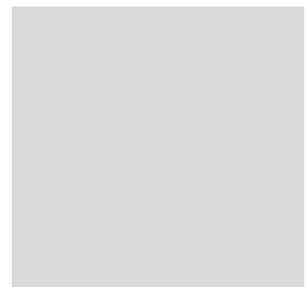
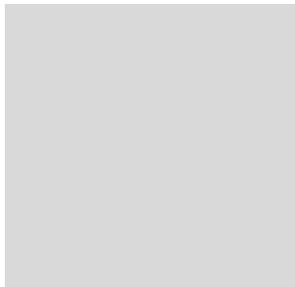


Bebauungsplan 71.46

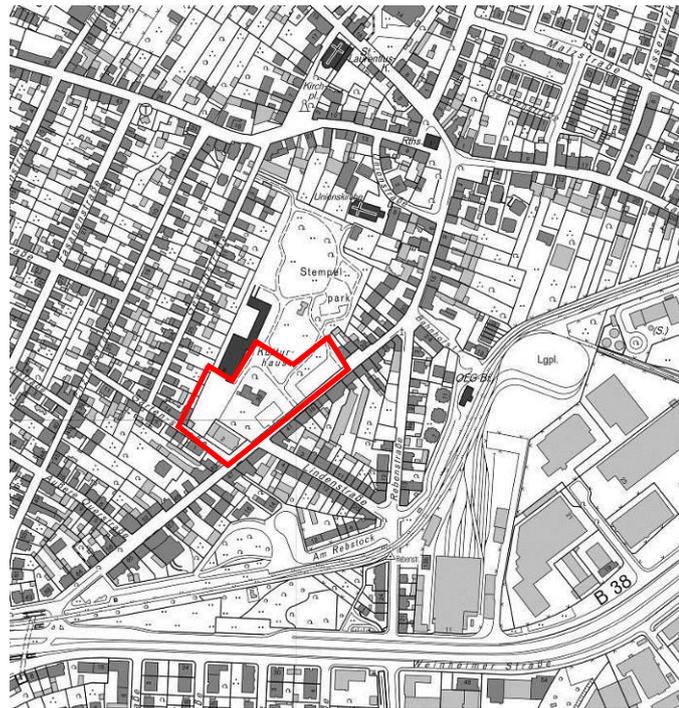
Einzelhandel am Stempelpark
in Mannheim – Käfertal

Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 71.31

Begründung



Übersichtslageplan



Verfahrensablauf

Aufstellungs-, Billigungs-, und Auslegungsbeschluss AUT (§ 12 Abs. 2 Hauptsatzung)	08.07.2014
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.07.2014
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Planauslegung	31.07. – 05.09.2014
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	31.07. – 05.09.2014
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)	
Planauslegung	04.05. – 19.05.2015
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	07.05. – 21.05.2015
2. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)	
Planauslegung	25.11.2016 – 09.12.2016
2. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	25.11.2016 – 09.12.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	04.04.2017
Inkrafttreten	

Die Begründung wurde erstellt von:



MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim

Projektleitung Stadt Mannheim:

Herr Fohr, 0621/293-7288, adrian.fohr@mannheim.de

Herr Schumacher, 0621/293-7907, benjamin.schumacher@mannheim.de

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	5
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.2	Festlegung und Lage des Plangebietes	6
2	Vorhaben im Plangebiet	7
2.1	Städtebauliche und vorhabenbezogene Konzeption	7
2.2	Realisierung	9
2.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	10
2.3.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
2.3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	11
2.3.3	<i>Landschaftsplanerische Festsetzungen</i>	14
2.3.4	<i>Verkehrsflächen</i>	14
2.3.5	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	15
2.3.6	<i>Hinweise</i>	15
2.3.7	<i>Bedarf an Grund und Boden</i>	15
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
2.4.1	<i>Lärmschutz</i>	16
2.4.2	<i>Artenschutz</i>	19
2.4.3	<i>Niederschlagswasserversickerung</i>	19
2.4.4	<i>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Stellplatzeingrünung</i>	19
2.4.5	<i>Dachbegrünung</i>	20
2.5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	21
3	Bestand – Beschreibung des Plangebietes	21
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen	21
3.2	Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten	22
3.3	Erschließung	22
3.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23
3.4.1	<i>Der Mensch</i>	23
3.4.2	<i>Klima/Luft</i>	24
3.4.3	<i>Boden</i>	25
3.4.4	<i>Wasser</i>	25
3.4.5	<i>Pflanzen und Tiere/Artenschutz</i>	26
3.4.6	<i>Ortsbild</i>	31
3.4.7	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	31
3.4.8	<i>Wechselwirkungen</i>	32
4	Vorgaben für das Plangebiet	33
4.1	Gesetzliche Vorgaben	33
4.1.1	<i>Baugesetzbuch</i>	33
4.1.2	<i>Landesbauordnung</i>	33

4.1.3	Naturschutzrecht: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)	33
4.1.4	Wasserrecht (WHG und WG BW)	34
4.1.5	Immissionsschutzrecht (BImSchG)	34
4.2	Planungsrechtliche Vorgaben	35
4.2.1	Ziele der Raumordnung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	35
4.2.2	Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg	36
4.2.3	Bestehender Bebauungsplan	37
4.3	Sonstige Planungsvorgaben	37
4.3.1	Zentrenkonzept	37
5	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes	38
6	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	39
6.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
6.1.1	Der Mensch	39
6.1.2	Klima/Luft	40
6.1.3	Boden	40
6.1.4	Wasser	40
6.1.5	Pflanzen und Tiere	40
6.1.6	Ortsbild	44
6.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	44
6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	45
6.3	Prüfung alternativer Standorte und Nutzungen	45
7	Auswirkungen der Planung auf weitere städtebauliche Belange	46
7.1	Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	46
7.2	Erschließung, Verkehr und Verkehrssicherheit	46
7.3	Ver- und Entsorgung	46
8	Abwägung	47
9	Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten	49
9.1	Bodenordnung	49
9.2	Umsetzung der CEF-Maßnahmen	49
9.3	Kosten	49
10	Planverfahren	49
10.1	Aufstellungsverfahren	49
10.2	Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB	49
10.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	50
10.4	Verfahrensablauf	50
11	Rechtsgrundlagen	52
12	Verzeichnis der Gutachten	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan; Plangebiet rot markiert)	7
Abbildung 2: Geltungsbereich in der Luftbild-Schrägaufnahme	14
Abbildung 3: Zuordnung und Versiegelungsgrad der Flächen im Bestand (Stand: Aufstellungsbeschluss)	16
Abbildung 4: Bestandsdarstellung und Geltungsbereich (Stand: Aufstellungsbeschluss)	21
Abbildung 5: Ehemaliger Penny-Markt (li.), Außengelände des Kindergartens vor dem Abriss (re.)	22
Abbildung 6: Brutvögel im Untersuchungsraum	28
Abbildung 7: Nachgewiesene Fledermausarten	29
Abbildung 8: Zusammenfassende Darstellung der erforderlichen Maßnahmen	31
Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 (Plangebiet weiß markiert)	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich	11
Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden	15

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet „Käfertal-Zentrum“, das den Zentrenbereich des Mannheimer Stadtteils Käfertal um die Mannheimer Straße umfasst, wurde mit Beschluss des Gemeinderates im Juni 2011 als Städtebauliches Sanierungsgebiet gemäß §§ 140 ff. BauGB förmlich festgelegt. Vorausgegangen war die Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in das Bund-Länderprogramm „Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ ab dem Programmjahr 2011. Die in diesem Programm zur Verfügung stehenden Finanzmittel sind für Maßnahmen zur Stärkung der Zentren in Stadt und Land bestimmt, d. h. für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind.

Im Rahmen der im Jahr 2010 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurden die vorhandenen städtebaulichen Missstände untersucht, Sanierungsziele erarbeitet sowie Maßnahmenkonzepte zur Behebung der Missstände vorgeschlagen. Als wichtigste Problembereiche wurden folgende städtebaulichen Missstände identifiziert:

- Mängel in der Baustruktur und -substanz (z. B. Modernisierungsbedarf der Gebäude);
- Mangelnde Nahversorgung und Leerstand von Gewerbeimmobilien;
- Gestalterische Mängel und Konflikte im öffentlichen Raum (z. B. im Stempelpark);
- Mängel und Konflikte im öffentlichen Straßenraum und Mangel an öffentlichen Stellplätzen.

Daraus lassen sich folgende übergeordneten Sanierungsziele für das Quartier ableiten:

- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels;
- Stärkung der Wohnfunktion, Modernisierung der Bausubstanz und Neuordnung von Grundstücken;
- Aufwertung der Grün- und Freiflächen und des Straßen- und Ortsbildes;
- barrierefreier Ausbau der Verkehrsanlagen und Behebung bestehender Verkehrsprobleme.

Das Kerngebiet des Sanierungsgebietes ist der Stempelpark mit der bestehenden Grünanlage und dem Kulturhaus Käfertal. Zur Reaktivierung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers, insbesondere des zentralen Dienstleistungsbereiches um die Mannheimer Straße, zur Aufwertung des Stempelparks als Grün- und Erholungsfläche sowie zur Behebung von Mängeln im angrenzenden Straßenraum, ist eine bauliche Entwicklung am südlichen Bereich des Stempelparks (Mannheimer Straße/Gartenstraße) vorgesehen.

Geplant sind die Errichtung eines anspruchsvollen Versorgungsbereiches mit einem Lebensmittelvollversorger und Raum für ein betreutes Wohnangebot im Obergeschoss, der Ausbau und die Neuordnung der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie die Umgestaltung des Stempelparks und seiner Zugänge. Um die heutigen marktbedingten Anforderungen an den Platzbedarf eines innerstädtischen Vollsortimenters und die erforderliche Anzahl von Stellplätzen zu erfüllen, wurde zu diesem Zweck der leerstehende Getränkemarkt von der Stadt erworben und die Kindertagesstätte an einen anderen Standort verlagert. Dennoch ist ein Eingriff in die Grün- und Freiflächen und den Baumbestand des Stempelparks unvermeidbar. Ein wichtiges Ziel der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist es, den zur Erreichung der Planziele notwendigen Eingriff in den Bestand so gering wie möglich zu halten.

Damit diese umfassende Umgestaltung mit einer möglichst breiten Öffentlichkeit kommuniziert wird, wurden zunächst alle interessierten und/oder betroffenen Käfertaler Bürger in ein Beteiligungsverfahren mit Bürgerworkshop und einem Architektenwettbewerb einbezogen. Der zweistufige Planungsworkshop wurde zwischen März und Juli 2012 durchgeführt. Aus den von den fünf teilnehmenden Architektenbüros vorgestellten Konzepten wurde im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 10.09.2012 ein Siegerentwurf gekürt, der als Grundlage für die weitere Planung und bauliche Umsetzung des Vorhabens dienen sollte.

Neben dem Bau des Marktgebäudes und der Errichtung der erforderlichen Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes auch eine teilweise Umgestaltung des Stempelparks sowie des angrenzenden öffentlichen Raumes vorgesehen. Das Vorhaben ist damit integrativer Bestandteil des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Käfertal-Zentrum“, dessen Durchführung durch den Bebauungsplan 71.46 „Einzelhandel im Stempelpark“ parallel weiter vorangetrieben wird.

1.2 Festlegung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Mannheimer Stadtteils Käfertal im südlichen Abschnitt des Stempelparks, der zentralen Grünfläche des Stadtteils, zwischen Mannheimer Straße und Gartenstraße.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Rückseite der Grundstücke an der Gartenstraße und den privaten Freiflächen der westlich verlaufenden Gewerbstraße begrenzt. Nordwestlich befindet sich das Kulturhaus; nach Norden hin geht der Geltungsbereich in die offene Parkfläche des Stempelparks über. Im Nordosten grenzt der Bereich an die Wohnbebauung der Mannheimer Straße („Hotel am Park“) an. Östlich verläuft die Mannheimer Straße, die als Durchgangs- und Hauptgeschäftsstraße durch das Zentrum des Stadtteils führt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.365 m². Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: 6408 (Stempelpark, teilweise), 6408/1, 6363/3, 649/1 (Teil Mannheimer Straße), 6321 (Teil Gartenstraße).



Abbildung 1: Lage im Raum (Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan; Plangebiet rot markiert)

Die konkreten Flächenaufteilungen und Abgrenzungen werden im Kaufvertrag zwischen der Stadt Mannheim und dem Investor geregelt.

2 Vorhaben im Plangebiet

2.1 Städtebauliche und vorhabenbezogene Konzeption

- Marktgebäude

Der Investor und Projektentwickler, die Boxheimer + Scheuermann GmbH mit Sitz in Mannheim, plant den Bau eines Marktgebäudes für Lebensmittel und weitere zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 m². Zusätzlich zum Verkaufsraum ist im Erdgeschoss ein Backshop als „Shop-in-Shop“ innerhalb des Gebäudes mit einem angeschlossenen Außenbereich vorgesehen. In den beiden Obergeschossen in der Form eines zweistöckigen Staffelgeschosses (Grundfläche jeweils ca. 950 m²) sollen insbesondere Räumlichkeiten für betreutes Wohnen bzw. seniorengerechte Wohneinheiten entstehen. Darüber hinaus werden ebenerdige private Stellplatzflächen auf einem noch abzugrenzenden Teilbereich des Stempelpark-Grundstückes (Flst. Nr. 6408) und unterhalb des Marktgebäudes eine einstöckige Tiefgarage angelegt. Die Grundfläche des Marktgebäudes wird gemäß den Planungen des Investors ca. 2.300 m² betragen.

Die Vorhabensplanung greift die Ergebnisse des von März bis Juli 2012 durchgeführten Bürgerbeteiligungsverfahrens (Bürgerworkshop) und Architektenwettbewerbs (Preisgerichtssitzung im September 2012) auf. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens waren die Anregungen und Wünsche der Käfertaler Bürgerinnen und Bürger gesammelt und in den nachfolgenden Planentwürfen berücksichtigt worden.¹

¹ Der Architektenwettbewerb wurde vom ehemaligen Investor, der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest GmbH, durchgeführt. Sieger des Architektenwettbewerbs war der Entwurf des Architekturbüros Lorentz aus Schwetzingen.

Das Bebauungskonzept sieht einen kompakten Baukörper vor, der sich zur Kreuzung Mannheimer Straße/Gartenstraße orientiert und entlang der Gartenstraße und der Mannheimer Straße dreigeschossig verläuft. Die beiden Obergeschosse bieten Raum für zusätzliche Nutzungen, vorgesehen sind bis zu 30 Wohneinheiten für Senioren als betreutes Wohnungsangebot. Der Hauptzugang zum Markt liegt nordöstlich an der Mannheimer Straße, der Zugang zum Obergeschoss an der südöstlichen Ecke Mannheimer Straße/Gartenstraße. Die privaten Parkplätze für den Markt werden nördlich des Baukörpers ebenerdig angelegt, die Stellplätze für die Obergeschossnutzung sind in der Tiefgarage vorgesehen. Der Haupteingang zum Stempelpark schließt sich nördlich der Parkplätze mit Ausrichtung und Zugang zum Kulturhaus an.

- Stellplätze und Tiefgarage

Der derzeitige Ist-Bestand an Parkraum beträgt ca. 100 öffentliche Stellplätze am Kulturhaus und an der Mannheimer Straße, sowie etwa 12 private Parkplätze an der Gartenstraße. Die Anzahl und Größe der privaten und öffentlichen Stellplätze wird den künftigen Nutzungsanforderungen angepasst und deren Zahl entsprechend erweitert. Die Planungen des Investors sehen für den Markt einen Bedarf von mindestens 75 ebenerdigen Stellplätzen (inkl. mind. 2 Behinderten-Parkplätze) vor. Die bauordnungsrechtliche Mindestanzahl beträgt gemäß § 37 LBO i. V. m. VwV Stellplätze unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung² 20-60 Stellplätze. Die gesetzlichen Vorgaben werden somit durch die Planungen eingehalten.

Weiterhin sind Stellplätze für die Veranstaltungsbesucher des Kulturhauses, Anwohner, Besucher, Pendler und Kunden der Einzelhandelsgeschäfte in der Mannheimer Straße zu berücksichtigen. Die laut LBO notwendige Stellplatzanzahl für das Kulturhaus (Fassungsvermögen besteht: 870 Plätze³) beträgt 65-130 Stellplätze⁴.

