Konfliktbewältigung Bodendenkmäler**

Im Gesamtgebiet befinden sich nachweislich zahlreiche hochkarätige archäologische Denkmäler von der Steinzeit bis zur Zeit der Karolinger und Ottonen. Eine Bebauung ist dann möglich, wenn baubegleitend eine archäologische Beobachtung der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet wird. Bei flächenhaften Bauvorhaben müssen vorgezogene planmäßige Ausgrabungen durchgeführt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Kostentragung werden in Abstimmung mit den Fachbehörden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### **9.2.4 Konfliktbewältigung Boden – Standort, Bodenverbrauch und Eingriffsausgleich**

#### **Standort**

Hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen und damit auch hinsichtlich des darin zulässigen nicht großflächigen Einzelhandels sind Standortalternativen im Flächennutzungsplanverfahren als der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen gewesen. Dies ist erfolgt. Nach Abwägung aller Belange verblieb im Flächennutzungsplan u.a. der Standort im Stadtteil Hochstätt.

Hinsichtlich des Einzelhandels wurde im Stadtteil Hochstätt aktuell ein Defizit bei der Grundversorgung der Bevölkerung festgestellt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2003 im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der neue Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialisten mit der Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen versuchen, ihre Märkte dem Wettbewerb anzupassen und ihre Standorte hinsichtlich Verkaufsfläche, Stellplätze und Erreichbarkeit zu optimieren, Rechnung trägt. Zudem liegt er günstig zum ÖPNV und zur Haupteinschließung des Stadtteils. Alternativen innerhalb des Stadtteils scheiden aus, da die wenigen vorhandenen freien Flächen die aktuellen Anforderungen (u.a. Anbindung, Stellplätze, Verkaufsfläche, konfliktfreie Nachbarschaft) nicht erfüllen. Weder zeitlich noch finanziell darstellbar und auch städtebaulich fragwürdig wäre der Abriss von Gebäuden für den Einzelhandel.

#### **Bodenverbrauch und Eingriffsausgleich**

Im Stadtteil Hochstätt bestehen aktuell Defizite bei der Grundversorgung der Bevölkerung. Zwar hat ein türkischer Betreiber die leer stehenden Räume vom Lidl-Markt übernommen, aber wie in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus. Der geringen Verkaufsfläche im bestehenden eingeschossigen Gebäude mit rund 450 qm Grundfläche steht eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte gegenüber.

Die aktuellen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich am alten Standort nicht erfüllen. Investitionen zur Modernisierung und Erweiterung sind nicht zu erwarten und auch nicht realisierbar. Es musste ein neuer Standort gefunden werden und dort sind Eingriffe in den Boden unvermeidbar.

Hinsichtlich des Bodeneingriffs wird in der Begründung dargelegt, dass der endgültige Verlust von

rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen ist und dass ein vollständiger Ausgleich letztendlich nur durch Entsiegelung möglich ist, für die aber keine Flächen zur Verfügung stehen. Möglich sind nur die geplanten Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen, die schutzgutübergreifend durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch dem Schutzgut Boden zu Gute kommen. Bei 98% erreichtem Ausgleich nach Biotopwertigkeit darf ein nicht vollständiger Ausgleich gegenüber dem Planungsziel, hier die angestrebte zeitnahe Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung, abgewogen werden.

### **9.2.5 Wasser – Grundwasserregeneration und Einstau**

Zwar nimmt die versiegelte Fläche um rund 2.320 m<sup>2</sup> zu, aber das Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen wieder dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt. Die Böden sind gemäß den Versickerungsversuchen der Bodengutachter Rubel & Partner, 2009 durchlässig und grundsätzlich für die Versickerung und die aufstaufreie Ableitung geeignet. In der Summe ist keine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Ein längerer Einstau mit Wasserflächen ist nicht zu erwarten.

### **9.2.6 Konfliktbewältigung Pflanzen / Tiere – Artenschutz und Eingriffsausgleich**

#### **Artenschutz**

Für das Gesamtgebiet einschließlich der Teilfläche für das geplante Nahversorgungszentrum Hochstätt liegen 2 Untersuchungen vom Institut für Faunistik als einem gerade in der Faunistik qualifizierten Fachbüro vor (September 2004 und Oktober 2008). Es fanden bereits 2004 an mehreren Tagen mit Teams aus 5 – 8 Personen Kartierungen statt, die 2008 nochmals aktualisiert wurden. Die Ergebnisse sind auch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde qualifiziert ermittelt und insbesondere für den kleinen Teilausschnitt der jetzt für das Nahversorgungszentrum Hochstätt in Anspruch genommen wird, fachlich ausreichend.

Der Focus liegt eindeutig auf den entlang der Bahn gelegenen Flächen und Strukturen. Bei der für das Nahversorgungszentrum Hochstätt benötigten Teilfläche des der Anregung zu Grunde gelegten Gesamtgebietes sind aufgrund der räumlichen Distanz einerseits und der Barriere des dazwischen liegende Gewerbebetriebes andererseits keine Konflikte zu erwarten. Zudem wirkt sich die Nähe zur L 542 mit der Bushaltestelle als große Störquelle negativ aus und in dem Areal sind, insbesondere nach der Freiräumung des isoliert im Acker liegenden Gartengrundstücks, keine relevanten Lebensräume zu erwarten.

Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 BNatSchG sind hier nicht zu erwarten. Zumal die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 nicht erfüllt sind, wenn bei Umsetzung des Vorhabens die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### **Eingriffsausgleich**

In der Begründung wird dargelegt, dass nur bezogen auf das Schutzgut Boden der endgültige Verlust von rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen ist und dass ein vollständiger

Ausgleich letztendlich nur durch Entsiegelung möglich ist, für die aber keine Flächen zur Verfügung stehen. Möglich sind nur die geplanten Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen.

Für alle anderen Schutzgüter verbleiben aufgrund der Gegebenheiten und der eher geringen Wertigkeit und ökologischen Bedeutung der im Planbereich dominierenden Ackerflächen, wie in der Begründung dargelegt, bei Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. keine nennenswerten Beeinträchtigungen, da bei nur 1.630 fehlenden Biotopwertpunkten ein Ausgleich zu 98% erreicht wird.

### **9.2.7 Konfliktbewältigung Landschaftsbild – Gestaltung des NVZ**

Das Landschaftsbild wird geprägt und im Erleben eingegrenzt durch den Autobahndamm der BAB A 6, den Einschnitt des Güterbahnhofs, die groß 380-kV-Hochspannungsleitung und den durch die L 542 markierten Ortsrand von Hochstätt. Ein Gewerbebetrieb hat sich bereits jenseits des Ortsrandes dort etabliert, wo das Nahversorgungszentrum geplant ist. Insgesamt sind Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt kaum noch vorhanden bzw. durch die technische Infrastruktur überprägt.

Zur Eingrünung des NVZ sind zum einen Baumpflanzungen entlang der Straße und auf dem Grundstück festgesetzt und zum anderen sind neben der Begrenzung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan auf 10 m im städtebaulichen Vertrag Gestaltungsauflagen zu Fenstern, Türen und Dach sowie für Sichtschutzhecken formuliert.

## **9.3 Begründung sonstiger Festsetzungen und Planinhalte**

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

Auch wenn am Standort primär ein Nahversorgungszentrum entstehen soll, wird mit der Ausweisung als Gewerbegebiet auch eine mögliche Um- bzw. Nachfolgenutzung geregelt. Bei einer möglichen Aufgabe soll eine Nachfolgenutzung ohne Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes möglich sein.

Festgesetzt wird ein allgemeines Gewerbegebiet. Die angestrebte Ansiedlung des Lebensmittel-einzelhandels ist im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt und zur Beachtung (klima-) ökologischer Belange werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Verlärmung durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

### **9.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Intention eines Gewerbegebietes entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

### **9.3.3 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. II BauGB)

Die Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan von rund 1.339 m<sup>2</sup> auf ca. 1.654m<sup>2</sup> vergrößert. Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversickerung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums und eine Beleuchtung erhält.

### **9.3.4 Flächen und (Pflanz-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

#### **9.3.4.1 Niederschlagswasserversickerung**

Das auf dem/den Baugrundstück(en) anfallende Regenwasser ist auf dem/den Baugrundstück(en) zu versickern. Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann. Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

#### **9.3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Schaffung von Grünvolumen und zur Eingrünung wird auf einer Ausgleichsfläche parallel zur L 542 ein extensiver Wiesenstreifen angelegt (max. 2 Mahdtermine) und mit 2 standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Artenauswahlliste bepflanzt. Da eine „lockere Bebauung“ mit geringer GRZ ohne Überschreitungen mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar ist, ist für verbleibende Beeinträchtigungen ein Ausgleich an anderer Stelle im Gebiet erforderlich. Es wird auf dem städtischen Flurstück Nr. 58732 eine Obstbaumreihe / Obstwiese / Streuobstwiese angelegt. Nach Aufgabe der Ackernutzung auf rund 920 m<sup>2</sup> werden 8 Obstbäume gepflanzt. Empfohlen werden regional heimische Sorten wie in der Artenauswahlliste. Die Entwicklung des Unterwuchses auf dem ehemaligen Ackerstandort soll nur insofern gesteuert werden, als durch eine Initialsaat (z.B. regio-saatgut Nr. 3060 von TerraGrün) die Umwandlung in Grünland erfolgt und durch maximal 2 Schnitte (nicht vor dem 01. Juni) mit Entfernen des Mähguts bei gleichzeitigem Düngeverzicht langfristig eine Aushagerung anzustreben ist. Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung geregelt ist.

### **9.3.5 Satzung über örtliche Bauvorschriften** (§ 74 Abs. 1 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Ergänzend zu den Festsetzungen dienen die örtlichen Bauvorschriften dazu, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung und an die Einbindung der geplanten Bebauung in das städtische Umfeld zu sichern.

#### **9.3.5.1 Dachform, Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig, um eine Begrünung zu ermöglichen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren im Sinne des § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen ist, dass von ihnen keine Bodenverunreinigungen (wie z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

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

Nicht gerechtfertigte, unangemessene und insbesondere das benachbarte Wohngebiete störende oder den Verkehr irritierende Werbeanlagen sollen durch folgende Regelungen vermieden werden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig.
- Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig. Die Gesamtgröße der Fahnen darf 6 m<sup>2</sup> je Fahnenmast nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- Im Bereich der Anbauverbotszone an der L 542 (0 m – 20 m vom Fahrbahnrand) sind Werbeanlagen nicht zulässig. Im Bereich der Anbaubeschränkungszone (20 m – 40 m) sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und eine Störung der gegenüberliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Aus sich selbst heraus leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Unzulässig sind aus sich selbst heraus leuchtende Werbeanlagen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO unterliegen, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind. Werbeanlagen, die zur BAB A 6 hin orientiert sind, sind grundsätzlich der höheren Straßenbaubehörde (RP Karlsruhe) zur Genehmigung vorzulegen.



### **9.3.5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur einheitlichen Gestaltung der Grundstücke wird folgendes geregelt:

(1) Grünflächen / Gärten

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung 5.1 auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).

(2) Grundstückszufahrt

Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite, bei der Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des Einzelhandels mit maximal 8,0m Breite zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander getrennt sind.

(3) Einfriedungen

Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

### **9.3.5.4 Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Zur Vermeidung von Konflikten mit dem Hochbau und dem Verkehr sowie zur Einbindung der geplanten Bebauung in das städtische Umfeld sind oberirdische Freileitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

### **9.3.5.5 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die gemäß LBO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen ist sicherzustellen. Bei der Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen.