Aufgrund des nachgewiesenen Bedarfs an Parkmöglichkeiten im Zentrum von Käfertal wurde von der Stadtverwaltung zunächst die Machbarkeit u. a. einer zweigeschossigen Parkpalette und einer öffentlichen Tiefgarage untersucht. Die Machbarkeitsstudie der Mannheimer Parkhausbetriebe GmbH (s. Anlage Gutachten G3) reduzierte die möglichen Varianten auf drei Lösungsvorschläge (Variante 1: Parken im Bestand, Variante 2: Tiefgarage Markt-Parkplatz, Variante 5b: Parkpalette am Kulturhaus). Die Variante 5b mit der halbgeschossigen Parkpalette stellte dabei eine Kompromisslösung der ersten beiden Varianten dar, bei deren Realisierung entweder die aus dem Bürgerbeteiligungsverfahren hervorgegangenen Ziele der Öffnung und Heranführung des Stempelparks an die Mannheimer Straße (Variante 1) nicht erreicht oder die sehr hohe Investitions- und Folgekosten (Variante 2) erzeugen würden⁵.

Mit dem vorgesehenen Bau einer Tiefgarage unterhalb des Marktgebäudes durch den privaten Investor werden (private) Stellplätze für die Wohnungen im OG (24 Stpl. nach Bauantrag) und halböffentliche, d. h. vermietete Stellplätze für die Allgemeinheit (31 Stpl. nach Bauantrag) geschaffen, so dass unter Berücksichtigung der sonstigen geplanten öffentlichen Stellplatzflächen genügend Angebot an dieser Stelle zur Verfügung steht und keine Parkpalette mehr benötigt wird. Der (wie im Bestand) ebenerdige öffentliche Parkplatz am Kulturhaus (ca. 39 Stpl.) wird überwiegend für die Besucher des Kulturhauses und für Langzeitparker zur Verfügung stehen. Die Lage des Marktge-

² Bei einer Verkaufsnutzfläche von 1.500 m² und einer ÖPNV-Punktzahl von 10 (Minderung auf 40 % der ermittelten Stellplätze).

³ Ohne Berücksichtigung der Empore im Saal, die nur wenige Male im Jahr genutzt wird.

⁴ Als ÖPNV-Punktzahl wurde ein Wert von 9 ermittelt (Minderung auf 60 % der ermittelten Stellplätze).

⁵ Die Ergebnisse und möglichen Varianten wurden in einem weiteren Bürgerworkshop im September 2013 der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Als Ergebnis war von den Teilnehmern der Bau einer halbgeschossigen Parkpalette am Kulturhaus favorisiert worden, dessen Umsetzung mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT) vom 26.11.2013 in die Wege geleitet worden war.

bäudes ermöglicht im öffentlichen Straßenraum an der Mannheimer Straße und Gartenstraße die Schaffung weiterer öffentlicher Stellplätze (ca. 35 Stpl.). Zusätzlich befindet sich im Geltungsbereich am Hotel in der Mannheimer Straße (Teil der ehemaligen Parktasche 2) ein weiteres Parkplatzangebot (ca. 6 Stpl.) für Gäste und Kurzzeitparker bzw. Kunden der Gewerbetreibenden.

Nach derzeitigem Stand der Vorhabensplanung sind im Plangebiet damit 210 Stellplätze (öffentlich und privat) realisierbar, so dass das Ziel einer deutlichen Steigerung des Stellplatzangebotes erreicht werden kann.

In die Festsetzungen wurde für die private Stellplatzfläche der Einzelhandelsnutzung eine maximale Stellplatzanzahl von 75 Stpl. festgelegt. Hierdurch soll einerseits die Deckung des zu erwartenden Stellplatzbedarfs durch die Nutzung gewährleistet, andererseits die Anzahl auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

- Andienung und Zufahrten

Die Andienung des Nahversorgers ist von Osten von der Mannheimer Straße aus über die Stellplatzfläche nördlich des Marktgebäudes vorgesehen. Die Verladung der Güter erfolgt dann auf der nordwestlichen Seite des Marktgebäudes an einem eingehausten Anlieferbereich und erfordert ein rückwärts stoßen der Fahrzeuge unmittelbar nördlich dieser Einfahrt. Die Anlieferung und Zufahrt an das Kulturhaus kann über die Gartenstraße und über den öffentlichen Parkplatz erfolgen. Der Zugang und die Zufahrt vom Parkplatz zum Haupt- oder Nebeneingang des Kulturhauses führt über die Sondergebietsfläche und wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Feuerwehrezufahrt zum Kulturhaus und die Abstell- und Rangierfläche sind auf der mit dem GFL-Recht gesicherten Fläche möglich, die Abfahrt soll über die Stellplatzfläche des Marktes erfolgen. Dies wird im Rahmen des Kaufvertrages mit dem Investor privatrechtlich geregelt. Dabei sind die einschlägigen Normen für Feuerwehrgeräte auf Grundstücken und Zufahrten zu berücksichtigen. Die konkrete Anliefer- und Zufahrtssituation des Kulturhauses wird im Rahmen der weitergehenden Planungen entsprechend berücksichtigt. Die Planungen sehen die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage des Marktes an der südwestlichen Gebäudeseite von der Gartenstraße aus vor. Ein weiterer Zugang zur Tiefgarage (für Fußgänger) erfolgt über ein Treppenhaus, dessen Eingang sich an der nordwestlichen Gebäudeseite neben dem Anlieferbereich befindet.

Alle Zugänge und Wegeverbindungen im Plangebiet sollen behindertengerecht ausgeführt werden.

2.2 Realisierung

Das gesamte zu entwickelnde Grundstück erstreckt sich in etwa über die bereits überbaute Fläche inklusive des ehemaligen städtischen Kindergartens (mit Außengelände) sowie den beiden westlich und östlich befindlichen öffentlichen Parkplatzflächen. Das Gebäude des ehemaligen *Penny*-Marktes steht schon seit mehreren Jahren leer. Der Kindergarten wurde ab Mitte 2014 an einen neuen Standort in der Ladenburger Straße verlegt. Dessen nicht mehr benötigtes Gebäude wurde inzwischen abgerissen; die Fläche liegt derzeit brach und ist eingezäunt.

Die erforderliche städtebauliche Ordnungsmaßnahme vor einer Bebauung im Plangebiet ist der Abriss des Bestandsgebäudes des *Penny*-Marktes und die Räumung des Außengeländes des Kindergartens. Mit dem Bau des Marktes und der Tiefgarage kann erst nach Satzungsbeschluss und genehmigtem Bauantrag begonnen werden. Bei Einhaltung der Terminkette zum Beschluss des Bebauungsplanes und nach Erteilung der Baugenehmigung ist ein Baubeginn voraussichtlich ab dem 3. oder 4. Quartal 2017 möglich.

Die Erneuerung und Umgestaltung der Stellplätze am Kulturhaus (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sowie der öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen an der Mannheimer Straße und Gartenstraße wird parallel und in Abstimmung zum Bauvorhaben des Marktes erfolgen.

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

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt.

Die Ausdifferenzierung des Warenangebotes sowie die kundenfreundlichere Warenpräsentation mit niedrigeren Regalen und breiteren Gängen führen bei Lebensmittelmärkten zu einem steigenden Flächenbedarf. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Dieser Schwellenwert wird von dem Markt mit einer geplanten Gebäudefläche von ca. 2.300 m² überschritten, d. h. der Einzelhandelsbetrieb ist als großflächig einzuordnen.

Entsprechend der heutigen Ausrichtung der ursprünglichen Lebensmittelmärkte als Vollsortimenter ist neben dem Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln auch der Handel mit Gegenständen des täglichen Bedarfs und ergänzenden zentrenrelevanten Sortimenten anderer Warenbranchen zulässig. Nicht zulässig sind die nicht zentrenrelevanten Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs. Zulässig sind darüber hinaus die zugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen sowie innerhalb des Marktes in einer baulichen und funktionalen Einheit ein ergänzendes Nebenangebot und kleinere Verkaufsstätten (z. B. Backshop). Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet wird auf 1.500 m² innerhalb des Baufensters (inkl. Nebenangebot, ohne Außenbereich) festgesetzt.

Ein weiterer Nutzungsschwerpunkt im Sondergebiet bildet die Wohnnutzung, die als sinnvolle Ergänzung mit der Einzelhandelsnutzung kombiniert werden soll. Der Investor plant auf den zwei Obergeschossen, deren Grundfläche etwa 40 % der Fläche des Marktes umfasst, die Realisierung von bis zu 30 Wohnungen als betreutes Wohnangebot für Senioren. Der allgemeine demographische Wandel in der Bevölkerungsentwicklung macht es erforderlich, die wachsende Zahl an Seniorinnen und Senioren und auch an behinderten Menschen mit geeignetem, barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum zu versorgen. Für viele Menschen stellen solche Einrichtungen, wie sie vorliegend geplant sind, die einzige Möglichkeit dar, sicher und selbstständig in den eigenen „vier Wänden“ bis ins hohe Alter leben zu können. Die vorliegende Planung will der sich ändernden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen.

Ausnahmsweise können bei Bedarf auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie z. B. Büro- und Lagerflächen für Dienstleistungsangebote, Praxen oder andere Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen werden. Störende Nutzungen wie Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten werden dagegen ausgeschlossen und sind nicht

zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist neben ebenerdigen Stellplätzen für die Marktnutzung auch der Bau einer Tiefgarage (d. h. unterhalb des Marktgebäudes) zulässig. Dort können (private) Stellplätze für die Wohnnutzung und/oder vermietete, d. h. halböffentliche Parkplätze angeboten werden. Die übrige Sondergebietsfläche (außerhalb des Baufensters für das Marktgebäude) wird gemäß Planzeichnung als Stellplatzfläche (§ 12 BauNVO) und Fläche für bauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) festgelegt. Innerhalb der Fläche sind Stellplätze, Zufahrten und die dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Die Festlegung der maximalen Stellplatzanzahl soll einerseits die Deckung des zu erwartenden Stellplatzbedarfs durch die Marktnutzung gewährleisten, andererseits die Anzahl auf das erforderliche Maß begrenzen. Die Begrenzung der Fläche für bauliche Nebenanlagen auf höchstens 200 m² dient der Beschränkung der überbauten Fläche im Verhältnis zu den Stellplätzen und Freiflächen.

Die Fläche westlich des Sondergebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgelegt. Hierdurch wird die bisherige Nutzung als Parkplatz zur Deckung des Parkplatzbedarfes der Kulturhausbesucher, Anwohner und anderer Nutzer baurechtlich gesichert.

Der Bereich um das Trafohaus der MVV Energie AG (Gartenstraße 10) wird als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität) festgelegt. Die über die heutigen Maße des Gebäudes hinausgehende Bauzone lässt bauliche Entwicklungen zu.

Die nördlich des Sondergebiets gelegene Fläche wird als öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgelegt und in den Stempelpark integriert.

Der Geltungsbereich setzt sich nach Art der baulichen Nutzung wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich

Fläche/Art der Nutzung	Größe	Anteil
Sondergebiet	5.573 m ²	45,1 %
Öffentliche Grünfläche	1.967 m ²	15,9 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. (öff.)	1.154 m ²	9,3 %
Straßenverkehrsflächen	3.617 m ²	29,3 %
Fläche für Versorgungsanlagen	54 m ²	0,4 %
Geltungsbereich	12.365 m²	100 %

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet ist für das Marktgebäude als überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) eine Baugrenze festgesetzt. Das dadurch entstehende „Baufenster“ mit einer Fläche von 2.688 m² berücksichtigt die Gebäudemaße aus dem Vorhabenskonzept und ermöglicht eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücksfläche. Entlang der Mannheimer Straße überlappt das Baufenster die öffentliche Verkehrsfläche, um für das Obergeschoss des Marktes eine Überbauung des öffentlichen Gehweges zu ermöglichen. Die minimal einzuhaltende lichte Höhe für auskragende Bauwerke ist mit 3,0 m so gewählt, dass eine ausreichende Durchgangshöhe

he zur Nutzung des Gehweges und zur Sicherheit der Fußgänger gewährleistet ist.

Des Weiteren wird innerhalb der festgelegten Baugrenze für die Bebauung durch die Hauptanlagen (Gebäude) eine maximal zulässige Grundfläche von 2.300 m² (GR) festgelegt. Für die erforderlichen Stellplätze und untergeordneten Nebenanlagen wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) von 0,92 festgesetzt (abweichende Bestimmung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO). Die dadurch insgesamt zulässige Grundfläche im SO für bauliche Anlagen von 5.127 m² führt jedoch zu einer Überschreitung der für Sondergebiete bestimmten Obergrenze des Maßes der Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 (GRZ).

Überschreitung der Regelobergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die geltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Von dieser Regelung soll bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Mannheim die Reaktivierung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers, insbesondere des zentralen Dienstleistungsbereiches um die Mannheimer Straße. Wesentliches Element der Reaktivierung des Käfertaler Zentrums bildet die Verbesserung und Aufwertung der Nahversorgung, die insbesondere durch den geplanten Lebensmittelvollversorger erfolgen soll. Die Umsetzung dieser Maßnahme stellt auch eines der wesentlichen Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme dar.

Um das vorliegende städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen der Dichtewerte notwendig. Dabei kommt es weniger durch die Bebauung des Marktgebäudes, sondern vor allem durch die erforderlichen ebenerdigen Stellplätze zu einer Überschreitung der Obergrenze. Die Festsetzungen stellen jedoch eine Möglichkeit dar, um die heutigen marktbedingten Anforderungen an die Größe eines innerstädtischen Vollversorgers und die erforderliche Anzahl und Qualität von ebenerdigen Stellplätzen sowie der Zufahrten zu erfüllen. Gleichzeitig kann eine möglichst geringe bauliche Inanspruchnahme des Stempelparks und die im Rahmen der Bürgerbeteiligung geforderten zusätzlichen Stellplätze für die Kunden der Einzelhändler im öffentlichen Straßenraum (Mannheimer Straße) gewährleistet werden. Die Planung entspricht dabei mit seiner Dichte der Maßstäblichkeit und der Qualität der zentralen Lage des Stadtteilzentrums (Innenstadtlage) sowie der kerngebietsähnlichen Nutzung des Umfeldes an der Mannheimer Straße.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für erforderlich gehalten:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, die den untergenutzten innerstädtischen Standort des ehemaligen *Penny*-Marktes, der für die geplante Nutzung einen geeigneten Standort darstellt, einer Nachnutzung zuzuführen.
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt Mannheim realisiert, die Nahversorgung in den Stadtteilen und das innerstädtische Wohnen und damit die Innenentwicklung zu fördern. Mit der Realisierung innerstädtischer Bauvorhaben gehen jedoch entsprechende bauliche Dichten einher.

- Zur Umsetzung einer effizienten Bodennutzung, die gesetzlich besonders gefordert wird (§ 1a Abs. 2 BauGB), ist eine hohe bauliche Dichte im Plangebiet gerechtfertigt. Über das Konzept wird im Sinne der kompakten Stadt ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Überlagerung durch Wohnen / Gewerbe realisiert.
- Das Vorhaben trägt zu einer optimierten Ausnutzung der Infrastruktur bei. Insbesondere aufgrund der guten Anbindung des Standortes an den ÖPNV und eine gegebene fußläufige Erreichbarkeit des gesamten Stadtteilzentrums und der sozialen Einrichtungen (z. B. Kulturhaus) ist eine Ansiedlung von Einzelhandel und Wohnen in verdichteter Bauweise geboten.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, die festgesetzten Dichteüberhöhungen auszugleichen:

- Festsetzung einer Dachbegrünung der Gebäude im Sondergebiet (vgl. Kap. 2.4.5).
- Der Erhalt und Neupflanzung von Bäumen (Stellplatzbegrünung, Kap. 2.4.4).
- Das Gebot, die Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten (versickerungsfähige Flächen, Kap. 2.4.3).

Der hier vorliegende Bebauungsplan ist hinreichend flexibel, sodass nach den jeweiligen Anforderungen eine Umsetzung der Vorhabenplanung und der beabsichtigten Nutzung erfolgen kann. Der Nachweis über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen können.

Eine nachteilige Auswirkung der Planung auf die Umwelt ist nicht zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Situation mit vorhandener Bebauung und teilweise versiegelten Flächen (ehemaliges Kino, ehemaliger Kindergarten mit Außengelände, Parkplatzflächen) wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verschlechtern.