### **9.3.5.6 Abstellplätze für Fahrräder** (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Für ein fahrradfreundliches Baugebiet ist es erforderlich, nutzungsbezogen mindestens die in den "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs S-EAR 05" der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

### **9.3.5.7 Rückhaltung, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser** (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Nicht nur als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Wasser sondern auch, da das vorhandene Kanalnetz aufgrund zu geringer Kapazität keine Regenwasser sondern nur noch das Schmutzwasser des geplanten Gewerbegebietes aufnehmen soll, sind zum Rückhalt und zur Versickerung des Niederschlagswassers private Versickerungsanlagen auf dem/den Grundstück(en) zu errichten.

#### **9.4 Begründung der Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrages**

Im städtebaulichen Vertrag werden Vereinbarungen zur Planung und Kostentragung für die Herstellung der für das Nahversorgungszentrum (NVZ) erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, zur Planung und Kostentragung für die Herstellung der Ausgleichsflächen sowie über die Gestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagenbegrünung mit dem Investor getroffen (vgl. Beschlussanlage 2).

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

##### **Sicherstellung und Herstellung der Erschließung**

- Übernahme der Erschließungsflächen in das Eigentum der Stadt Mannheim
- Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversickerung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums erhält. Die Beleuchtung des Gehweges nach den üblichen Standards der Stadt Mannheim wird vom Investor auf dem Grundstück des NVZ hergestellt.
- In Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat der Investor den notwendigen Schmutzwasserkanal über das Grundstück des NVZ an den Kanal in bzw. jenseits der Klopphenheimer Straße (L 542) / Hochstättstraße anzuschließen.
- Das durch das NVZ einschließlich Parkplatz anfallende Oberflächenwasser hat der Investor auf eigenem Grundstück in den im Plan gekennzeichneten Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück des Investors wurde durch eine Bodenuntersuchung des Investors bestätigt. Ein Überlauf in den in den bestehenden Schmutzwasserkanal ist nicht erlaubt.

##### **Bodenordnung**

- Regelung der freiwilligen Grundstücksabtretung an die Stadt für die verkehrliche Erschließung und an den Investor für den externen Ausgleich.

##### **Kostenübernahme**

- Der Investor übernimmt die Kosten für die Planung und Herstellung der internen und externen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und zahlt eine Ablöse für die dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche durch die Stadt.
- In Abstimmung mit den Fachbehörden Regelungen zur Herangehensweise und Kostentragung für die Sicherung der Kampfmittelfreiheit und für die Sicherung möglicher archäologischer Bodendenkmäler.
- Die Stadt trägt die Kosten für den Umbau der Signalanlage und den neuen Fußgängerüber-

weg über die Rohrlachstraße zur Verbesserung des Zuganges zur Bushaltestelle in Richtung Pfingstberg/ Rheinau.

### **Gestaltung und Begrünung**

- Die Nord-, Ost-, und Westfassade ist mit Heckenpflanzungen zu begrünen.
- Die vom Betreiber vorgeschriebenen Lüftungsfenster werden unter das Dach gesetzt.
- An der Süd-West- Fassade werden die Türen als Tapetentüren ausgebildet.
- Die notwendigen Fenster werden zu Fensterbändern verbunden.
- Das Dach ist als prägendes Element als Haubendach herzustellen.

Der städtebauliche Vertrag wurde am 07.05.2012 notariell beurkundet und am 26.06.2012 durch den Gemeinderat genehmigt.

## **10 Kosten**

Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass der Investor die Planungskosten, die im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entstehen und die Kosten der Planung und der Herstellung der für das Nahversorgungszentrum erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sowie der Ausgleichsfläche übernimmt.

Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversickerung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums erhält.

## **11 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **11.1 Städtebaulicher Vertrag**

Im städtebaulichen Vertrag werden Vereinbarungen zur Planung und Kostentragung für die Herstellung der für das Nahversorgungszentrum (NVZ) erforderlichen öffentlichen und privaten Erschließungsflächen, zur Planung und Kostentragung für die Herstellung der Ausgleichsflächen sowie über die Gestaltung des Bauvorhabens und der Außenanlagenbegrünung mit dem Investor getroffen (vgl. Beschlussanlage 2).

Wesentliche Regelungsinhalte sind:

#### **Sicherstellung und Herstellung der Erschließung**

- Übernahme der Erschließungsflächen in das Eigentum der Stadt Mannheim
- Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversickerung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums erhält. Die Beleuchtung des Gehweges nach den üblichen Standards der Stadt Mannheim wird vom Investor auf dem Grundstück des NVZ hergestellt.

- In Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung hat der Investor den notwendigen Schmutzwasserkanal über das Grundstück des NVZ an den Kanal in bzw. jenseits der Kloppeheimer Straße (L 542) / Hochstättstraße anzuschließen.
- Das durch das NVZ einschließlich Parkplatz anfallende Oberflächenwasser hat der Investor auf eigenem Grundstück in den im Plan gekennzeichneten Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück des Investors wurde durch eine Bodenuntersuchung des Investors bestätigt. Ein Überlauf in den in den bestehenden Schmutzwasserkanal ist nicht erlaubt.

### **Bodenordnung**

- Regelung der freiwilligen Grundstücksabtretung an die Stadt für die verkehrliche Erschließung und an den Investor für den externen Ausgleich.

### **Kostenübernahme**

- Der Investor übernimmt die Kosten für die Planung und Herstellung der internen und externen naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und zahlt eine Ablöse für die dauerhafte Unterhaltung der externen Ausgleichsfläche durch die Stadt.
- In Abstimmung mit den Fachbehörden Regelungen zur Herangehensweise und Kostentragung für die Sicherung der Kampfmittelfreiheit und für die Sicherung möglicher archäologischer Bodendenkmäler.
- Die Stadt trägt die Kosten für den Umbau der Signalanlage und den neuen Fußgängerüberweg über die Rohrlachstraße zur Verbesserung des Zuganges zur Bushaltestelle in Richtung Pfingstberg/ Rheinau.

### **Gestaltung und Begrünung**

- Die Nord-, Ost-, und Westfassade ist mit Heckenpflanzungen zu begrünen.
- Die vom Betreiber vorgeschriebenen Lüftungsfenster werden unter das Dach gesetzt.
- An der Süd-West- Fassade werden die Türen als Tapetentüren ausgebildet.
- Die notwendigen Fenster werden zu Fensterbändern verbunden.
- Das Dach ist als prägendes Element als Haubendach herzustellen.

Der städtebauliche Vertrag wurde am 07.05.2012 notariell beurkundet und am 26.06.2012 durch den Gemeinderat genehmigt.

## **12 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133).
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148),

- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) vom 30. November 2005 zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Landeswassergesetz Baden-Württemberg (WG BW) in der Fassung vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG BW) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).

### 13 Verzeichnis der Gutachten

#### **Baugrunduntersuchung** Gewerbegebiet Mannheim-Hochstätt

Rubel & Partner, Wörrstadt, Oktober 2008

#### **Bericht über die faunistische Untersuchung zu Feldhamster und Mauereidechse**

Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, September 2004 und Ergänzung Oktober 2008

#### **Hinweise für die klimaökologische Beurteilung der Stadtentwicklung im Bereich des Grünzuges Mannheim-Südost**

ÖKOPLANA, Mannheim, September 2004

#### **Straßenverkehrslärmprognose und Lärmpegelbereich**

Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau 61.2.3; März 2005

### 14 Anlagen zur Begründung

#### 1. Bericht über die faunistische Untersuchung zu Feldhamster und Mauereidechse

(Deckblatt, Inhaltsverzeichnis; die Gesamtfassung der Gutachten wurden den Geschäftsstellen der Fraktionen und Gruppierungen im Zuge des Verfahrens bereits zur Verfügung gestellt).

#### 2. Bestandsplan



# Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ in Mannheim - Hochstätt Umweltbericht

## Auszug aus der Begründung

60.14.0 – 62.11.1

61.26.1 – 62.11.1

### VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss AUT	13.07.2004
Öffentliche Bekanntmachung	29.07.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	09.08.-20.08.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	02.08.-03.09.2004
Billigungsbeschluss AUT	03.11.2009
Öffentliche Bekanntmachung	12.11.2009
Öffentliche Auslegung	20.11.2009 - 22.12.2009
Beteiligung der Behörden	20.11.2009 - 31.12.2009
Satzungsbeschluss	Vorgesehen 09.10.2012
Inkrafttreten	Vorgesehen 18.10.2012

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



**Diese Ausfertigung wurde erstellt im Auftrag der Stadt Mannheim**

**durch**



MVV Energiedienstleistungen GmbH Regioplan  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim

**Projektleitung Stadt Mannheim:**

Herr Becker, 0621 / 293-74 06, [wolfgang.becker@mannheim.de](mailto:wolfgang.becker@mannheim.de)

Frau Mergenthaler, 0621 / 293-71 11, [pia.mergenthaler@mannheim.de](mailto:pia.mergenthaler@mannheim.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.2	Festlegung und Lage des Plangebietes	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</b>	<b>6</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Verkehrsflächen	7
2.4	Bedarf an Grund und Boden	7
<b>3</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>8</b>
3.1	Lärmschutz	8
3.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3.2.1	<i>Mindestbegrünung</i>	9
3.2.2	<i>Fassadenbegrünung</i>	9
3.2.3	<i>Versickerungsfähige Flächen</i>	9
3.2.4	<i>Stellplatzeingrünung</i>	9
3.2.5	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	10
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>	<b>10</b>
4.1.1	<i>Der Mensch</i>	10
4.1.2	<i>Klima / Luft</i>	11
4.1.3	<i>Boden</i>	12
4.1.4	<i>Wasser</i>	12
4.1.5	<i>Biotop / Pflanzen und Tiere</i>	12
4.1.6	<i>Landschaftsbild</i>	13
4.1.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	13
4.1.8	<i>Wechselwirkungen</i>	13
<b>5</b>	<b>Vorgaben für das Plangebiet, einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind</b>	<b>14</b>
5.1	Gesetzliche Vorgaben	14
5.1.1	<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	14
5.1.2	<i>Landesbauordnung (LBO)</i>	14
5.1.3	<i>Naturschutzrecht (BNatSchG und NatSchG BW)</i>	14
5.1.4	<i>Wasserrecht (WHG und WG BW)</i>	16
5.1.5	<i>Immissionsschutzrecht (BImSchG)</i>	17
5.2	Planungsrechtliche Vorgaben	17
5.2.1	<i>Ziele der Raumordnung; Regionalplan Unterer Neckar 1994 und Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel 2006</i>	18

5.2.2	<i>Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbands Mannheim - Heidelberg</i>	18
5.3	Sonstige Planungsvorgaben	18
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>19</b>
6.1	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden	21
6.2.1	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	21
6.2.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i>	26
<b>7</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Abwägung</b>	<b>28</b>
9.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten - Planungsalternativen im Geltungsbereich (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)	28
9.2	Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes die für die Planung von Bedeutung sind, und die Umweltbelange berücksichtigt wurden (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)	29
9.2.1	<i>Konfliktbewältigung Mensch - Lärm, Verkehrszunahme und Verkehrssicherheit</i>	29
9.2.2	<i>Konfliktbewältigung Klima / Luft</i>	30
9.2.3	<i>Konfliktbewältigung Bodendenkmäler</i>	31
9.2.4	<i>Konfliktbewältigung Boden – Standort, Bodenverbrauch und Eingriffsausgleich</i>	32
9.2.5	<i>Wasser – Grundwasserregeneration und Einstau</i>	33
9.2.6	<i>Konfliktbewältigung Pflanzen / Tiere – Artenschutz und Eingriffsausgleich</i>	33
9.2.7	<i>Konfliktbewältigung Landschaftsbild – Gestaltung des NVZ</i>	34
9.3	Flächen und (Pflanz-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	34
9.3.1	<i>Niederschlagswasserversickerung</i>	34
9.3.2	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	34
<b>10</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten</b>	<b>35</b>

## **1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Stadtteil Hochstätt bestehen aktuell Defizite bei der Grundversorgung der Bevölkerung. Noch 2003 gab es im Stadtteil Hochstätt nach Schließung des LIDL-Marktes am Karolingerweg vor Ort überhaupt keine Versorgung mehr. Zwar hat zwischenzeitlich der türkische Supermarkt AVANTAJ die leerstehenden Räume übernommen, aber wie im Gutachten zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus. Der geringen Verkaufsfläche im alten eingeschossigen Gebäude mit rund 450qm Grundfläche steht eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte gegenüber.