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohn- und Geschäftsnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die im Plangebiet vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Straßen im Bestand abgewickelt werden. Der Standort ist überdurchschnittlich gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Um die Höhe der Gebäude im Plangebiet abschließend zu begrenzen, wird die maximal zulässige Höhe aller Bauteile im Sondergebiet (maximale Gebäudehöhe) auf 5,50 m bzw. 11,5 m festgesetzt. Die Höhenfestlegung orientiert sich an der Vorhabensplanung bzw. dem vorgesehenen Staffelgeschoss und sichert das Einfügen der künftigen Bebauung in das vorhandene bauliche Umfeld. Die zulässige Höhe kann auf max. 25 % der Dachfläche durch technische Aufbauten, Glasaufbauten oder Oberlichter um maximal zwei Meter überschritten werden, wenn diese Aufbauten insgesamt gestalterisch kompakt zusammengefasst oder im Falle der technischen Aufbauten eingehaust werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anlieger an der Grenze des Sondergebiets zum Kulturhaus sichert den Zugang und die Zufahrt bzw. die Andienung zum Kulturhaus.

2.3.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die nördlich des Sondergebiets gelegene Fläche wird als öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkanlage“ dem bestehenden Stempelpark zugeordnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Innerhalb der Fläche sollen die Wege- und Erschließungsflächen für das Kulturhaus sowie die Parkanlage mit Spielangeboten, Toilettenanlagen sowie Fahrradabstellflächen vorgesehen bzw. neu gestaltet werden. Die genaue Festlegung der Umgestaltung der Parkanlage, der Eingangssituation zum Park und des Zugangs zum Kulturhaus erfolgt im Rahmen der weiteren Planungsschritte durch die Stadt Mannheim.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB dienen der Minderung von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese Maßnahmen bestehen aus Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlagen, der Dachbegrünung, zur Anpflanzung und dem Erhalt von Gehölzen sowie dem Gebot, Stellplätze und befestigte Flächen wasserdurchlässig zu gestalten (vgl. ausführlich Kap. 2.4.3.-2.4.5).

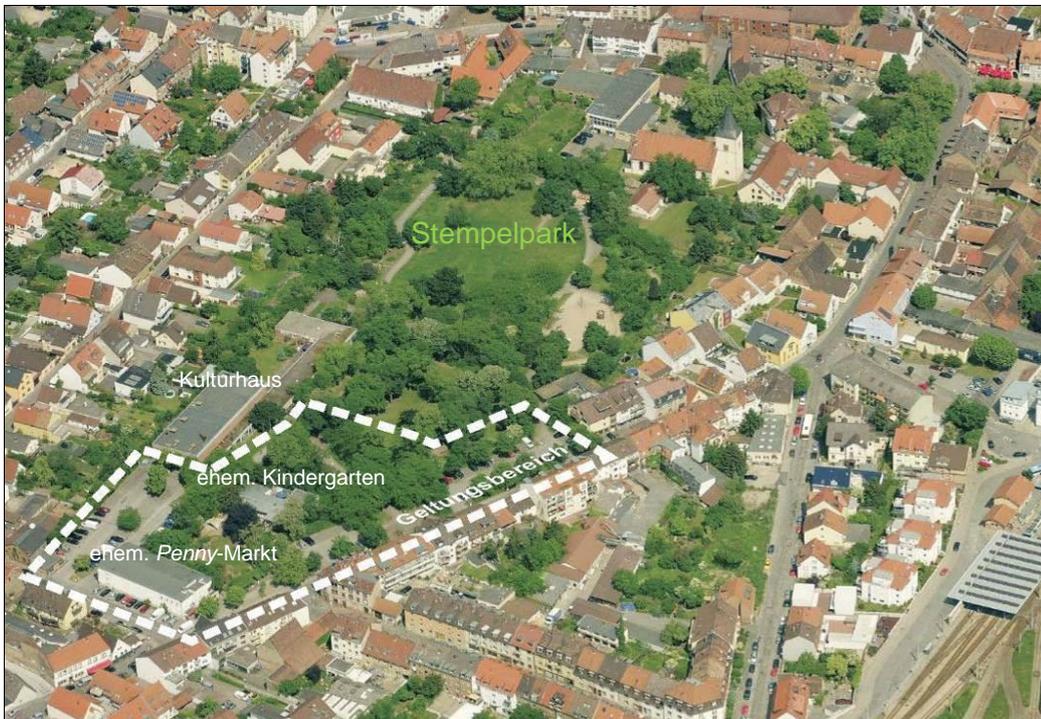


Abbildung 2: Geltungsbereich in der Luftbild-Schrägaufnahme

2.3.4 Verkehrsflächen

Mit der Festlegung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) wird der im ursprünglichen Bebauungsplan der öffentlichen Grünfläche zugehörige Bereich, der faktisch als Stellplatz für das Kulturhaus genutzt wird, planerisch als öffentlicher Parkplatz gesichert.

Der verkehrssichere Zustand der öffentlichen Verkehrsanlagen (Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze) wird von der Stadt Mannheim gewährleistet; für die Sicherung und Unterhaltung der privaten Stellplätze und Tiefgarage, sowie der Geh- und Fahrwege im Sondergebiet ist der Investor zuständig. Nähere Regelungen können im Kaufvertrag getroffen werden.

Zur Gewährleistung der verkehrsgünstigen Anbindung sowie zur Reduzierung der Lärmbelästigung für die Anwohner wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich zum (ebenerdigen) Parkplatz des Marktes

festgelegt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Plangebiet reduziert sich im neuen Bebauungsplan von bisher 4.709 m² auf ca. 3.617 m². Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung wird parallel zum Bau des Marktes der Straßenraum in der Mannheimer Straße und Gartenstraße neu geordnet und der Straßenbelag erneuert. Die im Zuge dessen vorgesehene Einrichtung einer Bushaltestelle zur besseren ÖPNV-Anbindung des Parks, des Kulturhauses und des Einzelhandels ist im gesamten Bereich des öffentlichen Straßenraums möglich, wird in der Planzeichnung jedoch nicht räumlich verortet.

2.3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung und an die Einbindung der geplanten Bebauung in das städtische Umfeld sowie die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zu sichern.

In den örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auch die Anbringung von Werbeanlagen geregelt. Dem vorgesehenen Lebensmittelvollversorger soll einerseits ein Mindestmaß zur Eigenwerbung gestattet werden. Andererseits wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen soweit eingeschränkt, dass das Stadt- und Ortsbild im städtebaulichen Umfeld nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Konkrete Vorgaben z. B. zur Dach- und Fassadengestaltung können im Kaufvertrag geregelt werden.

2.3.6 Hinweise

Eine Reihe weiterer informativer Hinweise, die teilweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder bei der Umsetzung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, sind im Bebauungsplan in textlicher Form enthalten. Dazu zählen insbesondere Hinweise zu Kampfmitteln, archäologischen Bodenfunden, zum Grundwasser- und Bodenschutz, zur Versickerung von Niederschlagswasser oder zur Artenauswahl.

2.3.7 Bedarf an Grund und Boden

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Bedarf an Grund und Boden sowie den Umfang der versiegelten Flächen im Bestand und für das Planvorhaben. Die Zuordnung der Flächen ergibt sich aus der überschlägigen Eingriff-/ Ausgleichsbetrachtung und aus Abbildung 3 für die Bestandssituation.

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Unversiegelte Flächen	3.938 m ²	2.414 m ²	- 1.524 m ²
Teilversiegelte Fläche (versickerungsfähige od. unbefestigte Wege und Plätze)	595 m ²	938 m ²	- 343 m ²
Versiegelte Flächen (voll versiegelte Straßen/Plätze)	6.937 m ²	6.460 m ²	- 477 m ²

Gebäude/bauliche Anlagen (ohne Begrünung)	895 m ²	829 m ²	- 166 m ²
Dachbegrünung	- m ²	1.725 m ²	+ 1.725 m ²
Summe	12.365 m²	12.365 m²	0 m²

Die Flächenaufteilung für die Planung ergibt sich aus den Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan. Einzelne bodenrelevante (zulässige) Anlagen und Maßnahmen, wie die erforderlichen Wegeverbindungen in der Parkanlage oder die Begrünung der öffentlichen Stellplätze, sind nicht berücksichtigt. Deren genaue Festlegung und Anordnung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch die Stadt und des Baugenehmigungsverfahrens. Konkrete Vorgaben können auch im Kaufvertrag mit dem Investor geregelt werden.



Abbildung 3: Zuordnung und Versiegelungsgrad der Flächen im Bestand (Stand: Aufstellungsbeschluss)

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eine formelle Ausgleichspflicht besteht nicht (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB). Allerdings soll für die zusätzliche Gebäude- und Stellplatzfläche und dem Wegfall von Einzelbäumen weitgehend Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vorgesehen werden.

2.4.1 Lärmschutz

Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass durch die vom Betrieb des Bauvorhabens ausgehenden gewerblichen Geräusche und den öffentlichen sowie privat genutzten Stellplatzanlagen keine Emissionen ausgehen, die die angrenzenden Wohn- und Gartengrundstücke (Mannheimer Straße, Gartenstraße, Gewerbestraße) beeinträchtigen könnten. Zu prüfen ist auch, ob es durch die genannten Lärmquellen zu Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung im 1. und 2. OG des Neubaus im Plangebiet kommen kann.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmsituation an der benachbarten und geplanten Wohnbe-

bauung des Plangebiets wurde eine schalltechnische Überprüfung auf der Grundlage der TA Lärm und der 16. BImSchV durchgeführt (Bericht vom 07.11.2016, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Malo). Das Gutachten (s. Anlage Gutachten G4) untersucht den zu erwartenden Gewerbelärm, verursacht durch das geplante Betriebs- bzw. Marktgebäude⁶, und die von den privat genutzten Stellplätzen ausgehenden Emissionen nach TA Lärm, sowie den durch die öffentlichen Stellplatzanlagen verursachten Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Schallgutachtens zusammengefasst.

Gewerbelärm (TA Lärm)

Die Anzahl der den Markt anfahrenden Pkw im Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) wurde auf 1.644 Zu- und Abfahrten, d. h. 821 Kunden- und Mitarbeiter-Pkw berechnet. Ferner wird auf Basis der Datenangabe der Firma REWE von drei Lkw-Anlieferungen/Tag, davon zwei Lkw-Anlieferungen mit Kühlaggregat ausgegangen. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm keine Lkw-Anlieferungen zulässig.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten Lebensmittelmarkt, unterschreitet mit den obigen Berechnungsannahmen an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft bis auf die Immissionsorte Mannheimer Straße 39 und 41 die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum (nach TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A)) deutlich. Den Immissionsorten Mannheimer Straße 39 und 41 liegt die Zu- und Abfahrt zum Pkw-Stellplatz des geplanten Lebensmittelmarktes direkt gegenüber. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle können hier nicht genutzt werden.

Für die im 1. und 2. OG des geplanten Neubaus entlang der Mannheimer Straße vorgesehene Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes soll der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 2 (DIN 18005-2) für ein Mischgebiet bzw. der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm (für MI) nicht überschritten werden. Die Prognoseberechnung zeigt, dass die gewerblichen Geräusche des Lebensmittelmarktes die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (für MI) im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschreiten. Damit sind die Vorgaben der DIN 18005 erfüllt.

Der Betrieb des Marktes erfüllt somit im Tagzeitraum und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm. Der Markt wird spätestens um 21.30 Uhr geschlossen. In der Nachtzeit nach 22.00 Uhr können bis zu zwölf Kunden bzw. Mitarbeiter das Betriebsgelände mit dem Pkw verlassen.

Die geltenden Immissionsrichtwerte sollen auch bei geänderten Anlieferungszeiten bzw. Fahrzeugen nicht überschritten werden. Gegebenenfalls ist die schalltechnische Zulässigkeit gegenüber dem im Lärmgutachten angenommenen Betriebszustand nachzuweisen.

Verkehrslärm öffentlicher Parkraum (16. BImSchV)

Der Bebauungsplan sieht auch die Schaffung von öffentlichem Parkraum vor. Hierzu wird der Bau von 40 Stellplätzen im Nordwesten des Marktgebäudes auf dem bestehenden Parkplatz sowie Stellplätze entlang der Mannheimer Straße und der Gartenstraße vorgesehen. Der Berechnung wird im Tagzeitraum ein fünffacher Wechsel der öffentlichen Stellplätze und im Nachtzeitraum ein einfacher Wechsel der öffentlichen Stellplätze zugrunde gelegt.

Der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird von den vom Neubau der öffentlichen

⁶ Untersucht wurden die Schallemissionen verursacht durch parkende Kunden-Pkw, Andienung/Be- und Entladung der Lkw, maschinentechnische Einrichtungen (wie z. B. Lüftungs- und Klimaanlage), Einkaufswagen und Müllentsorgung.

Stellplätze ausgehenden Geräuschemissionen im Tagzeitraum an dem maßgeblichen Immissionsort Mannheimer Straße 41a (EG) um mindestens 7,5 dB, und im Nachtzeitraum, am maßgeblichen Immissionsort Mannheimer Straße 41a (EG), um mindestens 3,4 dB unterschritten.

Für die im 1. und 2. OG des geplanten Neubaus entlang der Mannheimer Straße vorgesehene Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes soll der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 2 (DIN 18005-2) für ein Mischgebiet bzw. der geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (für MI) nicht überschritten werden. Der Verkehrslärm, der von der Nutzung der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet ausgeht, überschreitet dabei nicht die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für MI) im Tag- und Nachtzeitraum. Damit sind auch hier die Vorgaben der DIN 18005 erfüllt.

Geräusche privater Parkraum (TA Lärm)

Dem Bauvorhaben ist eine unterirdische Tiefgarage mit 25 Pkw-Stellplätzen angeschlossen, die direkt den Wohnungen im 1. und 2. OG zugeordnet sind und weiteren 32 Stellplätzen, die an die Bewohner in der Nachbarschaft vermietet werden sollen. Die Pkw-Stellplätze sind notwendige Stellplätze der Wohneinheiten des Bauvorhabens selbst und der umliegenden Bebauung und werden nur von den Anwohnern und gegebenenfalls deren Besuchern genutzt. Die Pkw-Stellplätze sind daher vom Grundsatz nach BauNVO zulässig, werden aber als private Stellplätze bei der Prognoseberechnung berücksichtigt, um zu prüfen, ob durch die (zu den üblichen Alltagserscheinungen gehörenden) Stellplatzemissionen keine erheblichen, billiger Weise unzumutbaren Störungen hervorgerufen werden.

Der herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm wird von den vom Neubau des privaten Parkraums ausgehenden Geräuschemissionen im Tagzeitraum an dem maßgeblichen Immissionsort Gartenstraße 1 (1. OG) um mindestens 8,6 dB unterschritten und nur im Nachtzeitraum am maßgeblichen Immissionsort Gartenstraße 1 (OG), um maximal 2,6 dB, überschritten. Bis auf den Immissionsort Gartenstraße (1. EG) im Nachtzeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert somit im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Dem Immissionsort Gartenstraße 1 liegt die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage des geplanten Bauvorhabens direkt gegenüber. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle können hier nicht genutzt werden. Die Wände der Tiefgaragenabfahrt sind ab 0,5 Meter über Fahrbahnniveau und die Decke der Abfahrt absorbierend zu verkleiden.

Die Prognoseergebnisse hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung im 1. und 2. OG des Neubaus entlang der Mannheimer Straße ergeben ebenfalls, dass die Geräusche, ausgehend von der Nutzung des privaten Parkraumes, die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum (für MI) nicht wesentlich überschreiten. Damit sind ebenfalls die Vorgaben der DIN 18005 erfüllt.

Zusammenfassung

Der Schalltechnische Untersuchungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Bauvorhaben die unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt.

Hinsichtlich gegebenenfalls erforderlicher organisatorischer Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche, die auf den gewerblichen Betrieb des geplanten Bauvorhabens auf der öffentlichen Straße (in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück) zurückzuführen sind, zeigt das Gutachten, dass keine zusätzlichen Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zu ergreifen sind.

2.4.2 Artenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Individuen der Fledermaus- und Vogelarten und zur Stabilisierung der lokalen Population werden folgende vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor der Durchführung der geplanten Maßnahmen umgesetzt (vgl. Kap. 3.4.5):

Anbringung von 12 Vogelkästen (2 x Star; 6 x Meisenkästen – hiervon 3 x 32mm und 3 x 28mm; 2 Kleiberkästen; 2 Baumläuferkästen) in Zone II.