Aufgrund der aktuellen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel sind Investitionen zur Modernisierung und Erweiterung des Bestands am alten Standort nicht zu erwarten und aufgrund der dortigen städtebaulichen Situation auch nicht realisierbar.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2003 im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der jetzige Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialisten mit der Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen versuchen, ihre Märkte dem Wettbewerb anzupassen und ihre Standorte hinsichtlich Verkaufsfläche, Stellplätze und Erreichbarkeit zu optimieren, Rechnung trägt.

Da der Standort im derzeitigen Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 62.11 „Gewerbegebiet Hochstätt“ am 13.07.2004 ist dies auch erfolgt. Mit dem aus dem Gesamtverfahren herausgelösten Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ soll dessen vordringliche Realisierung unabhängig von der aktuell nicht weiter verfolgten Gesamtentwicklung ermöglicht werden. Ziel ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt und es sollen zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu geschaffen werden.

Der gewählte Standort liegt nur rund 300 m vom alten Standort entfernt und ist aufgrund der Lage direkt am Bus- und S-Bahn-Haltepunkt Hochstätt / Seckenheim wie auch an der Haupteinfallstraße des Stadtteils als städtebaulich integriert einzustufen. Er entspricht dem raumordnerischen Ziel zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung - auch der nicht motorisierten Bevölkerung - mit Gütern des täglichen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit. Er kann alle Anwohner des Stadtteils Hochstätt im 500 m Umkreis fußläufig versorgen und liegt auch für Berufspendler (Fahrrad, ÖPNV, PKW) sehr günstig.

Mit der Festsetzung eines kleinen Gewerbegebietes zur Schaffung von Baurecht wird gleichwohl klargestellt, dass die Stadt an diesem Standort nicht die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel schaffen möchte. Die geringe Größe der nun vorab überplanten Grundstücksfläche (rund 0,5 ha) lässt dort keine weitere Entwicklung zu.

## **1.2 Festlegung und Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Osten des Mannheimer Stadtteils Hochstätt im Gewann „Am Bahnhof“ unmittelbar an der L 542 gegenüber der Einmündung der Rohrlachstraße.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die L 542 mit der dortigen Bushaltestelle begrenzt. Jenseits der L 542 liegt der Stadtteil Hochstätt. Im Nordosten und Südosten liegen Ackerflächen, die ihrerseits durch die BAB A 6 bzw. den Güterbahnhof begrenzt werden. Im Südwesten, auf der anderen Seite des asphaltierten Flurweges zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt liegt ein Gewerbebetrieb. Dahinter bis zum Bahnhof mit den P&R Plätzen liegen Gartenareale.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.260 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

58687 (Flurweg teilweise), 58695 (Flurweg teilweise), 58696, 58697, 58698, 58699.

Für den externen Ausgleich vorgesehen ist eine Teilfläche des Flurstücks 58732.

Die erforderlichen Flächenabtretungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt.

## **2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Das Plangebiet liegt im Osten des Mannheimer Stadtteils Hochstätt im Gewann „Am Bahnhof“ unmittelbar an der L 542 gegenüber der Einmündung der Rohrlachstraße.

Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die L 542 mit der dortigen Bushaltestelle begrenzt. Jenseits der L 542 liegt der Stadtteil Hochstätt. Im Nordosten und Südosten liegen Ackerflächen, die ihrerseits durch die BAB A 6 bzw. den Güterbahnhof begrenzt werden. Im Südwesten, auf der anderen Seite des asphaltierten Flurweges zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt liegt ein Gewerbebetrieb. Dahinter bis zum Bahnhof mit den P&R Plätzen liegen Gartenareale.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.260 m<sup>2</sup>.

Auch wenn am Standort primär ein Nahversorgungszentrum entstehen soll, wird mit der Ausweisung als Gewerbegebiet auch eine mögliche Um- bzw. Nachfolgenutzung geregelt. Bei einer möglichen Aufgabe soll eine Nachfolgenutzung ohne Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebietes möglich sein.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein allgemeines Gewerbegebiet. Die angestrebte Ansiedlung des Lebensmittel-einzelhandels ist im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt und zur Beachtung ökologischer Belange werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Verlärmung durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Die zur L 542 gelegene Teilfläche des Gewerbegebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der jenseits der L 524 gelegenen Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt sind dort nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO). Der Investor plant hier die Kundenparkplätze.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird der Intention eines Gewerbegebietes entsprechend mit 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe aller Bauteile beträgt 10 m. Bei Flachdächern kann auf max. 25% der Dachfläche durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter die festgesetzte Höhe um max. 1 m überschritten werden.

Auf dem ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück plant der Investor eine eingeschossige Bebauung mit in der Summe ca. 1.240 m<sup>2</sup> Grundfläche und ca. 2.162 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche einschließlich Zufahrten.

## 2.3 Verkehrsflächen

Die bestehende Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan von rund 1.339 m<sup>2</sup> um ca. 315 m<sup>2</sup> auf ca. 1.654 m<sup>2</sup> vergrößert. Der verkehrssichere Zustand der Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand wird von der Stadt erhalten. Ein ortsstraßenmäßiger Ausbau ist nicht erforderlich. Auf der Seite des Nahversorgungszentrums wird bis zur LKW Anlieferzone von der Stadt ein Gehweg hergestellt, der eine Bankettversickerung auf das Grundstück des Nahversorgungszentrums und eine Beleuchtung erhält.

Die festgesetzten Zufahrtsbeschränkungen (Verbot der Ein- und Ausfahrt) im Aufstellbereich vor der Einmündung in die L 542 sollen Konfliktsituationen vermeiden.

## 2.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden errechnet sich wie folgt:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Unversiegelte Flächen	4.921 m <sup>2</sup>	1.204 m <sup>2</sup>	- 3.717 m <sup>2</sup>
Teilversiegelte Fläche		1.397 m <sup>2</sup>	+ 1.397 m <sup>2</sup>
Versiegelte Flächen	1.339 m <sup>2</sup>	2.419 m <sup>2</sup>	+ 1.080 m <sup>2</sup>
Gebäude		1.240 m <sup>2</sup>	+ 1.240 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	6.260 m <sup>2</sup>	6.260 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### **3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **3.1 Lärmschutz**

Unter Beachtung der Lärmvorbelastungen durch den Schienenverkehr im Bereich des Rangierbahnhofes und durch den Straßenverkehr auf der L 542 und der A 6 sowie durch die neuen zusätzlichen Lärmimmissionen der künftigen gewerblichen Nutzung und des damit verbundenen Verkehrs, wurde eine Überprüfung der zukünftigen auf das Jahr 2020 prognostizierten Verkehrssituation mit und ohne Plangebiet lärmtechnisch verglichen.

Aufgrund der hohen Belastung durch den Straßenverkehr auf der L 542 mit einem für 2020 prognostizierten Verkehrsaufkommen von 21.400 Kfz/24h wird durch die Verkehrszunahme von etwa 1.850 Fahrzeugen -jeweils 925 Fahrzeuge je Richtung- aufgrund des Nahversorgungszentrums, nur eine geringfügige Erhöhung der Immissionspegel von maximal 0,5 dB(A) am Tag und in der Nacht im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung von Hochstätt zu erwarten sein. Diese Erhöhung liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs.

Die Immissionspegel durch den Straßenverkehr werden dort mit der Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet bei 67 – 70 dB(A) über den Tageszeitraum von 6:00-22:00 Uhr und bei 57 bis 60 dB(A) über den Nachtzeitraum von 22:00-6:00 Uhr liegen.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung des Stadtteils Hochstätt vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet sind jenseits der L 542 im Plangebiet in einer Breite von im Mittel 70 m Entfernung von der L 542 dort durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO). Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Lärmsituation, verursacht durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Zum Schutz vor Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet muss der in Folge der Lärmeinwirkungen der umgebenden Straßen- und Schienenverkehre festgesetzte Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, eingehalten werden.

Die entsprechend des Lärmpegelbereiches einzubauenden passiven Schallschutzmaßnahmen mit den erforderlichen Schalldämmmaßen müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

## **3.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **3.2.1 Mindestbegrünung**

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden benötigt werden, als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß Pflanzliste anzulegen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ohne Versickerungsmulden ist auf dem/den Grundstück(en) zur Schaffung von Grünvolumen und zur Eingrünung ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den abzüglich der für die Versickerungsmulden benötigten Flächen in etwa verbleibenden 891 m<sup>2</sup> Grünflächen des Nahversorgungszentrums sind daher mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen.

### **3.2.2 Fassadenbegrünung**

Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Artenauswahlliste zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung oder eine Hecke steht oder gepflanzt wird oder
- wenn Fassadenflächen ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> sind.

### **3.2.3 Versickerungsfähige Flächen**

Das auf dem/den Baugrundstück(en) anfallende Regenwasser ist auf dem/den Baugrundstück(en) zu versickern.

Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

### **3.2.4 Stellplatzeingrünung**

Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens und zur Eingrünung wird festgesetzt, dass für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen ist. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung, die je angefangene 150 m<sup>2</sup> Garten einen Laubbaum vorsieht, zu pflanzen. Bei derzeit geplanten 68 Stellplätzen wären somit zusätzlich zu den 6 Bäumen der Mindestbegrünung noch 17 Bäume 2. Ordnung oder 13 Bäume 1. Ordnung für die Stellplätze zu pflanzen.

### 3.2.5 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Schaffung von Grünvolumen und zur Eingrünung wird auf einer Ausgleichsfläche parallel zur L 542 ein extensiver Wiesenstreifen angelegt (max. 2 Mahdtermine) und mit 2 standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Artenauswahlliste bepflanzt. Im Kontext anderer Maßnahmen kann die damit begonnene Baumreihe entlang der L 542 fortgesetzt werden.

Da eine „lockere Bebauung“ mit geringer GRZ ohne Überschreitungen mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar ist, ist für verbleibende Beeinträchtigungen ein Ausgleich an anderer Stelle im Gebiet erforderlich (gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums).

Auf dem städtischen Flurstück Nr. 58732 erfolgt die Anlage einer Obstwiese / Streuobstwiese und werden nach Aufgabe der Ackernutzung auf rund 920 m<sup>2</sup> unter Beachtung des Schutzabstandes zur Gashochdruckleitung 8 Obstbäume gepflanzt. Empfohlen werden regional heimische Sorten wie in der Artenauswahlliste. Die Entwicklung des Unterwuchses auf dem ehemaligen Ackerstandort soll nur insofern gesteuert werden, als durch eine Initialansaat (z.B. regio-saatgut Nr. 3060 von TerraGrün) die Umwandlung in Grünland erfolgt und durch maximal 2 Schnitte (nicht vor dem 01. Juni) mit Entfernen des Mähguts bei gleichzeitigem Düngeverzicht langfristig eine Aushagerung anzustreben ist. Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung geregelt ist.

## 4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Geltungsbereich mit seinen rund 6.260 m<sup>2</sup> liegt der vorhandene asphaltierte Flurweg zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt. Integriert wird auch eine Teilfläche des Flurweges parallel zur L 542. Die restlichen integrierten Flurstücke sind bis auf eines, welches als Feldgartengrundstück genutzt wird, Ackerflächen.

### 4.1.1 Der Mensch

Eine schalltechnische Überprüfung ist erfolgt.

Im Plangebiet muss der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm zu Grunde gelegt werden. Im Bebauungsplan wird eine Wohnnutzung daher nur ausnahmsweise zugelassen. Es wird festgesetzt, dass die, entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung des Stadtteils Hochstätt vor Gewerbelärm sind jenseits der L 542 auf dem Plangebiet in einer Breite von im Mittel 70 m von der L 542 durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO).

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die L 542 mit einem für 2020 prognostizierten Verkehrsaufkommen von 21.400 Kfz/24h, wird durch die Verkehrszunahme aufgrund des Nahversorgungszentrums nur eine geringfügige Erhöhung der Immissionspegel im Bereich der nächstgele-



genen Wohnbebauung in Hochstätt von maximal 0,5 dB(A) am Tag und in der Nacht zu erwarten sein. Diese Erhöhung liegt jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs.

Die Immissionspegel durch den Straßenverkehr an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich der L 542 werden mit der Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet bei 67 – 70 dB(A) über den Tageszeitraum von 6:00-22:00 Uhr und bei 57 bis 60 dB(A) über den Nachtzeitraum von 22:00-6:00 Uhr liegen.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Plangebiet spielt für die Erholungsnutzung nur insofern eine Rolle, als an dieser Stelle (neben der Querungsmöglichkeit an der Brücke) die L 542 gequert werden kann und ein Weg zur Bahnlinie führt, an der entlang der Erholungsraum jenseits der BAB A 6 im Osten erreicht werden kann.

#### **4.1.2 Klima / Luft**

Hinsichtlich der Vertretbarkeit einer weiteren Versiegelung / Bebauung wurde 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) ein Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost erstellt. Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurden die Planungen bei der Modellrechnung berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass zum Erhalt wesentlicher klimaökologischer Gunsteffekte (Frisch- und Kaltluftproduktion, Ventilationseffekte) der südöstliche Freiraum eine Fläche von 300 ha nicht unterschreiten darf.

Eine neue Auswertung aktueller Daten, Entwicklungen und der vorliegenden Gutachten durch das Büro ÖKOPLANA (02.09.2004) ergab, dass hinsichtlich der Klimawirksamkeit die Flächen viel stärker differenziert werden müssen. In der Folge ergab sich, dass die Größe der klimaökologisch aktiv wirkenden Flächen im Grünzuges-Südost bereits unter 300 ha gesunken ist, so dass den östlich des Stadtteils Hochstätt gelegenen Freiräumen eine zunehmende klimaökologische Bedeutung zukommt.

Der Klimagutachter weist darauf hin, dass bei weiteren städtebaulichen Entwicklungen in diesem Teilbereich des Stadtgebietes von Mannheim (Hochstätt-Erweiterung nach Westen und Gewerbegebiet Hochstätt) den klimaökologischen Belangen besondere Beachtung zu schenken ist. Eine zu massive Bebauung hätte zur Folge, dass der Stadtteil Hochstätt innerhalb des Grünzuges Südost eine derart ausgeprägte Wärmeinsel ausbildet, dass die regional / lokal angelegte südöstliche Ausgleichsströmung über den Unteren Dossenwald in Richtung Kloppenheimer Feld nachhaltig abgeschwächt wird. Die differenziertere Betrachtung ergab aber auch, dass aufgrund der Lage im Windschatten der Böschung der A 6 und aufgrund der Nachbarschaft zum Rangierbahnhof (starke Erhitzung am Tage) die klimaökologische Bedeutung des zu betrachtenden Plangebietes selbst geringer sein dürfte.

Die bauliche Entwicklung dort kann daher aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, wenn durch geeignete Vorgaben Durchlüftungsbahnen erhalten bleiben und wenn in der Summe die

Bebauung nicht zu massiv gerät und gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt und aktuell ist bis auf das Nahversorgungszentrum keine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen.

#### **4.1.3 Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum 224 „Neckar-Rheinebene“ und dort in der Untereinheit 224.1. „Schwetzinger Sand“ mit seinen von Flugsand überwehten Kies- und Sandflächen (Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Blatt 161 Karlsruhe; Schmithüsen; 1952). Die Böden sind aus quartären Sanden und Kiesen aufgebaut. Beim Oberboden (0,25 – 0,35cm) handelt es sich um schwach schluffigen – schluffigen Fein- / Mittelsand (Fugsand / Dünensand). Darunter folgt Sand mit immer weiter abnehmendem Schluffanteil. Ab 2,6 m Tiefe treten Fein- und Mittelkiesanteile hinzu. Die tiefgründigen Sandböden sind mäßig frische und gute Ackerböden und werden entsprechend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Versickerungsfähigkeit ist gut (Baugrunduntersuchung; Rubel & Partner; 2008).

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben aber Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Untersuchungen auf Kampfmittel durchgeführt werden.

Es sind keine Sonderbodenformen oder gar geologische Bodendenkmäler betroffen.

#### **4.1.4 Wasser**

##### Gewässer

Gewässer sind weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft vorhanden.

##### Grundwasser

Bei den 5 m tiefen Rammkernsondierungen für die Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen. Am benachbarten Pfingstbergweiher wurde 1982 mit 91,86 m ü.NN der höchste Grundwasserstand gemessen. Am 03.11.2008 lag der Pegel bei 90,43 m ü.NN. Der tiefste Punkt im Plangebiet liegt bei 99,68 m ü.NN. Der Grundwasserabstand beträgt somit rund 8 m.

#### **4.1.5 Biotop / Pflanzen und Tiere**

Rund 49% der Flächen im Geltungsbereich sind intensiv genutzte Ackerflächen ohne jede Wildkrautflora. In den Geltungsbereich integriert ist auch ein Teil des Flurweges parallel zur L 542, der als Graswege nicht vegetationslos ist (1%). Ebenfalls integriert ist ein Teil des Weges zum Bahnhof Seckenheim / Hochstätt, der mit rund 21% Flächenanteil eine bereits versiegelte Wegefläche darstellt. Innerhalb der Ackerflächen liegt eine Parzelle, die als Feldgarten genutzt wird (24%). Geschützte Biotop sind damit nicht vorhanden und es wird auch kein Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiet berührt. Bei den Tier- und Pflanzenarten wurden nur weitverbreitete Arten des Acker- und Siedlungsraumes festgestellt.

Die (tier-) ökologische Bedeutung und Wertigkeit des Plangebietes ist aufgrund des Flächeninventars vergleichsweise gering und wird durch die unmittelbare Nachbarschaft zur L 542 mit ihren Belastungen / Störungen nochmals gemindert. Eine funktionale Bedeutung (Rastplatz, Wanderwege u.ä.) ist aufgrund der isolierten Lage zwischen L 542 / Hochstätt, BAB A 6 und Güterbahnhof nicht gegeben.

Typ MA	Typ Ba-Wü	Biotop- / Nutzungstypen im Geltungsbereich	Fläche in qm	Anteil im Bestand
HJ+	33.60	Artenarme Grünlandansaat auf den Straßen- und Wegeböschungen	287	4,58%
GA+	37.10	Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	3.054	48,79%
DD+	37.30	Feldgarten, Grabeland und Einzelgärten in der Landschaft	1.493	23,85%
CA+	60.21	Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze)	1.339	21,39%
HL	60.25	Bewachsener Feldweg / Grasweg	87	1,39%
		<b>Summen</b>	<b>6.260</b>	<b>100,00%</b>

#### 4.1.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird geprägt und im Erleben eingegrenzt durch den Autobahndamm der BAB A 6, den Einschnitt des Güterbahnhofs, die groß 380-kV-Hochspannungsleitung und den durch die L 542 markierten Ortsrand von Hochstätt. In dem von Ackerflächen dominierten Umfeld fehlen natürliche oder historische landschaftsbildprägende und strukturierende Elemente fast völlig. Lediglich einige Feldgärten sind noch erhalten, werden aber aktuell eher als Freizeitgärten intensiv genutzt. Ein Gewerbebetrieb hat sich bereits jenseits des Ortsrandes dort etabliert, wo gegenüber das Nahversorgungszentrum geplant ist. Insgesamt sind Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt kaum noch vorhanden bzw. durch die technische Infrastruktur überprägt.

#### 4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist davon auszugehen, dass sich im Gebiet zwischen L 542, BAB A 6 und Güterbahnhof zahlreiche archäologische (Boden-) Denkmäler von der Steinzeit bis zur Zeit der Karolinger und Ottonen befinden. Die genaue Lage und tatsächliche Ausdehnung sind aber nicht bekannt.

#### 4.1.8 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.

- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen (Grün-) Flächen in und an den Wärmeinseln der Bebauung im Stadtgebiet sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

## **5 Vorgaben für das Plangebiet, einschließlich der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind**

### **5.1 Gesetzliche Vorgaben**

#### **5.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die künftige Nutzung des Baugebietes ist nach dem BauGB zu regeln. Alle betroffenen Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 untereinander gerecht abzuwägen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist zu beachten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zudem ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Dabei ist nach § 1a (3) BauGB auch die Eingriffsregelung abzarbeiten und sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen für die Abwägung nach § 1a (3) BauGB darzulegen. Die Umweltprüfung wird gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zum Bebauungsplan und gemäß Anlage zum BauGB dokumentiert. Der grünordnerische Fachbeitrag und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sind im vorliegenden Fall integrativer Bestandteil des Umweltberichts.

Die baurechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten werden u.a. genutzt, um landschafts- und klimaverträglich die Gebäudehöhe auf 10 m zu begrenzen und mittels Stellplatzbegrünung die Erwärmung zu reduzieren sowie über externe Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren.

#### **5.1.2 Landesbauordnung (LBO)**

Die Landesbauordnung gibt vor, dass die nicht bebaubaren Teile der bebauten Grundstücke als Gärten anzulegen sind. Deren Qualität wird im Hinblick auf die Eingriffsminderung und den Ausgleich im Gebiet im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung geregelt. Weitere nach § 74 bauordnungsrechtlich mögliche Vorgaben werden zur Eingriffsminderung und Gestaltung herangezogen (u.a. Fassadengestaltung, Versickerungsfähigkeit, Niederschlagswasserbewirtschaftung).

#### **5.1.3 Naturschutzrecht (BNatSchG und NatSchG BW)**

Nach § 1 BNatSchG ist es allgemeines Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in

Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Mit der Umweltprüfung und der darin integrierten Eingriffsregelung wird die Vereinbarkeit der Planung mit diesem Ziel des BNatSchG überprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch sichergestellt.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen unter Berücksichtigung der Kriterien des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die europarechtlich geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) für jedes Vorhaben eigenständig abgeprüft werden.