Anbringung von 20 Fledermauskästen (z.B. Firma Schwegler), davon 10 Kästen vom Typ 1FF oder Fassadenquartiere für den Entfall der Drempeleblechquartiere der Einzeltiere der Zwergfledermaus sowie 10 Kästen vom Typ Schwegler 2FN oder Strobel Rundkästen 110 vorsorglich für den Entfall von 2 potenziellen Baumhöhlenquartieren.

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim für entfallende Bäume.

Der Abriss von Gebäuden, Baumfällungen und Rodung von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Vor Rodung der Höhlenbäume sind diese möglichst Anfang September mit gelochter Teichfolie zu verschließen, so dass Fledermäuse, aber auch Vögel, aus den Höhlen entweichen können, aber nicht wieder hinein gelangen. Lichtimmissionen in Gehölzbereiche am Plangebietsrand sowie im restlichen Stempelpark und auf Quartierbereiche des Kulturhauses sind zu vermeiden.

Die Vogel- und Fledermauskästen sollen jährlich kontrolliert und gereinigt werden. Die Kontrollen sind für die Zeitdauer von 25 Jahren jeweils im Juli/August durchzuführen; danach kann mit der Bildung und Etablierung neuer Höhlungen und Brutplätzen gerechnet werden. Bei Entfall von Kästen sind diese jeweils 1:1 zu ersetzen.

2.4.3 Niederschlagswasserversickerung

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt sind mit Ausnahme der Fahrgassen und Lkw-/LZ-Bereiche 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.

Zu einer zeitweisen oder dauernden Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser trägt auch die Dachbegrünung bei (vgl. Kap. 2.4.5).

2.4.4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Stellplatzeingrünung

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Erneuerung des Quartiers ist die Erhaltung und Neugestaltung des Stempelparks, insbesondere seiner Eingangsbereiche, deren südlicher Teil im Plangebiet liegt und als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung „Parkanlage“) festgesetzt wird. Während eine konkrete Ausgestaltung der Parkanlage nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist, werden in der öffentlichen Grünfläche nur die Standorte der zu erhaltenden

Bäume und einzelner Neupflanzungen festgesetzt sowie die erforderlichen Wege- und Erschließungsflächen für das Kulturhaus und die Parkanlage, und die Errichtung von Spielangeboten, Toilettenanlagen oder Fahrradstellflächen zugelassen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist vorgesehen, einzelne Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen, um in Ergänzung mit den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen schnell eine hohe gestalterische und klimaökologische Qualität zu erreichen.

Gleiches gilt für die Neupflanzungen im öffentlichen Straßenraum im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Stellplätze an der Mannheimer Straße und Gartenstraße. Die Baumpflanzungen entfalten wichtige raumbildende Wirkungen und dienen u. a. der Auflockerung und Gliederung der Stellplatzflächen und der Verkehrsberuhigung, insbesondere in der Mannheimer Straße. Neben ihrer gestalterischen Bedeutung erbringen Bäume auch wesentliche klimaökologische Funktionen (Beschattung, Luftfilterung etc.).

Dem Erhalt des Baumbestandes am und im Stempelpark wird grundsätzlich eine hohe Bedeutung beigemessen, d. h. alle erhaltenswerten Bäume sollten auch erhalten werden. Dennoch ist die Entnahme einzelner Gehölze und Bäume sogar sinnvoll, um den Park optisch zu öffnen oder damit neue dauerhafte Bepflanzungen entstehen können und z. B. die Straßenräume aufwerten und dort optimale Entwicklungsmöglichkeiten finden können.

Zur Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens und zur Eingrünung des privaten Stellplatzbereiches im SO werden die zu erhaltenden Bäume und einzelne Neupflanzungen festgesetzt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans konnten jedoch nur die Bäume gesichert werden, die sich realistisch bei einer maximalen Ausnutzung der Stellplatzvorgaben (vgl. Kap. 2.1) und langfristig erhalten lassen.

Von den Standorten der festgesetzten Einzelpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist. Die konkrete Festlegung der Baumstandorte und der Stellplatzeingrünung im SO wie auch in öffentlichen Raum erfolgt im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens. Weitere Details können vertraglich im Kaufvertrag mit dem Investor vereinbart werden.

2.4.5 Dachbegrünung

Zur zeitweisen oder dauernden Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser, Minderung der Aufheizung der Baukörper und somit der nächtlichen Abstrahlung und als Refugium für Kleinlebewesen wird eine Begrünung der Dachflächen von Gebäuden vorgeschrieben. Für die Substratschicht wird eine Dicke von mindestens 10 cm festgesetzt, um die gewünschte Rückhaltung des Regenwassers und eine gute Qualität der Begrünung zu gewährleisten. Die Unterbringung der technischen Aufbauten, Glasaufbauten oder Oberlichter ist gemäß Festsetzung Nr. 2.2 auf insgesamt 25 % der Dachfläche möglich. Damit kann eine Mindestbegrünung auf ca. 75 % der Dachflächen gewährleistet werden.

Das begrünte Dach sorgt auch für eine stärkere Einbindung des Marktgebäudes in das Ortsbild, das auch von der öffentlichen Grünfläche des Stempelparks geprägt wird (Sichtweise aus erhöhter Bebauung z. B. an der Mannheimer Straße oder vom Obergeschoss auf das Marktdach).

2.5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen 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

Mit Ausnahme der Versorgungsfläche (MVV Energie AG) befinden sich die im Plangebiet liegenden Grundstücke im Eigentum der Stadt Mannheim. Das für den Markt und die privaten Stellplätze vorgesehene und neu zu bildende Grundstück (aus Flst. Nr. 6408/1 und teilweise Flst. Nr. 6408 und Flst. Nr. 649/1) wird dem Investor nach Vorliegen der noch einzuholenden Zustimmung des Ausschusses für Bürgerdienste, Immobilienmanagement, Sicherheit und Ordnung (BISO) vor einer Bebauung verkauft. Eine genaue Festlegung der Grundstücksgrößen wird im Rahmen des Kaufvorgangs vorgenommen. Die Restflächen bleiben im Eigentum der Stadt. Rechtliche Belastungen der Grundstücke bestehen nicht.



Abbildung 4: Bestandsdarstellung und Geltungsbereich (Stand: Aufstellungsbeschluss)

3.2 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet und in den benachbarten Gebieten

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.365 m². Der südliche Bereich wird durch die Gartenstraße, der östliche Abschnitt durch die Mannheimer Straße abgegrenzt. Die Mannheimer Straße bildet die Durchgangs- und Hauptgeschäftsstraße des Käfertaler Zentrums. Hier befinden sich überwiegend gemischte Nutzungen mit Dienstleistungen und Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Die Gartenstraße zweigt von der Mannheimer Straße nach Westen ab, wo die gewerbliche und Einzelhandelsnutzung deutlich zugunsten der Wohnnutzung abnimmt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich die rückwärtigen Gärten der Gewerbestraße, in der überwiegend freistehende zwei- bis dreigeschossige Ein- oder Mehrfamilienhäuser vorherrschen. Nordwestlich im Stempelpark direkt angrenzend liegt das Kulturhaus, das für zahlreiche kulturelle und sonstige Veranstaltungen genutzt wird. Nach Norden hin geht der Geltungsbereich schließlich in den Stempelpark über.

Auf dem Grundstück Mannheimer Straße 38a (6408/1) befindet sich gegenwärtig das Gebäude des ehemaligen und momentan leerstehenden *Penny*-Marktes (vormalig Kinogebäude). Auf dem Teilabschnitt des Stempelpark-Grundstückes (6408) stand der städtische Kindergarten (inkl. Außengelände), der inzwischen abgerissen wurde (vgl. Abbildung 5).

Die sonstigen Flächen werden gemäß bestehendem Bebauungsplan als (versiegelte) öffentliche Stellplätze oder (unversiegelte) Parkanlage genutzt. Die Fläche zwischen Kulturhaus und Gartenstraße ist entgegen der Festsetzungen im Bebauungsplan („öffentliche Grünfläche“) faktisch eine versiegelte (öffentliche) Parkplatzfläche. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Trafohäuschen der MVV Energie AG.



Abbildung 5: Ehemaliger Penny-Markt (li.), Außengelände des Kindergartens vor dem Abriss (re.)

3.3 Erschließung

Verkehr

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen (Mannheimer Straße, Gartenstraße).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird neben den beiden Bushaltestellen im südlichen und nördlichen Abschnitt der Mannheimer Straße insbesondere durch die Straßenbahnhaltstelle „Mannheimer Straße“ (Straßenbahnlinien 4 und 5) und den Bahnhof Käfertal (Regional- und Straßenbahn-Haltstelle) in fußläufiger Entfernung (jeweils ca. 270-350 m) gewährleistet.

Für eine direktere Anbindung des Kulturhauses ist künftig eine weitere Bushaltestelle in der Mannheimer Straße am Zugang zum Stempelpark vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur bzw. den angrenzenden Verkehrsflächen sichergestellt. In der Mannheimer Straße und Gartenstraße liegen die Medien zur Ver- und Entsorgung (Fernwärme, Gas, Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser).

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

Da es sich um ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich, d. h. der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB oder die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, entfallen. Dennoch sind im beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Basierend auf den aktuellen Erhebungen und unter Berücksichtigung der bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen können Bestand und Einwirkungsbereich wie folgt beschrieben und bewertet werden:

3.4.1 Der Mensch

Alle Schutzgüter stehen in Wechselwirkung zum Menschen, da sie zum Erhalt einer gesunden und natürlichen Umwelt erforderlich sind. Insofern ist bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter des Naturschutzrechts der Mensch als Teil des Naturhaushalts immer einbezogen. Nur im Umweltrecht wird der Mensch nochmals gesondert angesprochen.

Im Plangebiet selbst findet keine Wohnnutzung statt. Dafür befinden sich der ehemalige Penny-Markt, das eingezäunte Areal des ehemaligen Kindergartens, ein Teil der Grünfläche des Stempelparks sowie die Parkplatzflächen für das Kulturhaus und die Anwohner im Geltungsbereich. Direkt dem Menschen und seiner Gesundheit zuzuordnen sind die Wohnumfeldfunktion und mögliche Immissionsbelastungen für das Wohnumfeld (z. B. Lärmschutz) sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion für den Stadtteil.

Lärmbelastung

Die im südlichen und östlichen Bereich des Stempelparks vorhandenen, ausgewiesenen Stellplätze werden für Veranstaltungen des Kulturhauses, der Anwohner bzw. Anlieger und als Kundenparkplätze sehr stark frequentiert. Auch ohne den momentanen Betrieb eines Marktgebäudes herrschen Lärmemissionen vor, die für die angrenzende Wohnbebauung zu Belastungen führen, vor allem in den Abendstunden. Im Kulturhaus finden jährlich rund 50 rein abendliche Veranstaltungen mit einer durchschnittlichen Besucherzahl von 300 – 500 statt (Bälle, Konzerte, Hochzeiten etc.). Dazu kommen bis zu 120 Veranstaltungen, die sowohl tagsüber als auch abends stattfinden

sowie zahlreiche weitere regelmäßige Termine. Hinsichtlich der Wohnnutzung im Umfeld besteht somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen.

Gemäß der Gebäudelärmkarte (nach RLS-90) der Stadt Mannheim (Stand: 2010) herrschen an der Mannheimer Straße im Tagzeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) Höchstwerte von 62/63 dB(A) im mittleren Abschnitt und bis zu 64-67 dB(A) im südlichen Abschnitt (Höhe Gartenstraße) vor. Die Höchstbelastung in der Gartenstraße (Südseite) liegt dagegen bei 53/54 dB(A). Im Nachtzeitraum verringern sich die Werte auf 51/52 dB(A) in der mittleren Mannheimer Straße und 53-56 dB(A) im südlichen Abschnitt; in der Gartenstraße liegen die Werte bei 43/44 dB(A).

Zur Beurteilung der durch das Planvorhaben zu erwartenden Lärmsituation an der benachbarten Wohnbebauung des Plangebiets wurde eine schalltechnische Überprüfung auf der Grundlage der TA Lärm und der 16. BImSchV durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4.1).

Erholung und Freizeit

Die öffentliche Grünfläche des Stempelparks hat eine hohe Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion des gesamten Stadtteils. Das Parkgelände auf eine Fläche von ca. 1,75 ha präsentiert sich als offene Grünfläche mit Eingrünung der Randbereiche, vereinzelt Gehölzgruppen und Baumbestand. Neben Aufenthalts- und Sitzbereichen befinden sich dort auch mehrere Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen. Die geschwungenen Wegestrukturen verbinden die Ausgänge mit- und die Aufenthaltsbereiche untereinander. Der Park kann seiner Funktion als Erholungsfläche jedoch nur bedingt gerecht werden. Die Eingänge zum Park und z. T. auch einzelne Bereiche innerhalb zeigen Gestaltungsdefizite und mangelhafte Aufenthaltsqualitäten. Manche Stellen wirken unter Umständen unbehaglich und unsicher. Zur Aufwertung und Erhöhung der Nutzerqualität ist daher eine Neugestaltung des Parks und seiner Zugänge erforderlich, was ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme darstellt. Nur der südliche Abschnitt des Stempelparks liegt innerhalb des Planbereiches (vgl. Abbildung 4). Die ehemaligen Freiflächen des Kindergartens sind eingezäunt und nicht zugänglich und haben daher für den Stadtteil keine weitergehende Erholungsfunktion.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen (altes Marktgebäude, Stellplatzflächen und ehemaliger Kindergarten) eignet sich nur der im Planbereich liegende südliche Abschnitt des Stempelparks nördlich des (ehemaligen) Kindergartens als Erholungs- und Freizeitfläche. Dieser Bereich ist flächenmäßig jedoch so gering, dass ihm keine hohe Funktion der Freizeit- und Erholungsnutzung zukommt. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben etwa zwei Drittel der Fläche gegenüber dem Bestand der öffentlichen Grünfläche erhalten.

3.4.2 Klima/Luft

Das Stadtgebiet von Mannheim zählt zu den wärmebegünstigten Bereichen des Oberrheingrabens. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 10°C, die mittlere Januar- und die mittlere Julitemperatur ca. 20°C. Die vorherrschende Windrichtung in Mannheim ist Süd bis Südwest. Beeinträchtigungen für das lokale Klima ergeben sich insbesondere durch Aufheizungseffekte und Staubbelastungen. Die Luftschadstoffbelastungen (insbes. Stickoxyde) in Mannheim sind flächendeckend und resultieren im Wesentlichen aus dem hohen Verkehrsaufkommen sowie Industrie- und Gewerbebetrieben. Die aus der vorhandenen Bebauung auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und seiner Umgebung resultierende Rauigkeit verringert die Windgeschwindigkeiten und damit die Wirksamkeit der Durchlüftung. Zwischen den verschiedenen Wär-

mezungen, die sich sternförmig von der Mannheimer Innenstadt aus in alle Himmelsrichtungen ausdehnen, befinden sich regionale und lokale Grünstreifen bzw. Grünstreifen, die dafür sorgen, dass – bei Schwachwindsituationen – vor allem abends und nachts kühlere Luft über das Mannheimer Flurwindssystem aus dem Umland angesogen wird und z. T. weit in den Stadtkörper eindringen kann.

Die Klimabewertungskarte des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim bestätigt diese Sachverhalte durch die Ausweisung „eines thermisch und lufthygienisch mäßig belasteten Siedlungsbereiches mit mittlerer Empfindlichkeit“, die eine „hohe bis sehr hohe lufthygienische Lang- und Kurzzeitbelastung“ aufweist.

Im Rahmen der Stadtklimaanalyse Mannheim (2010) der Fa. ÖKOPLANA wurde der Stadtteil Käfertal und der Stempelpark hinsichtlich seiner stadtklimatischen Ausprägungen näher untersucht. Hierbei wird festgestellt, dass die „Zufuhr kühlerer Luftmassen aus nordöstlichen Richtungen über dem Freiraum zwischen Lampertheimer Straße und Wasserwerkstraße [...] zur Folge [hat], dass der alte Ortskern nördlich des Stempelparks nur mäßig überwärmt ist.“ Größere innerörtliche Grün- und Gartenflächen heben sich als kühle Inseln hervor (Stempelpark – minimale Temperatur bis 19.7°C).

Weiterhin wird festgestellt, dass „der Stempelpark eine interne Kaltluftoase [darstellt], deren Gunstwirkung jedoch auf den unmittelbaren Nahbereich beschränkt bleibt“.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung (altes Marktgebäude und Kindergarten) und der örtlichen Begrenzung der klimaökologischen Gunstwirkung weist der Umweltaspekt Klima/Luft im Plangebiet nur eine mittlere Bedeutung auf.