Dem Plangeber obliegt es dabei, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig – es handelt sich hierbei um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können. Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Planes ist aber nicht die Ausnahme/Befreiung selbst, sondern das Vorliegen einer Ausnahme-/Befreiungslage.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Absatz 5 liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Pflanzen

Artenschutzrechtlich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevante Pflanzenarten wurden bei den Begehungen der durch das Vorhaben im Geltungsbereich beanspruchten Flächen nicht festgestellt

Tiere

Artenschutzrechtlich nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevante Tierarten konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Gegebenheiten im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich sind aber alle europäischen Vogelarten gemäß Vogelrichtlinie relevant. Die Verbotstatbestände können jedoch vermieden werden, da die Arbeiten außerhalb der Brutsaison erfolgen. Die Verbotstatbestände treten auch nicht ein, da die ökologische Funktion der im Geltungsbereich betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang nach wie vor verfügbar ist und die angetroffenen Vogelarten Amsel, Gartenrotschwanz und Haussperling nicht auf diese Flächen angewiesen sind. Diese Vogelarten, die den Feldgarten in Straßen- und Ortrandnähe bewohnen, sind keine seltenen Vogelarten, sondern weit verbreitete und anpassungsfähige Vogelarten. Da an diesem Standort zum einen aufgrund der Straßen- und Ortrandnähe keine seltenen Vogelarten betroffen sind, sondern Vogelarten, die im räumlichen Zusammenhang vergleichbare Lebensstätten finden, und da zum anderen die erforderlichen Rodungen außerhalb der Brutzeit erfolgen werden, sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

#### Schutzgebiete oder geschützte Biotope

Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000) oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich, jenseits der BAB 6 liegt das LSG „Unterer Dossenwald“.

#### Geschützte Grünbestände / Baumschutzsatzung

Gemäß Satzung über geschützte Grünbestände nach § 33 NatSchG BW (Satzung der Stadt Mannheim über den Schutz von Grünbeständen - Baumschutzsatzung - vom 26. November 1996) sind in Mannheim Bäume außerhalb des Waldes im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes geschützt, sofern sie einen Stammumfang von 60 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, aufweisen. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei ein Teilstamm mindestens 30 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, erreichen muss.

Wesentlicher Schutzzweck ist die Bestandserhaltung der Bäume zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Sicherung der Lebensstätten für die Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung der Naherholung.

Es ist verboten, geschützte Bäume ohne Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde zu entfernen, zu zerstören oder zu verändern. Eine Erlaubnis zum Entfernen von geschützten Bäumen kann im Einzelfall auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines genehmigten Bauvorhabens erteilt werden.

Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **5.1.4 Wasserrecht (WHG und WG BW)**

Schutzgebietsausweisungen des Wasserrechts sind im Eingriffsbereich der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 45b Abs. 3 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden,

durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Baugebiet ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagwasser geplant.

### **5.1.5 Immissionsschutzrecht (BImSchG)**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Nach diesem Vorsorgeprinzip sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher (Lärm-) Immissionen zu gewährleisten. Basis der Beurteilung beim Lärm ist die DIN 18005, die „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ benennt. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um Anhaltspunkte im Sinne von Orientierungswerten, denen keine strikte Rechtsverbindlichkeit zukommt. Der Gesetzgeber räumt einen gewissen Abwägungsspielraum ein.

Aufgrund der Lage an bzw. zwischen den Verkehrsstrassen muss von einer hohen Vorbelastung ausgegangen werden. Daher hat der Flächennutzungsplan nur gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan wird die Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen. Festgesetzt wird, dass die bezogen auf die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind. Im Bebauungsplan ist zudem eine Gebietseinteilung erfolgt, die entlang der L 542 gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung nur Nutzungen zulässt, die mit dieser vorhandenen Wohnnutzung verträglich sind.

## **5.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Mannheim zu berücksichtigen:

- Der Regionalplan Unterer Neckar
- Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim - Heidelberg

### **5.2.1 Ziele der Raumordnung; Regionalplan Unterer Neckar 1994 und Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel 2006**

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier dem Regionalplan Unterer Neckar) formuliert, wobei sie die Landschaftsrahmenplanung integrieren.

Der Regionalplan von 1994 stellt in seiner Raumnutzungskarte das geplante Baugebiet nicht dar, sondern kennzeichnet es als „Sonstigen landwirtschaftlichen Bereich und sonstigen Freiraum“.

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde in Abstimmung mit der Regionalplanung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung aber bereits hergestellt.

Dargestellt sind die benachbarte Gashochdruckleitung und das Ziel des BAB-Ausbaus. Unmittelbar östlich der BAB A 6 liegt ein Regionaler Grünzug, der von Bebauung frei zu halten ist.

Generell sollen künftige Siedlungsentwicklungen laut Regionalplan vorrangig entlang der ÖPNV Achsen und dort nahe den Haltestellen erfolgen.

Mit Genehmigung vom 24.04.2006 gilt der Teilregionalplan Plankapitel 2.2.5 Einzelhandel in der die verbrauchernahe Grundversorgung als Grundsatz (G) der Regionalplanung formuliert ist. Hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung zentral und günstig zu Wohngebieten gelegene Standorte des Einzelhandels zu fördern. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.

### **5.2.2 Flächennutzungsplan 2015 / 2020 des Nachbarschaftsverbands Mannheim - Heidelberg**

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde mit seiner Bekanntmachungen am 15.07.2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche zwischen der L 542, der BAB A 6 und dem Güterbahnhof als geplante gewerbliche Baufläche für die Zeitstufe I (bis 2015) dargestellt.

Bei der Entscheidung für die Darstellung als geplante gewerbliche Baufläche wurde auch die Beurteilung der Flächen bzw. der Entwicklung im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan berücksichtigt. Im Landschaftsplan ist die Entwicklungsfläche zwar als landschaftsplanerisch wenig vereinbar eingestuft worden aber es wurde dargelegt, dass sich die Beeinträchtigungen durch Flächenreduzierung, Nutzungsbeschränkungen und / oder umfassende Kompensationsmaßnahmen vermeiden, mindern und ausgleichen lassen. Gewerbebetriebe mit Lagerhaltung sowie der Einsatz oder der Umschlag grundwassergefährdender Stoffe sollten ausgeschlossen werden.

### **5.3 Sonstige Planungsvorgaben**

Mit Bekanntmachungen des Flächennutzungsplans am 15.07.2006 und Darstellung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ist für das Plangebiet auch die Berücksichtigung des Modells räumlicher Ordnung (MRO) – Fortschreibung 1998 und des Freiraumsicherungskonzept von 1993 abgeschlossen.



## 6 Umweltprüfung

### 6.1 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Umweltprüfung und die Abwägung gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und damit der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden hierzu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von dem Vorhaben unterrichtet und die relevanten Dienststellen, Behörden und Verbände wurden gebeten, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zu der in Mannheim üblichen Kinderfreundlichkeits- und Sozialverträglichkeitsprüfung (KSVP) zu äußern. Die bekannten Informationen zur Wertigkeit des Gesamtareals wurden im Anschreiben dargelegt. Für die Beantwortung wurden als Hilfestellung Formblätter / Checklisten beigelegt. Die Unterlagen und vorgestellten Inhalte umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62.11. „Gewerbegebiet Hochstätt“. Die eingegangenen Äußerungen nehmen daher Bezug auf den gesamten Bereich. Dementsprechend sind die Äußerungen auf ihre Relevanz für die in der vorliegenden Abwägung behandelten Inhalte und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ zu prüfen. Nehmen die Äußerungen ausschließlich auf außerhalb liegende Sachverhalte Bezug, werden diese in der Abwägung folgendermaßen beschrieben:

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden im Rahmen der Unterrichtung der Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Gesamtvorhaben die folgenden für den Bebauungsplan 62.11.1 relevanten Anregungen gegeben:

- Der Mensch und seine Gesundheit: Die vorhandene Lärmsituation sowie der Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor neuem Lärm durch Gewerbe und dem damit verbundenen zusätzlichen Straßenverkehr wurden dargelegt und planerisch bewältigt.
- Klima / Luft: Die klimaökologischen Belange haben gerade im Südosten des Stadtgebietes einen hohen Stellenwert. Dies sollte aktuell untersucht werden, um ggf. durch eine geeignete Gebäudestellung und eine reduzierte Gebäudehöhe so zu reagieren, dass die Durchlüftung in Hauptwindrichtung bzw. in der Strömungsrichtung der Flurwinde erhalten bleibt und der Wärmeinseleffekt gemindert wird. Ein Verbrennungsverbot ist zu prüfen.
- Biotop, Pflanzen und Tiere: Aufgrund bekannter Vorkommen in der Nachbarschaft ist das Plangebiet des Vorkommens von Hamster und Mauereidechse zu untersuchen.
- Boden: Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen nachzuweisen bzw. die Planung auf den Bedarf für das Nahversorgungszentrums zu reduzieren.

Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.

- Wasser: Soweit im WSG IIIb gelegen sind die Vorschriften der Rechtsverordnung des WSG Rheinau zu beachten.  
Für den Bebauungsplan 62.11.1 „Nahversorgungszentrum Hochstätt“ nicht relevant.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Boden sind hochkarätige archäologische Denkmäler zu berücksichtigen, deren genaue Lage vor Baubeginn zu untersuchen und deren Schutz durch eine archäologische Baubegleitung zu gewährleisten ist.

Unter Berücksichtigung von Art und Umfang sowie Standort des Vorhabens wurde der Untersuchungsrahmen unter Einbeziehung der zur Umweltrelevanz des Vorhabens und zur Sensibilität des Standorts gemachten Anregungen wie folgt festgelegt:

#### Der Mensch und seine Gesundheit:

Die vorhandene Verlärmung des Plangebietes, die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartende Zunahme des Verkehrslärms und die erforderlichen Nutzungseinschränkungen zum Schutz der jenseits der L 542 gelegenen Wohnnutzung wurden schalltechnisch überprüft.

#### Klima / Luft:

Das 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) erstellte Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost wurde vom Gutachter bezogen auf das geplante Gewerbegebiet Hochstätt mit dem integrierten Nahversorgungszentrum aktualisiert und konkretisiert.

#### Biotop, Pflanzen und Tiere:

Ob in dem Gebiet Hamster oder Mauereidechse vorkommen, wurde gutachterlich untersucht.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die baubegleitend erforderlichen Untersuchungen zur Berücksichtigung möglicher archäologischer Bodendenkmäler wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

Bei den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild und Wasserhaushalt sind nach Art, Umfang und Standort des Vorhabens keine über die Bestandsbeschreibung hinausgehenden detaillierten Untersuchungen erforderlich. Unabhängig davon erfolgt für die geplante bauliche Nutzung und die Regenwasserversickerung eine Baugrunduntersuchung.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden**

### **6.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Bei der Durchführung des Vorhabens kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 18, 19 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG). Das Baurecht hat in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die in der Eingriffsregelung verbindliche Vorgabe der Vermeidung vor der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen übernommen und die Berücksichtigung zur Vorgabe für die Abwägung im baurechtlichen Verfahren gemacht.

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung muss demnach die bei der Planung zur Erfüllung dieser rechtlichen Vorgaben geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen.

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten bzw. eingriffsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens, wie es in Kapitel 2 beschrieben wurde, auf die Schutzgüter dargelegt:

#### **6.2.1.1 Der Mensch**

Eine schalltechnische Überprüfung ist erfolgt. Im Plangebiet muss der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Schienen- und Straßenverkehrslärm zu Grunde gelegt werden. Im Bebauungsplan wird eine Wohnnutzung daher nur ausnahmsweise zugelassen. Es wird festgesetzt, dass die, entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung des Stadtteils Hochstätt vor Gewerbelärm sind jenseits der L 542 auf dem Plangebiet in einer Breite von im Mittel 70 m von der L 542 durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO).