3.4.3 Boden

Der Geltungsbereich stellt sich durch das Gebäude des ehemaligen *Penny*-Marktes, des Kindergartens, der Stellplatzflächen und der Wegeführungen aufgrund der bestehenden Versiegelung als vorbelastet dar. Der Anteil der versiegelten und überbauten Fläche liegt bei 7.832 m², das entspricht etwa 64 % des Geltungsbereiches (vgl. Kap. 2.3.7). Der Anteil der zusätzlich teilversiegelten Fläche (unbefestigte Wege oder Plätze) liegt bei 595 m² (ca. 5 %).

Zusätzliche Bodenbelastungen können aufgrund der bestehenden Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Die Böden sind den üblichen Schadstoffeinträgen überwiegend aus dem Verkehr und der ehemaligen Lkw-Anlieferung ausgesetzt. Eine besondere Empfindlichkeit des Bodens hinsichtlich Nährstoffeintrag und Verdichtung besteht nicht. Eine Grundwassergefährdung ist nicht zu befürchten.

Aufgrund der anthropogenen Überformung und der teilweisen Versiegelung kommt dem Umweltaspekt Boden im Plangebiet nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

3.4.4 Wasser

Gewässer

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft vorhanden.

Grundwasser

Der Planbereich liegt innerhalb des Oberrheingrabens, das eine der wichtigsten Grundwasserlandschaften in Baden-Württemberg darstellt. Im Untergrund liegen mächtige Grundwasserleiter aus Sanden und Kiesen vor.

Vorbelastungen im Plangebiet liegen durch die teilweise Versiegelung und Überbauung der Flächen vor, was mit einer reduzierten Versickerung und Grundwasserneubildung verbunden ist.

Dem Umweltaspekt Wasser kommt im Bereich der versiegelten Flächen eine geringe, im Bereich der unversiegelten Flächen eine hohe Bedeutung zu. Nennenswerte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

3.4.5 Pflanzen und Tiere/Artenschutz

Schutzgebiete/gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet bestehen keine ausgewiesenen flächenhaften Schutzgebiete oder geschützte Biotope nach dem Naturschutzrecht.

Pflanzen

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt.

Im Rahmen eines Baumgutachtens des Büros MB Baumdienste Beratung (vom 28.10.2013, aktualisiert 02.2017) wurde der Baumbestand im Stempelark, auf dem Gelände des Kindergartens und entlang der angrenzenden Straßen erfasst und bezüglich der Erhaltungswürdigkeit in Hinblick auf die weitere Entwicklung der Parkanlage und dem geplanten Bauvorhaben untersucht.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich insgesamt ca. 80 Einzelbäume unterschiedlicher Gattungen und Altersklassen sowie verschiedene flächige Gehölzstände. Die Bäume sind teilweise in Baumgruppen, teilweise solitär gepflanzt. Der Baumbestand besteht überwiegend aus Laubbäumen und etwa zu 40 % aus heimischen Baumarten. Die Altersklassenverteilung der vorhandenen Bäume reicht vom Jungbaum in der Aufwuchsphase bis zum Altbaum mit teilweise ausgeprägten Schadsymptomen. Das Baumgutachten stellt zunächst fest, dass die Baumdichte in einigen Bereichen zu hoch ist und empfiehlt, einzelne Bäume, insbesondere solche, die zu nah an den vorhandenen Baukörpern stehen, zu entnehmen. Das Gutachten empfiehlt außerdem, den Eibensaum am Kindergarten komplett zu entfernen, um den Park optisch zu öffnen. Auch die darin befindlichen kleineren Laubbäume sollten mit entfernt werden.

Unter den Schutztatbestand des § 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim (betrifft Stammumfänge von 60 cm und mehr) fallen insgesamt 68 Bäume. Damit kommen ca. 80 % des Baumbestandes im Plangebiet grundsätzlich eine mindestens mittlere Wertigkeit zu.

Durch den Baumgutachter wurden die Bestandsbäume in Hinblick auf ihre Vitalität und Erhaltungswürdigkeit bzw. -fähigkeit hin untersucht und beurteilt. Aufgrund ihres Alters und Zustandes als prägend und/oder erhaltenswert („Erhaltung sinnvoll“) wurden insgesamt vier Bestandsbäume (Baum-Nr. N24, N33, N38, 140), als „sehr erhaltenswert“ zusätzlich noch vier Bestandsbäume (Nr. 14, 16, 18, 135) innerhalb des Geltungsbereiches bewertet. Diesen Bäumen kommt eine hohe Wertigkeit zu.

Tiere

Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders oder streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich durch einen Fachgutachter erfasst. Die im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume können artenschutzrechtlich als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen relevant sein. Die Ergebnisse einer detaillierten Untersuchung liegen mit der Artenschutzfachlichen Prüfung vom 04.09.2016 durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd vor (s. Anlage Gutachten G2).

Zur Quantifizierung der Höhlungen auch solcher im Kronenbereich erfolgte im Juni 2015 eine Kontrolle sämtlicher Bäume mit Hebebühne. Insgesamt wurden an 6 Großbäumen 13 Höhlenstrukturen, wie Ausfaltung nach Pflegeschnitt, Ausfaltung nach Astabbruch und Stammriss festgestellt. Die meisten Höhlungen waren beginnende Ausfaltungen noch ohne Quartiereignung für relevante Arten. In fünf Fällen fanden sich Nester, i.d.R. von Meisen (Kohl- und Blaumeise) einmal vermutlich vom Star. Demzufolge wurden 5 Höhlungen als aktuell für Vögel als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte tatsächlich nutzbar eingestuft.

Hinweise auf xylobionte Käfer, Bilche und Fledermäuse fanden sich nicht. Für Totholzkäfer sind die Höhlungen zu kleinräumig und der Mulmkörper zu gering ausgeprägt. Lediglich zwei Höhlungen scheinen geeignet auch für die Nutzung von Einzeltieren oder kleinen Gruppen von Fledermäusen, die jedoch weder direkt noch indirekt nachgewiesen werden konnten. Beide Höhlungen wiesen nur geringe Ausfaltungen nach oben auf, so dass für die meisten Arten aktuell keine Hangplatzbereiche vorhanden sind.

Am ehemaligen *Penny*-Markt wurden keine Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen entdeckt. Hier werden nur Maßnahmen erforderlich, die eine zukünftige Ansiedlung von Brutvögeln verhindern.

- Vögel

Alle Vogelarten, die innerhalb des Untersuchungsraumes nachzuweisen waren, konnten auch im Umfeld beobachtet werden, bzw. ist deren Vorkommen sehr wahrscheinlich. Die einzigen beiden Arten, die nur als Brutvogel unmittelbar nördlich außerhalb des Untersuchungsraumes nachgewiesen wurden, waren der Haussperling und der Turmfalke, die jedoch einen Teil ihres Nahrungssuchraumes auch im nördlichen Untersuchungsraum haben werden. Zu einer Störung gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 und somit mit Auswirkung auf die Fortpflanzungsstätte wird es aber nicht kommen, da der Bereich des Stempelparks nicht bebaut wird und somit bau-, anlage- wie auch betriebsbedingt mit keinem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen ist.

Aves - Vögel		RL BaWü 2007	RLD 2009	BNSG 2007	VRL 2007	VRL Anhang
Höhlenbrüter						
<i>Certhia brachydactyla</i> BREHM	Gartenbaumläufer	-	-	§	-	-
<i>Parus caeruleus</i> L.	Blaumeise	-	-	§	-	-
<i>Parus major</i> L.	Kohlmeise	-	-	§	-	-
<i>Phoenicurus ochruros</i> (GMELIN)	Hausrotschwanz	-	-	§	-	-
<i>Sitta europaea</i> L.	Kleiber	-	-	§	-	-
<i>Sturnus vulgaris</i> L.	Star	V	-	§	-	-
Freibrüter in Gehölzen						
<i>Carduelis chloris</i> (L.)	Grünfink	-	-	§	-	-
<i>Columba palumbus</i> L.	Ringeltaube	-	-	§	-	-
<i>Corvus corone</i> (L.)	Rabenkrähe	-	-	§	-	-
<i>Fringilla coelebs</i> L.	Buchfink	-	-	§	-	-
Freibrüter in Gehölzen						
<i>Serinus serinus</i> L.	Girlitz	V	-	§	-	-
<i>Sylvia atricapilla</i> L.	Mönchsgrasmücke	-	-	§	-	-
<i>Turdus merula</i> L.	Amsel	-	-	§	-	-
Bodennahe Brüter, Bodenbrüter						
<i>Erithacus rubecula</i> (L.)	Rotkehlchen	-	-	§	-	-
<i>Phylloscopus collybita</i> (VIEILLOT)	Zilpzalp	-	-	§	-	-
<i>Troglodytes troglodytes</i> (L.)	Zaunkönig	-	-	§	-	-

Abbildung 6: Brutvögel im Untersuchungsraum
(Aus: Artenschutzfachliche Prüfung Dirk Bernd, S. 21)

Gemäß Abbildung 6 ist eine spezielle Prüfung daher nur für den Girlitz und den Star als Vogelarten der Vorwarnliste erforderlich. Alle weiteren Brutvogelarten zählen zu den typischen und allgemein häufigen Siedlungsarten, deren Brutpaarzahlen sich voraussichtlich halten können, da die Arten auf Lebensstätten im Umfeld (Randbegrünung, Gärten) ausweichen können bzw. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Neupflanzungen, Kästen) genügend Brutplätze zur Verfügung stehen. Für Höhlennutzer entsteht ein quantitativer Höhlenverlust, der mit Ersatzhöhlen in Form von Nistkästen auszugleichen ist.

Gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung liegt eine Betroffenheit im Sinne des Individuenschutzes und des Störungstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, da durch das Vorhaben im Planbereich ein Brutplatz für den Girlitz verloren geht und Störungen für ein weiteres Brutpaar im weiteren Untersuchungsraum (Stempelpark) zu erwarten sind. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Brutpaare im Umfeld noch Brutplätze vorfinden können bzw. es zu einer Verlagerung der Brutstandorte kommen kann.

Auch für die im weiteren Untersuchungsraum (Stempelpark) nachgewiesenen 1-2 Brutpaare des Star liegt eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Für die potenziellen Brutplätze werden Ersatzbrutplätze (Kästen) angeboten, außerdem stehen im Stempelpark und den umliegenden Gärten genügend Nahrungshabitate zur Verfügung.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 unter Berücksichtigung der u. g. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen nicht eintreten werden und damit eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 nicht erforderlich ist.

- Fledermäuse

Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten sind in Abbildung 7 dargestellt. Nachfolgend wird die spezielle Prüfung nur für die Zwergfledermaus ausführlich dargestellt, da mit den dort aufgeführten Maßnahmen auch sämtliche weitere genannten Arten und potenziell noch vorkommende Arten sicher und ausreichend abgedeckt sind.

Durch das Vorhaben werden auch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen entfallen. Die Zwergfledermaus findet im räumlich-funktionalen Zusammenhang noch weitere Quartierbereiche, u. a. nachweislich am Kulturhaus, so dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Die Artenschutzprüfung kommt auch hinsichtlich der Fledermäuse zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der u. g. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 nicht eintreten und damit die Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 nicht erforderlich ist.

Erläuterungen: fett = sicher nachgewiesen / kursiv = Hinweis auf ein potenzielles Vorkommen
 Zeichenerklärung: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, D = Datengrundlage unzureichend, G = Gefährdung anzunehmen, V = Vorwarnliste, n = ungefährdet; I = Durchzügler, I = Invasion/Migrationsart

Chiroptera - Fledermäuse		RL-BW* 2003	RLD* 2009	BNatSchG 2007	FFH-RL Anhang
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	2	G	§§	IV
<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>	2	D	§§	IV
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	I	V	§§	IV
<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhautfledermaus</i>	I	n	§§	IV
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	3	n	§§	IV

*RL-BW 2003 nach BRAUN, M. & DIETERLEN, F. (2003)
 * RL-Deutschland nach MEINIG et. al. 2009

Abbildung 7: Nachgewiesene Fledermausarten
(Aus: Artenschutzfachliche Prüfung Dirk Bernd, S. 30)

Weitere relevante Arten wie Käfer, Reptilien oder Amphibien konnten im Untersuchungsbereich nicht gefunden oder nachgewiesen werden. Weiterhin wurden noch das Eichhörnchen und der Westigel nachgewiesen. Diese Arten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand und finden im Umfeld und durch Ersatzpflanzungen auch weiterhin ausreichend Lebensraum vor.

Die bei der Durchführung der Planung und insbesondere bei den Abbruch- und Rodungsarbeiten zu ergreifende Vermeidungs-, Ausgleichs- und sonstigen Maßnahmen sind dem Artenschutzgutachten (Gutachten G2) zu entnehmen und in der folgenden Abbildung 8 zusammengefasst. Die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahmen wird über den Kaufvertrag gesichert.

Tab. 8: Zusammenfassende Darstellung aller erforderlichen Maßnahmen

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen	Zeitplan
1. Schnitt- und Rodung von Gehölzen / Umfang ergibt sich aus den Planunterlagen; Entfernung des Efeu an der Fassade des ehemaligen Kinos.	Ausschließlich zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres
2. Ausleuchten und Verschluss der Baumhöhlen mit Bauschaum oder Teichfolie	September, möglichst Anfang/Mitte September.
3. Aufbiegen und somit Entwertung der Drempeleblechquartiere an den Gebäuden 1 + 2 oder Verschluss mit Bauschaum nach Ausflugkontrolle während der Aktivitätsphase der Fledermäuse	September, möglichst Anfang/Mitte September. Bereits durchgeführt
4. Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche wie die Heckenstrukturen zu den Nachbarbereichen kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenig Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.	Bau-, anlage- und betriebsbedingt
5. Große Glasfassaden sind mit Klebebändern (vertikal) oder Vogelsilhouette u.ä. gegen Scheibenanflug zu schützen.	Anlage- und betriebsbedingt
Ersatzmaßnahmen	Zeitplan
6. Anbringung von 12 Vogelkästen (2 x Star; 6 x Meisenkästen – hiervon 3 x 32mm und 3 x 28mm; 2 Kleiberkasten; 2 Baumläuferkasten) in Zone II.	Bis 1. März eines Jahres nach Rodung der Gehölze
7. Anbringung von 20 Fledermauskästen (z.B. Firma Schwegler 10 Kästen vom Typ 1FF oder Fassadenquartiere für den Entfall der Drempeleblechquartiere der Einzeltiere der Zwergfledermaus sowie 10 Kästen vom Typ Schwegler 2FN oder Strobel Rundkasten 110 vorsorglich für den Entfall von 2 potenziellen Baumhöhlenquartieren.	Umgehend für die Zwergfledermaus sowie vor der Rodung der Gehölze.
8. Neupflanzung von Großbäumen und Gebüschgruppen	Möglichst umgehend (Herbst 2016) in Zone II (z.B. zusätzlich 4 Gebüschgruppen) sowie Eingrünung des Plangebietes und Ersatzpflanzungen auf städtischen Flächen.
Ökologische Baubegleitung	Zeitplan
9. Anbringen der Höhlenbrüterkästen 12 Vogelkästen (2 x Star; 6 x Meisenkästen – hiervon 3 x 32mm und 3 x 28mm; 2	Bis 1. März eines Jahres nach Rodung der Gehölze

Kleiberkasten; 2 Baumläuferkasten) in Zone II.	
10. Anbringen von 20 Fledermauskästen in Zone I (wo möglich) und Zone II	Möglichst umgehend.
11. Beim Aufbiegen/Ausschäumen des Drempelblechs an den Gebäuden 1 + 2 sowie im Rahmen der Fällung der Großbäume	September und später bis März möglich, jedoch nur nach vorherigen Vermeidungsmaßnahmen <i>Gebäudeabrisse wurden bereits durchgeführt.</i>
Monitoring	Zeitplan
12. Kontrolle und Reinigung der Kästen für die Zeitdauer solange Eingriff besteht. Beim Entfall von Kästen, Ersatz 1:1. Mittel-, bis langfristig ist mit der Bildung und Etablierung neuer Höhlungen und Lebensstätten zu rechnen, dies ist im Rahmen des Monitorings zu beurteilen.	einmal jährlich im Juli/August

Abbildung 8: Zusammenfassende Darstellung der erforderlichen Maßnahmen
(Aus: Artenschutzfachliche Prüfung Dirk Bernd, S. 38)

3.4.6 Ortsbild

Aufgrund der Lage im Zentrum und an der Hauptdurchgangsstraße des Stadtteils kommt dem Umweltaspekt Ortsbild grundsätzlich eine hohe Bedeutung zu. Das seit Jahren leerstehende Gebäude des ehemaligen *Penny*-Marktes beeinträchtigt das Ortsbild im Zentrum Käfertals negativ. Ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle führt daher grundsätzlich zu einer Aufwertung des Ortsbildes und der städtebaulichen Situation. Die vorgesehene Fassade des neuen Marktgebäudes, deren Gestaltung im Kaufvertrag mit der Stadt konkretisiert wird, orientiert sich an der Fassade des Kulturhauses und soll mit diesem ein einheitliches Ensemble bilden.

Eine weitere wichtige Bedeutung für das Ortsbild hat der Stempelpark mit seinen Grünflächen und Baumbestand. Allerdings zeigen die Eingänge zum Park und teilweise auch einzelne Bereiche innerhalb Gestaltungsdefizite und mangelhafte Aufenthaltsqualitäten. Aufgrund der vorhandenen Bebauung, insbesondere der Parkplätze an der Mannheimer Straße, ist der Hauptzugang von der Mannheimer Straße aus kaum erlebbar. Ein wichtiges Ziel zur Verbesserung des Ortsbildes ist es, den Stempelpark baulich und gestalterisch zu öffnen. Hierzu soll das Heranrücken der Parkanlage an die Mannheimer Straße sowie die teilweise Rodung der nicht erhaltenswerten Gehölze und Bäume sowie Neupflanzungen beitragen.

3.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich im Gebiet archäologische (Boden-) Denkmäler befinden, die bisher noch nicht bekannt sind.

Sofern im Zuge der Realisierung des Vorhabens Kultur- und Sachgüter gefunden werden, sind umgehend die Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim als zuständige Stelle oder die Stadt Mannheim (Untere Denkmalschutzbehörde) zu informieren.

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 der 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

4.1 Gesetzliche Vorgaben

4.1.1 Baugesetzbuch

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

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den umweltrelevanten Zielen und Grundsätzen der Raum- und Landesplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Eine Nachverdichtung und Innenentwicklung ist dem zusätzlichen Flächenverbrauch vorzuziehen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten des Flächenrecyclings der innerstädtischen Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB weitestgehend zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen.

Darüber hinaus ergeben sich Ziele für das Plangebiet aus Fachplanungsgesetzen, den verbindlichen Planungsvorgaben (Regionalplanung, Bauleitplanung), dem Landschaftsplan sowie aus sonstigen Planungskonzepten (z. B. Zentrenkonzept der Stadt).

4.1.2 Landesbauordnung

Die Landesbauordnung gibt vor, dass die nicht bebaubaren Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 Abs. 1 LBO). Deren Qualität wird im Hinblick auf die Eingriffsminderung und die Kompensation im Gebiet im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Mindestbegrünung geregelt.

Die nach § 74 LBO bauordnungsrechtlich möglichen Vorgaben zur Dachform und -gestaltung, den Werbeanlagen, Freileitungen und Fahrradabstellplätzen werden in den örtlichen Bauvorschriften als Satzung geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung und an die Einbindung der geplanten Bebauung in das städtische Umfeld sowie die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zu sichern. Konkrete Vorgaben z. B. zur Dach- und Fassadengestaltung können im Kaufvertrag geregelt werden.

4.1.3 Naturschutzrecht: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Schutzgebiete und geschützte Biotop nach Naturschutzrecht

Die ökologische und umweltrechtliche Empfindlichkeit eines Gebietes ist dann sehr hoch, wenn ausgewiesene Schutzgebiete oder nach Rechtslage pauschal geschützte Bereiche (FFH, NSG, LSG, Naturparke) betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete betroffen.

Besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden.

Bei der Durchführung des Vorhabens könnte es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 14, 15 BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg (§§ 20, 21 NatSchG) kommen.

Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG (i. V. m. § 7 BNatSchG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten (gemäß Bundesartenschutzverordnung, Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten der Vogelrichtlinie) zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Die europäischen Vogelarten und die streng geschützten Arten dürfen, sofern die Gefahr besteht, dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population der Art verschlechtert, dort nicht einmal gestört werden.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 treten nicht ein, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

4.1.4 Wasserrecht (WHG und WG BW)

Schutzgebietsausweisungen des Wasserrechts sind im Planbereich nicht betroffen.

Gemäß § 46 Abs. 2 Nr. 2 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser dezentral, d. h. durch Versickerung auf dem Grundstück oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, zu beseitigen. Einen Anschluss an Anlagen der dezentralen Beseitigung oder der öffentlichen Abwasserbeseitigung ist für nach dem 01.01.2014 bebaute Grundstücke möglich, wenn die Gemeinde dies anordnet bzw. gemäß § 8 Abs. 3 der Abwassersatzung der Stadt Mannheim genehmigt.

Für den Geltungsbereich ist aufgrund der innerörtlichen Lage, der überbauten Fläche, der Bodensituation und der Entfernung zu einem natürlichen Vorfluter eine dezentrale Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers nur sehr eingeschränkt möglich. Die Versickerung von Regenwasser kann jedoch auf den privaten Stellplatzflächen aufgrund der versickerungsfähigen Beläge sowie den sonstigen unversiegelten Flächen bzw. der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Weitere Flächen zur Herstellung zusätzlicher Versickerungsanlagen für Regenwasser stehen wegen der vorgesehenen Bebauung und dem Erhalt des Baumbestandes nicht zur Verfügung.

Das Regenwasser der Gebäudeflächen soll daher in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, der in der innerörtlichen Lage eine ausreichende Dimensionierung für den Bemessungsregen aufweist. Die wasserrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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. 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.

Gemäß den Festsetzungen sind innerhalb des Sondergebietes (Stellplätze des Lebensmittelmarktes) neben der Erhaltung von vier Bestandsbäumen (davon drei „sehr erhaltenswert“) mindestens vier Neupflanzungen vorgesehen, in der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu 12 Neupflanzungen (Straßenbäume) sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche mindestens drei Neupflanzungen.

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

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

- Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar.
- Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Mannheim – Heidelberg.

4.2.1 Ziele der Raumordnung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen formuliert, wobei sie die Landschaftsrahmenplanung integrieren. Der seit Dezember 2014 rechtsverbindliche „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ stellt in seiner Raumstrukturkarte den Bereich des Geltungsbereiches und das Umfeld des Plangebietes als „Siedlungsfläche Wohnen“ im hochverdichteten Kernraum Rhein-Neckar dar. Käfertal liegt gemäß der Raumnutzungskarte auf der regionalen Entwicklungsachse Mannheim – (Viernheim) – Weinheim(– Fürth).

Bezüglich der künftigen Siedlungsentwicklung wird im Regionalplan der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt. „Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotenziale im Siedlungsbestand wie z. B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.“ (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, S. 14, Z 1.4.1.4).

Der Einheitliche Regionalplan legt in der Raumnutzungskarte auch die Standorte regional bedeutender Einzelhandelsgroßprojekte fest. Großflächige Einzelhandelszentren, die bestimmte Kriterien an Größe, Sortiment und Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erfüllen, sind demnach grundsätzlich nur an den dargestellten zentralörtlichen Standorten anzusiedeln. Der Planbereich liegt

nicht in einem solchen zentralörtlichen Standortbereich und auch nicht in einem Ergänzungsstandort.

Im Plansatz 1.7.3.1 (Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte) des Einheitlichen Regionalplans wird jedoch unter anderem als Ziel formuliert: „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3), kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind“ (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, S. 37).

Da durch das Vorhaben innerhalb des Oberzentrums Mannheim und des Stadtteilzentrums Käferthal die raumordnerischen Zielvorgaben der Plansätze Z 1.7.2.2 (Zentralitätsgebot) und Z 1.7.2.3 (Kongruenzgebot) eingehalten werden und keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne zu erwarten sind (Z 1.7.2.4, Beeinträchtungsverbot), ist kein Zielabweichungsverfahren nach § 24 LplG Baden-Württemberg erforderlich.

4.2.2 Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Mannheim-Heidelberg

Der regionale Flächennutzungsplan (FNP) 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das umliegende Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die Mannheimer Straße ist als „wichtige Straße/Verkehrsfläche“ und der Stempelpark als „Parkanlage“ bzw. „Grünfläche“ gekennzeichnet. Ferner sind die Gemeinbedarfseinrichtungen, das Kulturhaus und Kindergarten, und die Gas- bzw. Fernwärmeleitung der MVV Energie in der Mannheimer Straße/Gartenstraße nachrichtlich dargestellt.

Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bildet ein wichtiges Leitziel der Siedlungsentwicklung innerhalb des Nachbarschaftsverbandes.

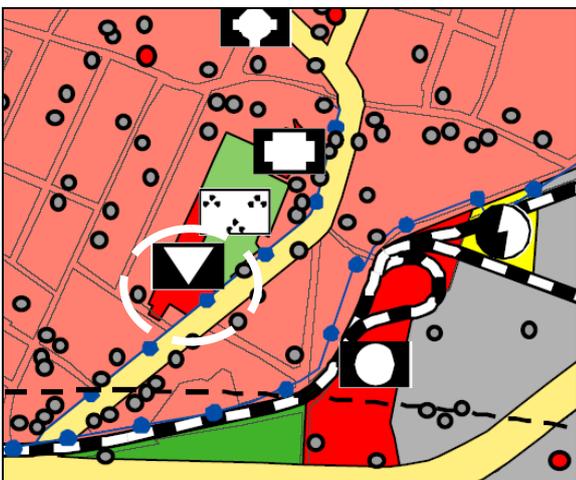


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 (Plangebiet weiß markiert)

Der FNP wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens angepasst.

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde zum FNP ein Landschaftsplan (LP) erstellt und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB berücksichtigt bzw. integriert.

Der Landschaftsplan zum FNP stellt das Plangebiet teilweise als „Bauflächen und technische Infrastruktur“ und den Stempelpark als „öffentliche Grünfläche“ dar. Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen für öffentliche Grünflächen werden u. a. die Minimierung der überbauten und befestigten Flächen, der Erhalt prägender Landschaftselemente oder die allgemeine Nutzbarkeit/Durchgängigkeit zweckgebundener Grünflächen für Kurzzeiterholung ausdrücklich vorgegeben.

4.2.3 Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.31 vom 24.10.1986 (Bebauungsplan für die Grundstücke Mannheimer Straße 3-69 u. 2-68, Obere Riedstraße 3-5, Wormser Straße 2-4, Ladenburger Straße 2-2b sowie für den Stempelpark in Käfertal). Im Bebauungsplan sind das Kulturhaus und das Gelände des Kindergartens als Fläche für den Gemeindebedarf ausgewiesen. Die Parkplatzbereiche an der Mannheimer Straße zählen zu den Verkehrsflächen, während die Stellplätze westlich des Marktes der öffentlichen Grünfläche (Stempelpark) zugeordnet sind. Das Grundstück des ehemaligen *Penny*-Marktes (Gartenstraße 8) ist als Wohnbaufläche festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet), das Trafohaus der MVV (Gartenstraße 10) als Fläche für Versorgungsanlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 71.46 „Einzelhandel am Stempelpark“ soll vor allem die Abgrenzung der Verkehrs-, Bau- und Pflanzflächen regeln und damit die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes ersetzen, um eine Stärkung der integrierten Nahversorgung in Käfertal-Zentrum zu gewährleisten.

4.3 Sonstige Planungsvorgaben

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

4.3.1 Zentrenkonzept

Die Stadt Mannheim hat zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Jahr 2000 das „Zentrenkonzept Mannheim“ beschlossen. Im Jahr 2009 erfolgte die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, deren wesentliche Entwicklungsziele die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Innenstadt wie auch der Stadtteilzentren sowie der verbrauchernahen Versorgung in den Wohnquartieren beinhaltet. Das Zentrum von Käfertal wird im Bericht als B-Zentrum eingestuft, nachrangig zum A-Zentrum, dem Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt. Das B-Zentrum Käfertal erstreckt sich entlang der Mannheimer Straße nördlich der B38 bis zur Wormser Straße und Oberen Riedstraße. Käfertal-Zentrum wird dabei als einziges B-Zentrum Mannheims aufgrund seiner relativ geringen Verkaufsfläche für Lebensmittel als „gefährdet“ eingestuft.

B-Zentren übernehmen in der Regel Versorgungsfunktionen für den jeweiligen Stadtbezirk, teilweise auch für benachbarte Stadtbezirke. Der Erhaltung dieser Zentren wird eine hohe Bedeutung

beigemessen, da sie vor allem auch weniger mobilen Menschen die Möglichkeit einer umfassenden Versorgung ermöglichen. Ziel muss daher sein, das jeweils vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu erhalten und zu stärken. Daher wird für B-Zentren die Möglichkeit der Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelbetrieben unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit ausdrücklich eingeräumt.

Entsprechend gelten die genannten Ziele auch für das B-Zentrum Käfertal. Als konkrete Zielvorstellungen und Maßnahmen werden hierfür u. a. formuliert:

- Verhinderung der weiteren Ausdehnung des zentralen Bereichs zur Stärkung der funktionalen Dichte,
- Aufwertung des Zentrumsbereichs durch städtebauliche Maßnahmen,
- Prüfung einer Einzelhandelsansiedlung im Bereich Mannheimer Straße/Gartenstraße (ehemaliger *Penny*-Markt) und eine Folgenutzung für den ehemaligen *REWE* in der Mannheimer Straße,
- Untersuchung der Möglichkeit der Neuansiedlung eines großflächigen, standortgerecht dimensionierten Lebensmittelbetriebes.

Die Ziele und vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen des Planvorhabens dienen daher der Umsetzung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim.

5 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²) als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt und ein Ausgleich des Eingriffs grundsätzlich nicht erforderlich.

Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung zu orientieren ist und von der Gemeinde festgelegt wird.

Im Rahmen eines Scoping-Termins am 23.02.2012 sowie weiterer Abstimmungen bei der Stadt Mannheim wurde der Umfang der Untersuchungen festgelegt:

- Der Mensch und seine Gesundheit: Durch den Betrieb des Marktes und der Zunahme der Stellplätze ist von einer Erhöhung der Lärmbelastung für das Wohnumfeld auszugehen. Zur Ermittlung der Lärmimmissionen im Bereich der umgebenden Wohnbebauung durch die Gewerbenutzung und den zusätzlichen Straßenverkehr wurde ein Lärmgutachten erstellt.
- Klima/Luft: Mit der Stadtklimaanalyse 2010 sind für den Planungsbereich ausreichend Daten vorhanden, die im Rahmen des Verfahrens ausgewertet werden. Weitere Untersuchungen

oder Gutachten sind nicht erforderlich.

- Biotop, Pflanzen und Tiere: Hinsichtlich der Bewertung des Baumbestandes im Planbereich liegt ein Gutachten vor. Auch wurde ein Gutachten zur Untersuchung artenschutzrechtlich relevanter Arten erstellt.

Da ein Großteil des im Plangebiet liegenden Baumbestandes von der Überplanung betroffen ist, wurde eine flächige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Baden-Württemberger Modell durchgeführt.

- Boden: Aufgrund des geringen Umfangs der Betroffenheit sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.
- Wasser: Aufgrund des geringen Umfangs der Betroffenheit sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Für den Bebauungsplan nicht relevant.

Bei den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt und Ortsbild sind nach Art, Umfang und Standort des Vorhabens keine über die Bestandsbeschreibung hinausgehenden detaillierten Untersuchungen erforderlich. Unabhängig davon erfolgen für die geplante bauliche Nutzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Baugrunduntersuchung und gegebenenfalls eine Überprüfung auf Kampfmittelreste.