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die L 542 mit einem für 2020 prognostizierten Verkehrsaufkommen von 21.400 Kfz/24h, wird durch die Verkehrszunahme aufgrund des Nahversorgungszentrums nur eine geringfügige Erhöhung der Immissionspegel im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung in Hochstätt von maximal 0,5 dB(A) am Tag und in der Nacht zu erwarten sein. Diese Erhöhung liegt jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs.

Die Immissionspegel durch den Straßenverkehr an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich der L 542 werden mit der Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet bei 67 – 70 dB(A) über den Tageszeitraum von 6:00-22:00 Uhr und bei 57 bis 60 dB(A) über den Nachtzeitraum von 22:00-6:00 Uhr liegen.

Durch die Planung sind darüber hinaus keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **6.2.1.2 Klima / Luft**

Das Nahversorgungszentrum kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, wenn gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt.

Beim Nahversorgungszentrum wird wie im Gesamtkonzept die Gebäudehöhe auf maximal 10 m für die Oberkante aller Bauteile begrenzt. Im Windschatten der rund 6 m hohen, gehölzbewachsenen Böschung der A 6 ist damit keine nennenswerte Hinderniswirkung für regionale Austauschprozesse zu erwarten.

Eine „lockere Bebauung“ durch Herabsetzung der GRZ ohne Zulassung von Überschreitungen ist mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar. Für das Nahversorgungszentrum werden als Sonderfall Einzelhandel viele Stellplätze benötigt und der Gebäudeanteil auf dem Grundstück ist dadurch verhältnismäßig gering. Gleichzeitig können auf den Stellplatzflächen anders als auf Dachflächen Bäume gepflanzt werden, die ein wesentlich höheres Grünvolumen haben und die klimaökologischen Auswirkungen wirksam mindern (Verschattung, Staubfilter etc.). Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens wird festgesetzt, dass für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen ist. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung, die je angefangene 150 m<sup>2</sup> Garten einen Laubbaum vorsieht, zu pflanzen. Auch auf der benachbarten externen Ausgleichsfläche werden Bäume gepflanzt.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **6.2.1.3 Boden**

Der anfallende Erdaushub wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen gelagert und verwertet.

Der endgültige Verlust von rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) ist als nachteilige Umweltauswirkung anzusehen. Sie fehlen als Versickerungsflächen und als Voraussetzung für die Vegetation und damit für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Eine Minderung der Beeinträchtigung wird durch die geplante Teilversiegelung von Stellplätzen und durch Versickerungsmulden erreicht. Die Veränderungen im Wasserhaushalt ist daher gegenüber dem Status Quo eher gering sind.

Ein vollständiger Ausgleich ist letztendlich nur durch Entsiegelung ggf. auch außerhalb des Plangebietes möglich. Es stehen derzeit aber keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung.

Als Ersatz für verlorene Bodenfunktionen wird auf rund 920 m<sup>2</sup> vormals intensiv genutzten Ackerflächen eine Ausgleichsmaßnahme umgesetzt, so dass es hier durch die Nutzungsaufgabe und die Anlage der neuen Biotope zur Bodenruhe, Bodenregeneration und Bodenentwicklung kommt.

#### **6.2.1.4 Wasser**

Zwar nimmt die versiegelte Fläche um rund 2.320 m<sup>2</sup> zu, aber das Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt. In der Summe ist keine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### **6.2.1.5 Biotope / Pflanzen und Tiere / Eingriffsregelung**

Rund 49% der Flächen im Geltungsbereich sind intensiv genutzte Ackerflächen und Flurwege ohne jede Wildkrautflora und rund 21% sind bereits versiegelte Wegefläche. Die (tier-) ökologische Bedeutung und Wertigkeit des Plangebietes ist aufgrund des Flächeninventars vergleichsweise gering und wird durch die unmittelbare Nachbarschaft zur L 542 mit ihren Belastungen / Störungen nochmals gemindert. Eine funktionale Bedeutung (Rastplatz, Wanderwege u.ä.) ist aufgrund der isolierten Lage zwischen L 542 / Hochstätt, BAB A 6 und Güterbahnhof nicht gegeben.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen von „Funktionen von allgemeiner Bedeutung“ reicht eine schutzgutübergreifende Beurteilung mittels Biotoptypen aus (Biotop-, Nutzungs- und Strukturtypenkartierung). Durch geeignete Biotopneuanlagen ist dann eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich. Sind wie im vorliegenden Fall keine unverzichtbaren bzw. einzigartigen Flächen oder funktional besonders bedeutsamen Bereiche unmittelbar betroffen, ist als Bemessungsgrundlage für den Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen die tatsächliche Eingriffsfläche im jeweiligen Biotoptyp heranzuziehen.

Die in Mannheim angewandte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz baut auf den Vorschlägen der Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) auf. Die LANA Länderarbeitsgemeinschaft hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche standen die Praktikabilität und die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgt, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden.

Die Inwertsetzung der Biotope erfolgt argumentativ differenzierend nach heutigem Stand der Wissenschaft und durch Vergleich der Biotoptypen untereinander. Grundlagen sind:

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

Die unterschiedliche Wertigkeit verschiedener Biotoptypen ist unbestritten (u.a. Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland). Zur Veranschaulichung der unterschiedlichen Wertigkeiten wurde in Mannheim ein Punktesystem eingeführt, mit dessen Hilfe die unterschiedlichen Wertigkeiten der Biotoptypen in Relation zueinander gesetzt wurden. Die relative Wertigkeit der im Eingriffsbereich betroffenen Biotoptypen im Vergleich zueinander und in der Bilanz mit den geplanten Neuanlagen verdeutlicht die nachfolgende Bilanzierung.

Typ MA	Typ Ba-Wü	Biotop- / Nutzungstypen	Bestand			Planung		
			Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte	Pkt./qm	Fläche in qm	Punkte
HJ+	33.60	Artenarme Grünlandansaat auf den Straßen- und Wegeböschungen	15	287	4.305	15	36	546
HK+	35.44	Sonstige Hochstaudenflur / ruderalisierte Wiesen (späte Mahd) feucht-frischer Standorte in den Versickerungsmulden	23			25	313	7.825
NJ+	35.62	Ausdauernde Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte oberhalb der Bahnböschung über Gasleitung als 34 WP neu 30 WP	34	0	0	30	0	0
JB+	36.50	Magerrasen basenreicher Standorte alt 21 WP jung 15 WP	21	0	0	15	107	1.602
GA+	37.10	Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	13	3.054	39.702	13		0
DD+	37.30	Feldgarten, Grabeland und Einzelgärten in der Landschaft Abwertung von 19 auf 15 WP da Nadel- und Ziergehölze sowie Gebäude	15	1.493	22.395			0
CA+	60.10	Gebäude- / Hofflächen	0	0	0	0	1.240	0
CA+	60.21	Versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze)	0	1.339	0	0	2.356	0
CB+	60.22	Versiegelte Flächen mit Ritzenvegetation	3			3	922	2.766
CD+	60.24	Schotterwege und Plätze vegetationslos fragmentarische Trittpflanzengesellschaften	8			8	475	3.800
HL	60.25	Bewachsener Feldweg / Grasweg	10	87	870	10	0	0
X.1	DC	Vorgärten und Hausgärten neu	16	0		16	811	12.980
<b>Summen</b>				<b>6.260</b>	<b>67.272</b>		<b>6.260</b>	<b>29.518</b>
<b>Differenzen</b>					<b>-37.754</b>			
<b>Ausgeglichen zu</b>					<b>44%</b>			

Die Bilanz zeigt, dass der Verlust von Biotopqualitäten durch die neuen Grünflächen nur zu rund 44% ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Werte- und Funktionsdefizit (veranschaulicht durch die fehlenden 37.754 Biotopwertpunkte).

Biotoptypen, die nicht ohnehin durch Bäume gekennzeichnet sind, lassen sich durch Baumpflanzungen, wenn sie hierzu geeignet sind, aufwerten.

Baum	Pkt.	Radius	$\pi \times r^2$	Zahl	Fläche	Punkte
------	------	--------	------------------	------	--------	--------

23 standortheimische Bäume auf dem Kundenparkplatz, in den Grünflächen des Nahversorgungszentrums und entlang der L542 Neupflanzung in A-Qualität mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm (FLL); 25 WP/qm	25	2,50	19,63	23	451	11.284
<b>Baumpflanzungen (23)</b>	<b>+ 11.284</b>					
<b>Summe</b>	<b>40.802</b>					
<b>Differenz</b>	<b>- 26.470</b>					
<b>Ausgeglichen zu</b>	<b>61%</b>					

Durch die Baumpflanzungen lässt sich der Ausgleich im Geltungsbereich nur auf 61% steigern, so dass externe Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Hierzu wird auf dem städtischen Flurstück Nr. 58732 eine Obstbaumreihe / Obstwiese / Streuobstwiese angelegt. Hier werden geregelt durch den städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor 920 m<sup>2</sup> aus der Ackernutzung genommen und aufgewertet, so dass der Eingriff zu 98% ausgeglichen ist.

Externer Ausgleich			Bestand			Planung		
GA+	37.10	Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora	13	920	11.960			
Dfneu	711	Streuobstwiesen Neuanlage				40	920	36.800
<b>Differenz</b>			<b>+24.840</b>					
<b>Gesamtdifferenz</b>			<b>-1.630</b>					
<b>Ausgeglichen zu</b>			<b>98%</b>					

Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann ein 98%iger Ausgleich der Biotopwertigkeiten erreicht werden. Auch ein nicht vollständiger Ausgleich darf gegenüber dem Planungsziel, hier die angestrebte zeitnahe Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung, abgewogen werden.

### 6.2.1.6 Landschaftsbild

Die Vorbelastungen des Landschaftsbildes wurden unter Kapitel 3.4.6 beschrieben. Das Landschaftsbild wird nach Art, Umfang und Standort des Vorhabens bei Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### 6.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelten baubegleitenden Untersuchungen und Maßnahmen zur Berücksichtigung möglicher archäologischer Bodendenkmäler werden Beeinträchtigungen vermieden.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### **6.2.1.8 Wechselwirkungen**

Bei den einzelnen Schutzgütern wurden folgende Wechselwirkungen angesprochen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen (Grün-) Flächen in und an den Wärmeinseln der Bebauung im Stadtgebiet sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

Die Vorbelastungen im Plangebiet wurden unter Kapitel 3.4.8 beschrieben. Aufgrund der Gegebenheiten am Standort einerseits und durch die geplanten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich und Ersatz andererseits werden diese Wechselwirkungen nicht beeinträchtigt.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

#### **6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich für die einzelnen Schutzgüter keine Veränderungen ergeben. Es bleibt aber auch bei der unzureichenden Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Hochstätt. Auf die Möglichkeit der für Erholungssuchende und die Mauereidchse gleichermaßen sinnvollen Aufwertung des Bereichs entlang des Weges am Güterbahnhof wird verzichtet.

### **7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu befürchten, die im Rahmen eines Monitorings zu überwachen wären.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung des Vorhabens entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Hier ist die Stadt Mannheim auf Informationen der zuständigen Behörden angewiesen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.



## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan umfasst ca. 6.260 m<sup>2</sup> Fläche und beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung als baurechtliche Voraussetzung für die Schaffung eines Nahversorgungszentrums. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt und zur Beachtung (Klima-)ökologischer Belange werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Verlärmung durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind direkt an der L 542 nur Betriebe zulässig, die das gegenüberliegende Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Investor plant dort den Kundenparkplatz. Bezogen auf den Status Quo ist die Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms vernachlässigbar (unter der Wahrnehmungsgrenze)

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zulässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der Gegebenheiten und Vorbelastungen ist die Umweltrelevanz des Vorhabens, so wie es geplant ist, für das Landschaftsbild und den Wasserhaushalt vernachlässigbar.