6 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Nachfolgend werden die zu prüfenden umweltrelevanten bzw. eingriffsrelevanten Auswirkungen des Vorhabens nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie sie in Kapitel 2.4 beschrieben wurden, auf die Schutzgüter dargelegt:

6.1.1 Der Mensch

Die Mehrbelastung durch den zunehmenden Kunden- und Lieferverkehr wird durch die Aufteilung der Zufahrten über die Mannheimer Straße (ebenerdig) und Gartenstraße (Tiefgarage) sowie die eingehauste Anlieferung des Marktes weitgehend kompensiert. In den Nachtstunden erfolgen keine Lkw-Anlieferungen. Die Lärmrichtwerte der TA Lärm und der 16. BImSchV werden durch die zu erwarteten Gewerbe- und Verkehrsemissionen eingehalten bzw. unterschritten. Nur an den Immissionsorten, die der Zu- und Abfahrt zum Pkw-Stellplatz des geplanten Lebensmittelmarktes (Mannheimer Straße 39 und 41) und der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage (Gartenstraße 1) direkt gegenüber liegen, kann es am Tag (Mannheimer Straße) bzw. Nacht (Gartenstraße) zu leichten Überschreitungen kommen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle können hier jedoch nicht genutzt werden. Bei der Prognoseberechnung wurden die jeweiligen Höchstwerte berücksichtigt, so dass in der Realität jeweils mit einem niedrigeren Beurteilungspegel zu rechnen ist (vgl. Gutachten G4 und Kap. 2.4.1).

Eine wesentliche Inanspruchnahme von Flächen mit Bedeutung für die Erholung findet durch das Planvorhaben nicht statt.

Es sind somit keine oder kaum schädliche oder unzulässige Belastungen der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.1.2 Klima/Luft

Das Bauvorhaben kann aus klimaökologischer Sicht akzeptiert werden, da aufgrund der innerörtlichen Lage und gegenüber der vorhandenen Bebauung keine oder kaum unzulässige Belastungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten sind.

6.1.3 Boden

Bodenverunreinigungen sind ausgeschlossen (rechtliche Vorgaben, technische Regelwerke). Der anfallende Erdaushub wird entsprechend den rechtlichen Anforderungen gelagert und verwertet.

Der endgültige Verlust von freier Bodenfläche ist als nachteilige Umweltauswirkung und erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden anzusehen. Durch die Realisierung des Marktgebäudes erhöht sich der Anteil der mit baulichen Anlagen überbauten Fläche auf ca. 21 % (vgl. Flächenbilanz in Tabelle 2, Kap. 2.3.7). Während zwar die mit Straßen und Plätzen versiegelte Fläche um etwa 477 m² abnimmt, verringert sich insgesamt der Anteil der unversiegelten Fläche von 32 % auf 20 %.

Diese Flächen 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 und Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen sowie der Dachbegrünung erreicht. Die Veränderungen im Wasserhaushalt sind gegenüber dem Status Quo eher gering.

6.1.4 Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen wird innerhalb des Plangebiets die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers reduziert und die Grundwasserneubildung verringert.

Aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes im Vergleich zum betroffenen Grundwasserkörper und der Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung sind keine unzulässigen Belastungen zu erwarten. Mit erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser ist ebenfalls nicht zu rechnen.

6.1.5 Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Von der Überplanung sind etwa 80 Bestandsbäume sowie flächige Gehölzbestände und Teilbereiche der Zierrasenflächen betroffen. Durch Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen werden 21 Bäume gesichert und damit etwa ein Viertel der im Geltungsbereich befindlichen Bäume unterschiedlicher Gattung und Altersklassen. Zwei weitere betroffene Bäume (Nr. 17 und Nr. 153, je Spitzhorn) können in Abstimmung mit dem Gutachter verpflanzt werden.

Von der Überplanung mit dem Lebensmittelmarkt sind vier als sehr erhaltenswert eingestufte Bäume, die Nr. 14 (Walnussbaum, jetzt aufgrund geringer Vitalität herabgestuft), Nr. 16 (Linde), Nr. 18 (Felsenkirsche) und 135 (Schwarznuß) betroffen. Gemäß der Vorhabenplanung können diese vier Bestandsbäume in die Stellplatzfläche integriert und somit erhalten werden. Die Erhaltung der Bäume wird durch Festsetzung als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung gesichert. Von den sieben Bäumen, die als prägend eingestuft und/oder deren Erhaltung als sinnvoll erachtet wird, sind jedoch alle von der Rodung betroffen (Nr. N24, N31, N33, N37, N38, N39, 140).

Zur Begrünung der Stellplatzflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind im Planbereich 19 Neupflanzungen von Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste vorgeschrieben. Auch im Zuge der Neu- und Umgestaltung des Stempelparks (in- und außerhalb des Plangebietes) soll der Baumbestand weiterentwickelt, d. h. einzelne Bäume sinnvoll entnommen, Gehölzflächen geöffnet und zusätzliche Neupflanzungen (mindestens drei innerhalb des Plangebietes) durchgeführt werden.

Grundsätzlich folgen die Betrachtungen, wie viele Bäume voraussichtlich durch die Baumaßnahmen entfallen werden, dem zugrundeliegenden Konzept, das der Investor vorgelegt hatte. In Bezug auf das Gelände des Lebensmittelmarktes sind diese Angaben sehr konkret, da hier mittlerweile die Unterlagen für den Bauantrag ausgearbeitet wurden. Die weiteren Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben weiterhin im Besitz der Stadt Mannheim und werden zurzeit überplant. In der folgenden Übersicht soll der voraussichtliche Umgang mit den Bestandsbäumen in Bezug auf den jeweiligen Bereich dargestellt werden:

Lebensmittelmarkt (SO Einzelhandel):

Das Konzept für den Lebensmittelmarkt und die Außenanlagen ist mittlerweile für den Bauantrag ausgearbeitet und liefert damit eine deutliche Aussage zum Umgang mit dem Baumbestand. Entgegen dem vorangegangenen Konzept von EDEKA, das eine vollständige neue Bepflanzung des Stellplatzes vorsah, sollen nun vier besonders erhaltenswerte Bäume auf dem Gelände und ein direkt angrenzender Baum (hier nicht in der Liste) erhalten werden. Die Fläche für den Markt wurde vollständig mit Nutzungen belegt, damit die erforderliche Fläche nicht zulasten des Stempelparks erweitert werden muss. Daher gibt es außer den festgesetzten Standorten von Bäumen, die die Stellplätze überschatten sollen voraussichtlich wenige Möglichkeiten um hier einen Ersatz für den entfallenden Bestand zu schaffen.

[Alle Tabellenangaben auf der Grundlage der Begehung 02.2017 durch MB-Baumdienste]

Baumbestand	41 Bäume
Fällung erforderlich	37 Bäume
Erhaltung festgesetzt	4 Bäume
Neupflanzung gem. Festsetzung	4 Bäume

Straßen:

Die Mannheimer Straße und die Gartenstraße werden als Bauabschnitt 2 im Jahr 2017 erneuert. Die Planungen laufen zurzeit. Nach den vorlaufenden und hier wiedergegebenen Konzepten würden die Bäume entlang des Neubaus entfernt werden. Der Gutachter sieht die Straßenbäume in einem guten Erhaltungszustand, sodass aus diesem Aspekt bis auf einen Bergahorn mit geringer Vitalität mehr Bäume erhalten bleiben könnten. Eine genaue Zahl wird die nun laufende Fach- und Ausführungsplanung bringen.

Baumbestand	13 Bäume
Fällung erforderlich	8 Bäume
Erhaltung festgesetzt	5 Bäume
Neupflanzung gem. Festsetzung	12 Bäume

Parkplatz Kulturhaus

Für den Parkplatz Kulturhaus an der Gartenstraße war im vorlaufenden Konzept ein Parkdeck vorgesehen, womit die hier bestehenden Bäume entfallen wären. Auf diesem Gelände sind nun zwei Feldahorne direkt an der Grenze zu Gartenstr. Nr. 12. Diese sind mit der Nutzung verträglich, aber voraussichtlich nicht als Zierbaum auf einem Parkplatz weiter zu entwickeln. Die Linde besitzt nach dem Gutachten eine geringe Vitalität und ein Ersatz wird empfohlen. Der Standort ist jedoch sehr gut, so dass dieser Baum, oder Standort, zum Erhalt festgesetzt wurde.

Baumbestand	3 Bäume
Fällung erforderlich	nein
Erhaltung festgesetzt	1 Baum
Neupflanzung gem. Festsetzung	nein

Grünfläche Stempelpark

Ein Teil der Grünfläche des Stempelparks wurde einerseits in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, da die Dimension der Fläche für den Lebensmittelmarkt noch geklärt

werden musste und andererseits, da hier eine neue Zuwegung zum Kulturhaus geschaffen werden muss. Die Planung für diese neue Zuwegung wird nun aufgestellt und lag dieser Liste noch nicht zugrunde. Es sollen jedoch alle Bäume erhalten bleiben und der Bestand möglicherweise ergänzt werden. Diese Fläche bleibt im städtischen Besitz wird im Auftrag der Stadt Mannheim geplant und ausgebaut werden.

Baumbestand	11 Bäume
Fällung erforderlich	nein
Erhaltung festgesetzt	11 Bäume
Neupflanzung gem. Festsetzung	3 Bäume

Die überschlägige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bewertet den Bestand und die geplanten Biotop- und Nutzungstypen nach dem „Baden-Württemberger Modell“ gemäß der „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (LfU Baden-Württemberg, August 2005). Neben den betroffenen Biotop- und Nutzungstypen werden die Baumarten nach ihrem Stammumfang und der Kategorisierung „heimisch“ und „nicht-heimisch“ bewertet.

Die Bilanz der Eingriffe durch Rodung und Versiegelung und deren Ausgleich durch Begrünung und Neupflanzung sowie die flächige Gesamtbilanz führt dazu, dass mit den geplanten Maßnahmen ein Ausgleich von ca. 85 % der Eingriffe erfolgt. Nach den Vorgaben des 13a BauGB ist planungsrechtlich kein Ausgleich erforderlich. Im nachgelagerten Verfahren zur Erteilung der Fällgenehmigung wird geklärt, in welchem Umfang Ersatzpflanzungen nach der städtischen Baumschutzsatzung erforderlich sind.

Tiere

Die im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume sind artenschutzrechtlich als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen relevant. Nachgewiesene und potenzielle Quartiere befinden sich in den Baumhöhlen der Bestandsbäume im Gebiet. Die artenschutzfachliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich an insgesamt 6 Großbäumen 13 Höhlenstrukturen, wie Ausfaltung nach Pflegeschnitt oder Ausfaltung nach Astabbruch und Stammriss befinden. Die meisten Höhlungen waren beginnende Ausfaltungen und somit noch ohne jegliche Quartierseignung für relevante Arten. Insgesamt wurden 5 Höhlungen als aktuell für Vögel als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte tatsächlich nutzbar eingestuft. Für den Entfall wird ein naturschutzfachlicher Ersatz durchgeführt. Es werden 12 Vogelkästen (2 x Star; 6 x Meisenkästen – hiervon 3 x 32mm und 3 x 28mm; 2 Kleiberkästen und 2 Baumläuferkästen) in Zone II angebracht.

Gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung liegt eine Betroffenheit im Sinne des Individuenschutzes und der Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG vor, da durch das Vorhaben Brutplätze verloren gehen und der überwiegende Teil der Bäume und Sträucher im Untersuchungsgebiet entfallen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das im Plangebiet angetroffene Vogel-Brutpaar sowie die sonstigen betroffenen Brutpaare durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Neupflanzungen, Kästen) bzw. im Umfeld noch ausreichend andere geeignete Brutplätze vorfinden können.

Ein potenziell temporäres Vorkommen von Einzeltieren weniger Fledermausarten, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, so dass vorsorglich für den Entfall von 2 potenziellen Höhlungen die für Fledermäuse geeignet sein könnten der Ersatz (1:5) mit 20 Fledermauskästen (z.B. Firma Schwegler 10 Kästen vom Typ 1FF oder Fassadenquartiere für den Entfall der Drempeleblechquartiere der Einzeltiere der Zwergfledermaus sowie 10 Kästen vom Typ Schwegler 2FN oder Strobel Rundkasten 110 vorsorglich für den Entfall von 2 potenziellen Baumhöhlenquartieren.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht eintreten werden und damit eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 nicht erforderlich ist.

Weitere relevante Arten wie Käfer, Reptilien oder Amphibien konnten im Untersuchungsbereich nicht gefunden oder nachgewiesen werden.

6.1.6 Ortsbild

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Neubau ist nicht gegeben, da die Gebäudehöhen den topografischen Gegebenheiten angepasst sind bzw. im Bereich des Baufensters sogar niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt werden, als in der Umgebung (z. B. Mannheimer Straße) vorhanden sind. Die Lage des künftigen Marktes an der Mannheimer Straße/Ecke Gartenstraße bildet eine städtebauliche Kante und sorgt für eine geordnete städtebauliche Struktur. Die aus dem Architektenwettbewerb hervorgegangene Fassadengestaltung fügt sich in das Ortsbild ein und bildet mit dem Kulturhaus ein gemeinsames städtebauliches Ensemble. Die Neubebauung soll vielmehr dazu beitragen, das Ortsbild im zentralen Bereich zu „reparieren“.

Zur gestalterischen Einbindung des Marktgebäudes in das Ortsbild trägt auch die Dachbegründung bei. Ebenfalls zu einer Verbesserung des Ortsbildes und der städtebaulichen Struktur sorgen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Neupflanzungen von Straßenbäumen entlang der Mannheimer Straße und Gartenstraße.

Die Verlagerung und Neuordnung der Stellplätze, sowie die Änderung des Zuganges zum Stempelparks sorgt für eine deutliche Öffnung der Grünfläche zur Mannheimer Straße hin. Dazu tragen auch der Abriss des Kindergartens, des Außengeländes und die teilweise Rodung der nicht erhaltenswerten Gehölze und Bäume bei. Neben der Öffnung des Parks wird dadurch auch der Zugang zum Kulturhaus und dessen Wahrnehmung verbessert.

6.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Neubebauung kann zu einem Verlust oder der Zerstörung von potentiell vorhandenen ober-

flächennah gelegenen archäologischen Strukturen führen. Im Rahmen der archäologischen Beobachtungen während der Baumaßnahmen können eventuell vorhandene archäologische Funde gesichert werden. Es sind daher keine unzulässigen Belastungen für die Schutzgüter zu erwarten.

6.2 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 Käfertal und einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit des B-Zentrums. Die geplante Reaktivierung und Attraktivitätssteigerung des Quartiers, insbesondere des zentralen Dienstleistungsbereiches um die Mannheimer Straße, bleibt aus. Der ohnehin schon deutliche Leerstand von Gewerbeimmobilien wird voraussichtlich weiter zunehmen.

6.3 Prüfung alternativer Standorte und Nutzungen

Das Zentrenkonzept der Stadt Mannheim (2009; S. 61 f.) empfiehlt zur Stärkung des Nahversorgungszentrums in Käfertal den „Leerstand (ehemaliger Penny) im Kreuzungsbereich Mannheimer Straße/Gartenstraße (...) hinsichtlich des Flächenpotenzials auf seine Eignung für eine Einzelhandelsansiedlung“ zu prüfen, „zumal sich hinter dem Gebäude an der Gartenstraße ein Parkplatz befindet“. Innerhalb des Zentrums von Käfertal sind aufgrund der bestehenden Baustrukturen keine alternativen Standorte vorhanden, die den Flächenansprüchen großflächiger Nahversorgungsbetriebe inklusive der Anforderungen an Stellplätze und Verkehrsanbindung genügen. Auch die teilweise bestehenden Leerstände im Erdgeschoßbereich des Stadtteilzentrums weisen zu kleine Nutzflächen auf. Lediglich eine frühere Potenzialfläche (Stadtbrache) an der ehemaligen Straßenbahn-Wendesleife Am Rebstock wäre eine Alternative gewesen; hier wurde jedoch inzwischen eine Reihenhaussiedlung errichtet, so dass diese Alternative aktuell nicht mehr verfügbar ist.

Der gewählte Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage, der bisherigen Nutzung, der vorhandenen Parkplätze, des umliegenden (ergänzenden) Einzelhandelsangebotes sowie des städtebaulichen Entwicklungspotenzials sehr gut für die Ansiedlung eines Nahversorgers. Die Käfertaler Bevölkerung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bürgerworkshops diese Nutzung bzw. Ansiedlung befürwortet und begrüßt. Alternative Nutzungsmöglichkeiten oder andere städtebauliche Entwicklungsvorschläge wurden hierbei nicht geäußert. Darüber hinaus besteht durch die geplante zweigeschossige Bebauung im Obergeschoß zusätzlicher Raum für weitere Nutzungen.