Durch das Anpflanzen 23 Bäumen soll das Plangebiet einerseits eingegrünt werden und andererseits ausreichend Grünvolumen geschaffen werden, um zusammen mit der restlichen Mindestbegrünung die klimaökologischen Veränderungen auf ein nicht mehr erhebliches Maß zu begrenzen. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet zu Versickerung gebracht. Mögliche Bodendenkmäler werden im Vorfeld der Bebauung untersucht und der Umgang in Abstimmung mit den Fachbehörden geregelt. Da die Mindestbegrünung einschließlich der Baumpflanzungen nicht ausreicht, um den Verlust für die Pflanzen und Tierwelt auszugleichen, wird extern eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme umgesetzt.

Nachteilige Auswirkungen sind bei Umsetzung der Planung aufgrund der Bestandssituation und unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Eingriffsschwere reicht bei Beeinträchtigungen von „Funktionen von allgemeiner Bedeutung“ eine schutzgutübergreifende Beurteilung mittels Biotoptypen aus (Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA)). Durch geeignete Biotopneuanlagen ist dann eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich. Sind wie im vorliegenden Fall keine unverzichtbaren bzw. einzigartigen Flächen oder funktional besonders bedeutsamen Bereiche unmittelbar betroffen, ist als Bemessungsgrundlage für den Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen die tatsächliche Eingriffsfläche im jeweiligen Biotoptyp heranzuziehen. Nach der in Mannheim angewandten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verbleiben keine nennenswerten Beeinträchtigungen.

## 9 Abwägung

### 9.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten - Planungsalternativen im Geltungsbereich (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)

Standortalternativen sind im Flächennutzungsplan als der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen. Dies ist hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen und damit auch hinsichtlich des innerhalb der gewerblichen Bauflächen zulässigen nicht großflächigen Einzelhandels auch erfolgt. Eine der nach Abwägung aller Belange verbliebenen gewerblichen Entwicklungsflächen liegt im Stadtteil Hochstätt.

Hinsichtlich des Einzelhandels wurde im Stadtteil Hochstätt aktuell ein Defizit bei der Grundversorgung der Bevölkerung festgestellt. Zwar hat zwischenzeitlich der türkische Supermarkt AVANTAJ die leerstehenden Räume des ehemaligen LIDL übernommen, aber wie im Gutachten zur Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2003 im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der jetzige Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialisten mit der Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen versuchen, ihre Märkte dem Wettbewerb anzupassen und ihre Standorte hinsichtlich Verkaufsfläche, Stellplätze und Erreichbarkeit zu optimieren, Rechnung trägt. Zudem liegt er günstig zum ÖPNV und zur Haupterschließung des Stadtteils.

Alternativen innerhalb des Stadtteils scheiden aus, da die wenigen vorhandenen freien Flächen die aktuellen Anforderungen (u.a. Anbindung, Stellplätze, Verkaufsfläche, konfliktfreie Nachbarschaft) nicht erfüllen. Weder zeitlich noch finanziell darstellbar und auch städtebaulich fragwürdig wäre der Abriss von Gebäuden für den Einzelhandel.

Im eigentlichen Bebauungsplanverfahren sind im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB anderweitige Planungsmöglichkeiten und Planungsalternativen nur innerhalb des Geltungsbereichs und nur soweit mit ihnen das Planungsziel erreicht werden kann zu prüfen.

Für das Planungsziel Nahversorgungszentrum sind auf dem im Plangebiet zur Verfügung stehenden Areal im Plangebiet keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen möglich. Aufgrund der Verjüngung des Areals zur L 542 hin und aufgrund des Anbauabstands zur L 542 kann bei Errichtung der Gebäude dort das Grundstück nicht ausreichend effizient genutzt werden. Es geht Fläche für Gebäude und Stellplätze verloren, da auch das Zufahrtsverbot von der L 542 und im Bereich der Aufstellfläche vor der Ampel zu beachten ist.

Zudem ist es sinnvoll die Anlieferung möglichst entfernt von der Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt jenseits der L 542 zu etablieren.

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der Bestand an der Zufahrt, wie bereits im Flächennutzungsplan, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs zur Anlieferung auf der Gebäuderückseite im Südosten in der Nachbarschaft zu-

lässig. Da i.d.R. ein LKW pro Tag für die Anlieferung ausreicht, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **9.2 Konfliktbewältigung – Aussagen über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes die für die Planung von Bedeutung sind, und die Umweltbelange berücksichtigt wurden (zugleich Inhalt des Umweltberichts gem. Nr. 3a der Anlage zu § 2a BauGB)**

Im Laufe des Planungsprozesses ergaben sich aus den Zielen des Umweltschutzes und den Beteiligungen der Öffentlichkeit die nachfolgend aufgeführten Aspekte der Umweltbelange, die für die Konfliktbewältigung dieses Bebauungsplan-Entwurfes von Bedeutung sind.

Durch die Planung werden folgende umweltrelevante Konfliktfelder aufgeworfen:

- Mensch – Lärm, Verkehr und Verkehrssicherheit
- Klima / Luft
- Bodendenkmäler
- Boden – Bodenverbrauch und Standort
- Wasser – Grundwasserregeneration und Einstau
- Pflanzen / Tiere – Artenschutz und Eingriffsausgleich
- Landschaftsbild – Gestaltung des NVZ

### **9.2.1 Konfliktbewältigung Mensch - Lärm, Verkehrszunahme und Verkehrssicherheit**

#### **Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft**

Unter Beachtung der Lärmvorbelastungen durch den Schienenverkehr im Bereich des Rangierbahnhofes und durch den Straßenverkehr auf der L 542 und der A 6 sowie durch die neuen zusätzlichen Lärmimmissionen der künftigen gewerblichen Nutzung und des damit verbundenen Verkehrs, wurde eine Überprüfung der zukünftigen auf das Jahr 2020 prognostizierten Verkehrssituation mit und ohne Plangebiet lärmtechnisch verglichen.

Aufgrund der hohen Belastung durch den Straßenverkehr auf der L 542 mit einem für 2020 prognostizierten Verkehrsaufkommen von 21.400 Kfz/24h wird durch die Verkehrszunahme von etwa 1.850 Fahrzeugen -jeweils 925 Fahrzeuge je Richtung- aufgrund des Nahversorgungszentrums, nur eine geringfügige Erhöhung der Immissionspegel von maximal 0,5 dB(A) am Tag und in der Nacht im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung von Hochstätt zu erwarten sein. Diese Erhöhung liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs.

Die Immissionspegel durch den Straßenverkehr werden dort mit der Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet bei 67 – 70 dB(A) über den Tageszeitraum von 6:00-22:00 Uhr und bei 57 bis 70 dB(A) über den Nachtzeitraum von 22:00-6:00 Uhr liegen.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung des Stadtteils Hochstätt vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet sind jenseits der L 542 im Plangebiet in einer Breite von im Mittel 70 m Entfernung von der L 542 durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO). Aufgrund

der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im Stadtteil Hochstätt werden Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

### **Lärm auf das Gebiet**

Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Lärmsituation, verursacht durch die L 542, die BAB A 6 und die Eisenbahn sind Wohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Zum Schutz vor Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf das Plangebiet muss der, auf Grund der in Folge der Lärmeinwirkungen der umgebenden Straßen- und Schienenverkehre festgesetzte Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, eingehalten werden.

Die entsprechend des Lärmpegelbereiches einzubauenden, passiven Schallschutzmaßnahmen mit den erforderlichen Schalldämmmaßen müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

### **Lärm durch Anlieferverkehr**

Aufgrund der bestehenden Betriebe ist der benachbarte Bestand, wie bereits im FNP, als Gewerbegebiet einzustufen. Damit sind bei der Beurteilung immissionsschutzrechtlicher Belange die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete heranzuziehen und der Abwägung zu Grunde zu legen. Immissionsschutzrechtlich ist die neue Nutzung einschließlich des Anlieferverkehrs (einmal pro Tag) in der Nachbarschaft zulässig. Unabhängig davon werden die Anlieferzeiten im Baugenehmigungsverfahren konkret geregelt werden.

### **Verkehrszunahme**

Die Zunahme des Verkehrs ist so gering, dass eine Ertüchtigung des vorhandenen Knotenpunktes nicht erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Knotens bei Hinzukommen des Nahversorgungszentrums wurde nachgewiesen.

### **Verkehrssicherheit**

Durch das Nahversorgungszentrum entsteht aber Bedarf an einer neuen Wegebeziehung von der Bushaltestelle in Richtung Rheinau zum Nahversorgungszentrum. Hier wird die Stadt einen Weg herstellen. Um hier eine sichere Querung der Rohrlachstraße zu gewährleisten, wird dieser Übergang ertüchtigt und signalisiert. Die Umsetzung und Kostentragung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Schon jetzt befindet sich dort eine Blinkerampel, die dann den in die Rohrlachstraße abbiegenden Verkehr auf die Fußgängerquerung aufmerksam macht. Durch Beobachtung des Verkehrsgeschehens wird ständig geprüft, ob weitergehende Maßnahmen zur Erhöhung der Aufmerksamkeit oder zur Einhaltung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50km/h erforderlich werden.

## **9.2.2 Konfliktbewältigung Klima / Luft**

Das 2001 vor dem Hintergrund geplanter Maßnahmen (Bebauung Bösfeld, Messekonzept) erstellte Klimagutachten zur Funktionsfähigkeit des Grünzuges-Südost wird vom Gutachter bezogen auf den Bereich östlich der Hochstätt mit dem geplanten Nahversorgungszentrum aktualisiert und konkretisiert.

Die differenziertere Betrachtung ergab, dass aufgrund der Lage im Windschatten der Böschung der A 6 und aufgrund der Nachbarschaft zum Rangierbahnhof (starke Erhitzung am Tage) die klimakologische Bedeutung des zu betrachtenden Plangebietes selbst geringer ist.

Das Nahversorgungszentrum kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, da Durchlüftungsbahnen erhalten bleiben und gleichzeitig sicher gestellt ist, dass im Mittelfeld zwischen der BAB A 656, der Pferderennbahn, dem Dossenwald und der BAB A 6 auch langfristig keine weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen ist. Letzteres ist durch den dortigen Regionalen Grünzug und die Zugehörigkeit zum LSG „Unterer Dossenwald“ bereits sichergestellt.

Beim Nahversorgungszentrum wird die Gebäudehöhe auf maximal 10 m für die Oberkante aller Bauteile begrenzt. Bei Flachdächern kann auf max. 25% der Dachfläche durch Glasaufbauten, Laternen, Oberlichter die festgesetzte Höhe um max. 1 m überschritten werden. Im Windschatten der rund 6 m hohen, gehölzbewachsenen Böschung der A 6 ist damit keine nennenswerte Hinderwirkung für regionale Austauschprozesse zu erwarten. Eine „lockere Bebauung“ durch Herabsetzung der GRZ ohne Zulassung von Überschreitungen ist mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar. Zur Beachtung (klima-) ökologischer Belange werden aber konfliktträchtigere Nutzungen wie Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen.

Für das Nahversorgungszentrum werden als Sonderfall Einzelhandel viele Stellplätze benötigt und der Gebäudeanteil auf dem Grundstück ist dadurch verhältnismäßig gering. Gleichzeitig können auf den Stellplatzflächen anders als auf Dachflächen Bäume gepflanzt werden, die ein wesentlich höheres Grünvolumen haben und die klimaökologischen Auswirkungen wirksam mindern (Verschattung, Staubfilter etc.). Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens wird festgesetzt, dass für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder für je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen ist. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung zu pflanzen.

Ebenfalls dem klimaökologischen Ausgleich dienen Mindestbegrünung und Fassadenbegrünung. Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden benötigt werden, als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß Artenauswahlliste anzulegen. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ohne Versickerungsmulden ist auf dem/den Grundstück(en) ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche Garten ist ein Laubbaum zu pflanzen. Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Artenauswahlliste zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> herzustellen. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung oder eine Hecke steht oder gepflanzt wird oder
- wenn Fassadenflächen ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m<sup>2</sup> sind.

### **9.2.3 Konfliktbewältigung Bodendenkmäler**

Im Gesamtgebiet befinden sich nachweislich zahlreiche hochkarätige archäologische Denkmäler von der Steinzeit bis zur Zeit der Karolinger und Ottonen. Eine Bebauung ist dann möglich, wenn baubegleitend eine archäologische Beobachtung der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet wird. Bei flächenhaften Bauvorhaben müssen vorgezogene planmäßige Ausgrabungen durchgeführt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen und die Kostentragung werden in Abstimmung mit den Fachbehörden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### **9.2.4 Konfliktbewältigung Boden – Standort, Bodenverbrauch und Eingriffsausgleich**

##### **Standort**

Hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen und damit auch hinsichtlich des darin zulässigen nicht großflächigen Einzelhandels sind Standortalternativen im Flächennutzungsplanverfahren als der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen gewesen. Dies ist erfolgt. Nach Abwägung aller Belange verblieb im Flächennutzungsplan u.a. der Standort im Stadtteil Hochstätt.

Hinsichtlich des Einzelhandels wurde im Stadtteil Hochstätt aktuell ein Defizit bei der Grundversorgung der Bevölkerung festgestellt. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2003 im Zusammenhang mit der „Teilfortschreibung“ des Zentrenkonzeptes bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels der neue Standort als geeigneter Ersatzstandort für einen Lebensmittelmarkt festgelegt (Informationsvorlage 608/2003). Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialisten mit der Entwicklung hin zu größeren Verkaufsflächen versuchen, ihre Märkte dem Wettbewerb anzupassen und ihre Standorte hinsichtlich Verkaufsfläche, Stellplätze und Erreichbarkeit zu optimieren, Rechnung trägt. Zudem liegt er günstig zum ÖPNV und zur Haupterschließung des Stadtteils. Alternativen innerhalb des Stadtteils scheiden aus, da die wenigen vorhandenen freien Flächen die aktuellen Anforderungen (u.a. Anbindung, Stellplätze, Verkaufsfläche, konfliktfreie Nachbarschaft) nicht erfüllen. Weder zeitlich noch finanziell darstellbar und auch städtebaulich fragwürdig wäre der Abriss von Gebäuden für den Einzelhandel.

##### **Bodenverbrauch und Eingriffsausgleich**

Im Stadtteil Hochstätt bestehen aktuell Defizite bei der Grundversorgung der Bevölkerung. Zwar hat ein türkischer Betreiber die leer stehenden Räume vom Lidl-Markt übernommen, aber wie in der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes von 2007 dargelegt (S. 58ff, Karte 11), reicht dieser zur Sicherung einer vollständigen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil nicht aus. Der geringen Verkaufsfläche im bestehenden eingeschossigen Gebäude mit rund 450 qm Grundfläche steht eine vergleichsweise hohe Bevölkerungsdichte gegenüber.

Die aktuellen Anforderungen im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich am alten Standort nicht erfüllen. Investitionen zur Modernisierung und Erweiterung sind nicht zu erwarten und auch nicht realisierbar. Es musste ein neuer Standort gefunden werden und dort sind Eingriffe in den Boden unvermeidbar.

Hinsichtlich des Bodeneingriffs wird in der Begründung dargelegt, dass der endgültige Verlust von rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen ist und dass ein vollständiger Ausgleich letztendlich nur durch Entsiegelung möglich ist, für die aber keine Flächen zur Verfügung stehen. Möglich sind nur die geplanten Maßnahmen als Ersatzmaßnahmen, die schutzgutübergreifend durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch dem Schutzgut Boden zu Gute kommen. Bei 98% erreichtem Ausgleich nach Biotopwertigkeit darf ein nicht vollständiger Ausgleich gegenüber dem Planungsziel, hier die angestrebte zeitnahe Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung, abgewogen werden.

### **9.2.5 Wasser – Grundwasserregeneration und Einstau**

Zwar nimmt die versiegelte Fläche um rund 2.320 m<sup>2</sup> zu, aber das Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt. Die Böden sind gemäß den Versickerungsversuchen der Bodengutachter Rubel & Partner, 2009 durchlässig und grundsätzlich für die Versickerung und die aufstaufreie Ableitung geeignet. In der Summe ist keine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Ein längerer Einstau mit Wasserflächen ist nicht zu erwarten.

### **9.2.6 Konfliktbewältigung Pflanzen / Tiere – Artenschutz und Eingriffsausgleich**

#### **Artenschutz**

Für das Gesamtgebiet einschließlich der Teilfläche für das geplante Nahversorgungszentrum Hochstätt liegen 2 Untersuchungen vom Institut für Faunistik als einem gerade in der Faunistik qualifizierten Fachbüro vor (September 2004 und Oktober 2008). Es fanden bereits 2004 an mehreren Tagen mit Teams aus 5 – 8 Personen Kartierungen statt, die 2008 nochmals aktualisiert wurden. Die Ergebnisse sind auch aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde qualifiziert ermittelt und insbesondere für den kleinen Teilausschnitt der jetzt für das Nahversorgungszentrum Hochstätt in Anspruch genommen wird, fachlich ausreichend.

Der Focus liegt eindeutig auf den entlang der Bahn gelegenen Flächen und Strukturen. Bei der für das Nahversorgungszentrum Hochstätt benötigten Teilfläche des der Anregung zu Grunde gelegten Gesamtgebietes sind aufgrund der räumlichen Distanz einerseits und der Barriere des dazwischen liegende Gewerbebetriebes andererseits keine Konflikte zu erwarten. Zudem wirkt sich die Nähe zur L 542 mit der Bushaltestelle als große Störquelle negativ aus und im Plangebiet sind, insbesondere nach der Freiräumung des isoliert im Acker liegenden Gartengrundstücks, keine relevanten Lebensräume zu erwarten.

Beeinträchtigungen insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG sind hier nicht zu erwarten. Zumal die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 nicht erfüllt sind, wenn bei Umsetzung des Vorhabens die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### **Eingriffsausgleich**

In der Begründung wird dargelegt, dass nur bezogen auf das Schutzgut Boden der endgültige Verlust von rund 3.717 m<sup>2</sup> freier Bodenfläche (1.240 m<sup>2</sup> Gebäude, 1.080 m<sup>2</sup> versiegelt, 1.397 m<sup>2</sup> teilversiegelt) als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung anzusehen ist und dass ein vollständiger Ausgleich letztendlich nur durch Entsiegelung möglich ist, für die aber keine Flächen zur Verfügung stehen. Möglich sind nur die geplanten als Ersatzmaßnahmen.

Für alle anderen Schutzgüter verbleiben aufgrund der Gegebenheiten und der eher geringen Wertigkeit und ökologischen Bedeutung der im Planbereich dominierenden Ackerflächen, wie in der Begründung dargelegt, bei Umsetzung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. keine nennenswerten Beeinträchtigungen, da bei nur 1.630 fehlenden Biotopwertpunkten ein Ausgleich zu 98% erreicht wird.

### **9.2.7 Konfliktbewältigung Landschaftsbild – Gestaltung des NVZ**

Das Landschaftsbild wird geprägt und im Erleben eingegrenzt durch den Autobahndamm der BAB A 6, den Einschnitt des Güterbahnhofs, die groß 380-kV-Hochspannungsleitung und den durch die L 542 markierten Ortsrand von Hochstätt. Ein Gewerbebetrieb hat sich bereits jenseits des Ortsrandes dort etabliert, wo das Nahversorgungszentrum geplant ist. Insgesamt sind Natürlichkeit, Eigenart und Vielfalt kaum noch vorhanden bzw. durch die technische Infrastruktur überprägt.

Zur Eingrünung des NVZ sind zum einen Baumpflanzungen entlang der Straße und auf dem Grundstück festgesetzt und zum anderen sind neben der Begrenzung der Gebäudehöhe im Bebauungsplan auf 10 m im städtebaulichen Vertrag Gestaltungsauflagen zu Fenstern, Türen und Dach sowie für Sichtschutzhecken formuliert.

### **9.3 Flächen und (Pflanz-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

#### **9.3.1 Niederschlagswasserversickerung**

Das auf dem/den Baugrundstück(en) anfallende Regenwasser ist auf dem/den Baugrundstück(en) zu versickern. Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann. Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

#### **9.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Schaffung von Grünvolumen und zur Eingrünung wird auf einer Ausgleichsfläche parallel zur L 542 ein extensiver Wiesenstreifen angelegt (max. 2 Mahdtermine) und mit 2 standortheimischen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Artenauswahlliste bepflanzt. Bei der künftigen Entwicklung des Gebietes soll die damit begonnene Baumreihe entlang der L 542 fortgesetzt werden.

Da eine „lockere Bebauung“ mit geringer GRZ ohne Überschreitungen mit der städtebaulichen Intention eines Gewerbegebietes nicht vereinbar ist, ist für verbleibende Beeinträchtigungen ein Ausgleich an anderer Stelle im Gebiet erforderlich. Hierzu ist das zur Verfügung stehende Gesamtgebiet entsprechend geringer zu beanspruchen. Durch das Herauslösen des Nahversorgungszentrums mit eigenem Geltungsbereich erfolgt der noch zu erbringende Ausgleich zwar auch innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Hochstätt aber gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Nahversorgungszentrums.

Hierzu wird auf dem städtischen Flurstück Nr. 58732 eine Obstbaumreihe / Obstwiese / Streuobstwiese angelegt. Nach Aufgabe der Ackernutzung werden auf rund 920 m<sup>2</sup> 8 Obstbäume gepflanzt. Empfohlen werden regional heimische Sorten wie in der Artenauswahlliste. Die Entwicklung des Unterwuchses auf dem ehemaligen Ackerstandort soll nur insofern gesteuert werden, als durch eine Initialansaat (z.B. regio-saatgut Nr. 3060 von TerraGrün) die Umwandlung in Grünland



erfolgt und durch maximal 2 Schnitte (nicht vor dem 01. Juni) mit Entfernen des Mähguts bei gleichzeitigem Düngeverzicht langfristig eine Aushagerung anzustreben ist. Die Stadt Mannheim hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung geregelt ist.

## **10 Verzeichnis der Gutachten**

### **Baugrunduntersuchung** Gewerbegebiet Mannheim-Hochstätt

Rubel & Partner, Wörrstadt, Oktober 2008

### **Bericht über die faunistische Untersuchung zu Feldhamster und Mauereidechse**

Institut für Faunistik, Heiligkreuzsteinach, September 2004 und Ergänzung Oktober 2008

### **Hinweise für die klimaökologische Beurteilung der Stadtentwicklung im Bereich des Grünzuges Mannheim-Südost**

ÖKOPLANA, Mannheim, September 2004

### **Straßenverkehrslärmprognose und Lärmpegelbereich**

Stadt Mannheim, Fachbereich Städtebau 61.2.3; März 2005