7 Auswirkungen der Planung auf weitere städtebauliche Belange

7.1 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Geplant ist die Errichtung eines anspruchsvollen Versorgungsbereiches mit einem Lebensmittelvollversorger und Raum für ergänzende Dienstleistungen im Obergeschoss, der Ausbau und die Neuordnung der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie die Umgestaltung des Stempelparks und seinen Zugängen. Ziel ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil. Mit dem Bebauungsplan 71.46 „Einzelhandel am Stempelpark“ soll die vordringliche Realisierung des Vorhabens ermöglicht und zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der gewählte Standort erlaubt aufgrund der Lage an der Haupteerschließungsachse des Stadtteils und unweit der Anbindung an Bus und Bahn eine gute Versorgung - vor allem auch für die nicht motorisierte bzw. mobilitätseingeschränkte Bevölkerung - mit Gütern des täglichen Bedarfs in zu-mutbarer Erreichbarkeit. Er kann zahlreiche Anwohner des Stadtteils im 500 m Umkreis fußläufig versorgen und liegt auch für Berufspendler (Fahrrad, ÖPNV, PKW) sehr günstig.

7.2 Erschließung, Verkehr und Verkehrssicherheit

Der Gesamtbelastungsplan (2010) der Stadt Mannheim weist für die südliche Mannheimer Straße in beide Richtungen insgesamt 7.537 Kfz- und 152 Lkw-Fahrten pro 24 h aus. Der nördliche Bereich ist mit 2.723 Pkw deutlich weniger belastet, wohingegen hier der Lkw-Verkehr mit 243 Fahrten höher liegt.

Das Schallschutzgutachten berechnet bzw. prognostiziert für die Marktnutzung 1.644 Zu- und Abfahrten zwischen 06 und 22 Uhr (d. h. 821 Kunden- und Mitarbeiter-Pkw) sowie drei Lkw-Anlieferungen pro Tag. Wenn man davon ausgeht, dass die Zu- und Abfahrten zum Markt sich zu gleichen Teilen wie im Gesamtbelastungsplan nach Süden und Norden verteilen (73 % zu 27 %), würde sich der Pkw-Verkehr in beiden Abschnitten jeweils um ca. 16 % erhöhen. Die Zunahme der Lkw-Fahrten ist in beiden Richtungen im Vergleich geringfügig (+1 %), so dass insgesamt die marktbedingte Zunahme der absoluten Verkehrsmengen relativ gering ist und keine erhebliche Änderung der Verkehrssituation darstellt. Eine Ertüchtigung des vorhandenen Straßennetzes auf Grund der geplanten Nutzung ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Käfertal-Zentrum“ ist die Erneuerung der Mannheimer Straße in diesem Bereich vorgesehen, so dass eine Anpassung des Straßenraumes und Querschnitts an die neue Nutzung möglich ist.

Die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes bei Hinzukommen des Vollsortimenters kann somit gewährleistet werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle Medien und die Ver- und Entsorgung stehen im Stadtteil über die Mannheimer Straße und Gartenstraße zur Verfügung.

Der Abwasserkanal ist zur Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

8 Abwägung

Das grundsätzliche gesetzliche Gebot der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB dient unmittelbar der Verminderung der Außenentwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Eine Innenentwicklung ist aber zugleich auch notwendig, um die vorhandene technische und sonstige Infrastruktur der Gemeinde auszulasten, die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde zu stärken und die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu erleichtern.

Wie in Kap. 3 dargelegt, ist der gesamte Geltungsbereich bereits zu einem hohen Anteil mit Gebäuden (*Penny*-Markt und ehemaliger Kindergarten) überbaut und mit (öffentlichen) Parkplatzflächen versiegelt. Bei der Realisierung der Planungen werden neben dem Abriss vorhandener Gebäude und der geplanten Errichtung des Marktgebäudes sowie der Anlage zusätzlicher Stellplätze weitere Flächen versiegelt, teilweise aber auch entsiegelt und Grünflächen hergestellt. An unversiegelter Fläche gehen im Geltungsbereich etwa 1.500 m² verloren, die vor allem auf die Flächenansprüche des Marktes und des (privaten und öffentlichen) Stellplatzbedarfs zurückzuführen sind. Aufgrund der Anlage der erforderlichen ebenerdigen Stellplätze und Zufahrten müssen zahlreiche Bäume entnommen werden; zusätzliche Bäume und Gehölze sollen auf den Stellplatzflächen sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gepflanzt werden. Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zeigt zwar, dass ein vollständiger Ausgleich nicht möglich ist. Es verbleiben jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen, so dass aufgrund § 13 Abs. 3 BauGB vertiefende Betrachtungen grundsätzlich nicht erforderlich sind.

Etwa 80 % des im Geltungsbereich befindlichen Baumbestandes ist gemäß Baumschutzsatzung geschützt und kann nur mit Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde entnommen werden. Von den im Plangebiet befindlichen Bäumen wurden im Rahmen eines ersten Baumgutachtens lediglich die vier Bäume Nr. 14 (Walnussbaum), Nr. 16 (Linde-Zuchtform), Nr. 18 (Felsenkirsche) und Nr. 135 (Schwarznuß) als sehr erhaltenswert eingestuft. Diese können gemäß der Vorhabenplanung des Investors innerhalb bzw. am Rand der Stellplatzfläche integriert und somit erhalten werden. Weitere sieben als „Erhaltung sinnvoll“ erachtete Bäume sind jedoch von der Rodung betroffen. Die restlichen Bestände sind aufgrund ihres Alters (Stammdurchmesser) und Zustandes nicht als besonders wertvoll oder erhaltenswert bewertet. Darüber hinaus ist die Entnahme zahlreicher Gehölze und Bäume sogar sinnvoll, um den Park optisch zu öffnen oder damit neue dauerhafte Bepflanzungen entstehen können und z. B. die Straßenräume aufwerten und dort optimale Entwicklungsmöglichkeiten finden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen aber auch die Neupflanzung von mindestens 19 Laubbäumen auf den privaten und öffentlichen Stellplätzen und der öffentlichen Grünfläche vor. Weitere Baumpflanzungen können z. B. im Rahmen der Umgestaltung des Stempelparks erfolgen. Die genaue Ermittlung der Anzahl der von der Rodung betroffenen Bäume, der Festlegung der Art und Umfang der Neupflanzungen sowie der erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen erfolgt durch ein weiteres Baumgutachten.

Die im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume sind artenschutzrechtlich als mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen relevant. Gemäß der artenschutzfachlichen Prüfung liegt für die überprüfte Vogelart eine Betroffenheit im Sinne des Individuenschlutzes und ein Störungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, da durch das Vorhaben ein Brutplatz verloren geht und der überwiegende Teil der Bäume und Sträucher im Untersuchungsgebiet entfallen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Vogel-Brutpaar oder andere Arten im Umfeld noch ausreichend andere geeignete Brutplätze vorfinden können. Durch das Vorhaben wer-

den auch Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen entfallen. Auch die Fledermäuse finden jedoch im räumlich-funktionalen Zusammenhang noch weitere Quartierbereiche, u. a. nachweislich am Kulturhaus, so dass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 unter Berücksichtigung der durchzuführenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht eintreten werden und damit eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 nicht erforderlich ist.

Hinsichtlich des Einzelhandels wurde im Zentrum von Käfertal aktuell ein Defizit bei der Grundversorgung der Bevölkerung festgestellt. Gemäß den Zielen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim (2009) sollen die Funktionen der Stadtteilversorgungszentren (sog. B-Zentren) aufrechterhalten und gestärkt werden: „Die Zentrenfunktion des B-Zentrums Käfertal ist zu erhalten und zu sichern.“ Der Bericht stuft Käfertal-Zentrum als einziges B-Zentrum Mannheims aufgrund seiner relativ geringen Verkaufsfläche für Lebensmittel als „gefährdet“ ein. Als konkrete Handlungsansätze werden u. a. städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Zentrumsbereichs und die Ansiedlung eines großflächigen, standortgerechten Nahversorgers vorgeschlagen.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung kann man hier einen Standort anbieten, der dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel, bei dem die Lebensmittelfilialbetriebe 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 Zentrums 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.

Für das Planungsziel „Einzelhandel Stempelpark“ sind auf dem zur Verfügung stehenden Areal keine grundsätzlich anderen Planungsalternativen möglich. Am Standort besteht ein Gebäude, das bereits als Markt genutzt wurde (ehemaliger *Penny*-Markt). Ein Abriss und Neubau stellt einerseits keinen grundlegenden städtebaulichen wie strukturellen Eingriff dar; er bedeutet vielmehr eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des gesamten Areals. Dadurch und in Zusammenhang mit den weiteren städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Sanierung und Neuordnung der Mannheimer Straße, Neugestaltung des Stempelparks etc.) ist eine generelle Aufwertung und Belebung des Käfertales Zentrum zu erwarten.

Darüber hinaus ist ein hoher (Flächen-)Bedarf an öffentlichen und privaten Stellplätzen im Quartier vorhanden, der neben den Kunden des Lebensmittelmarktes und der Obergeschossnutzung auch die der Veranstaltungsbesucher des Kulturhauses, Anwohner, Besucher, Pendler und Kunden der Einzelhandelsgeschäfte in der Mannheimer Straße abdecken muss. Diesem Bedarf kann im Rahmen des Vorhabens entsprochen werden.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung, Kosten

9.1 Bodenordnung

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die notwendige Grundstücksneuordnung erfolgt durch einen Fortführungsnachweis.

9.2 Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Die beschriebenen CEF-Maßnahmen sind vor der Durchführung der Maßnahmen umzusetzen (vgl. Kap 2.4.2 und Kap. 3.4.5).

9.3 Kosten

Die Kosten des Verfahrens, der Herrichtung des Grundstücks sowie der Herstellung des Marktgebäudes und der privaten Stellplätze trägt der Investor.

Die Kosten der Herstellung der öffentlichen Stellplätze und Verkehrsflächen, des Parkdecks und gegebenenfalls einer öffentlichen Toilette hat die Stadt Mannheim zu tragen.

Die Stadt erhält den verkehrssicheren Zustand der öffentlichen Verkehrsanlagen (Fahrbahn) im jetzigen Bestand bzw. wird diese im Rahmen der städtebaulichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen erneuern. Hierfür stehen Städtebaufördermittel aus dem ASP-Programm zur Verfügung.

10 Planverfahren

10.1 Aufstellungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel am Stempelpark“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der Zentrenfunktion und Nahversorgung in Käfertal-Zentrum geschaffen werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und im Geltungsbereich nur eine Grundfläche von ca. 12.365 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u. a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

10.2 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden. Für Projekte der Nr. 18.8 gibt es lediglich eine Vorprüfungspflicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwellenwerte nicht erreicht, dennoch ist zur Prüfung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine „interne UVP-Vorprüfung“ erforderlich. Die überschlägige Vorprüfung (vgl. hierzu Kap. 6) hat ergeben, dass von dem Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen und somit das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan anwendbar ist.

10.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 71.46 „Einzelhandel am Stempelpark“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, daher kann von einer formellen frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden.

Dennoch erfolgte bereits durch die Stadt Mannheim im Rahmen des Architektenwettbewerbes mit einem zweistufigen Bürgerworkshop eine frühzeitige Beteiligung und Einbeziehung der Öffentlichkeit. Am Beteiligungsverfahren, das aus einer Auftaktveranstaltung (März 2012) und zweier Workshop-Runden (April und Juli 2012) bestand, nahmen zahlreiche Käfertaler Bürgerinnen und Bürger teil. Hierbei wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung, die Planungsalternativen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses konnten die Bürgerinnen und Bürger Ihre Anregungen, Kritikpunkte und Vorschläge äußern. In der Zeit vom 10.09. bis 20.10.2012 wurden ferner die Wettbewerbsergebnisse (1. Preis, Architekturbüro Lorentz, Schwetzingen) im Kulturhaus Käfertal der Öffentlichkeit präsentiert.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde ein reges Interesse festgestellt, aus der die Forderung nach einer deutlichen Erhöhung der (auch) öffentlich verfügbaren Stellplatzanzahl im Zentrum Käfertals hervorging. Dieser Anregung wurde im weiteren Verlauf des Planungsprozesses Rechnung getragen.

10.4 Verfahrensablauf

Der Ablauf des Verfahrens im Anschluss an die Durchführung des Architektenwettbewerbs mit Bürgerbeteiligung (Preisgerichtssitzung am 10.09.2012) stellt sich chronologisch wie folgt dar:

1.1	Antrag Nr. A280/12 Die CDU-Gemeinderatsfraktion beantragt einen Auftrag an die Stadtverwaltung, dass eine Planungsvariante mit einer Tiefgarage vorzusehen ist und mit dem Investor EDEKA über eine Kostenbeteiligung verhandelt wird. Die Planungen und Kosten der Varianten sind darzustellen.	15.10.2012
1.2	Antrag A 095/13, Erweiterung zu A280/12	26.02.2013

	Herr Pfanz-Sponagel (Stv. Fraktionsvorsitzender CDU) erweitert den Antrag 280/12 und beantragt zusätzlich einen Auftrag an die Stadtverwaltung, eine Machbarkeitsstudie zu beauftragen.	
2	Antrag Nr. A094/13 Die Fraktionsgemeinschaft Freie Wähler/Mannheimer Liste e.V. beantragt an die Stadtverwaltung, eine Machbarkeitsstudie zur Klärung der Parkraumsituation im Sanierungsgebiet in Auftrag zu geben.	28.02.2013
3	Antrag Nr. A236/13 Die CDU-Gemeinderatsfraktion beantragt den Bau einer zweigeschossigen Parkpalette auf der heutigen Parkfläche in der Gartenstraße am Kulturhaus. Die Mannheimer Parkhausbetriebe werden beauftragt, eine Planung mit Kostenschätzung (inkl. Betriebskosten) anzufertigen.	01.07.2013
4	Antrag Nr. A241/13 Die Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion im Gemeinderat beantragt einen Auftrag an die Stadtverwaltung, mit dem Investor über eine Reduzierung von dessen eigenen Parkplatzes von 85 auf 50 bis maximal 60 Stellplätze und über eine Kostenbeteiligung an einer Halbgeschoss-Lösung für den Parkplatz am Kulturhaus zu verhandeln.	09.07.2013
5	Stellungnahme der Verwaltung Die Verwaltung stellt fest, ein Sanierungskonzept sollte nicht nur am Thema Parken festgemacht werden; das Anliegen ist aber im Spektrum der Überlegungen enthalten.	17.09.2013
6	Antrag Nr. A315/13 Die CDU-Gemeinderatsfraktion beantragt, den städtebaulichen Entwurfs des Architekturbüros Lorentz ohne Eingriff in den Stempelpark zu ergänzen und die Stellplatzsituation neu zu gestalten.	07.10.2013
7	Antrag Nr. A325/13 Die SPD-Gemeinderatsfraktion beantragt, die Idee einer Tiefgarage zu verwerfen und das Konzept der Parkpalette weiter zu verfolgen.	15.10.2013
8	Beschluss: Planung und Herstellung Parkpalette V604/13 Die Verwaltung beauftragt die Planung und Herstellung einer öffentlichen halbgeschossigen Parkpalette am Kulturhaus Käfertal auf Grundlage der Machbarkeitsstudie der Mannheimer Parkhausbetriebe vom 15.08.2013.	26.11.2013
9	Beschluss: Billigungsbeschluss V357/14 Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und Beschluss über deren öffentliche Auslegung.	08.07.2014
9.1	Planauslegung (Bürgerbeteiligung)	31.07.- 05.09.2014
9.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	31.07.- 05.09.2014
9.3	Erneute Planauslegung (Bürgerbeteiligung)	04.05.- 19.05.2015
9.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.05.- 21.05.2015
9.5	Vorstellung Investorenkonzepte Die neuen Investorenkonzepte werden dem Bezirksbeirat in einer nicht-öffentlichen Sitzung am 09.03.2016 präsentiert. Bezirksbeirat und Verwaltung sprechen sich einstimmig für eines der Investorenkonzepte aus.	09.03.2016
9.6	Zweite erneute Planauslegung (Bürgerbeteiligung)	25.11.- 09.12.2016
9.7	Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	25.11.- 09.12.2016

11 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG BW) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TALärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990 (BGBl. I, S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

12 Verzeichnis der Gutachten

- G 1. Baumgutachten vom 28.10.2013 durch MB Baumdienste Beratung, Dipl. Forstwirt Matthias Bauer, 65817 Eppstein.
- G 2. Artenschutzfachliche Prüfung vom 04.09.2016 durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, 64678 Lindenfels.
- G 3. Machbarkeitsstudie Parkmöglichkeiten bei der Neuordnung Käfertal Zentrum (Stempelpark) vom 15.08.2013 von den Mannheimer Parkhausbetrieben GmbH, 68159 Mannheim.

- G 4. Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplan „Stempelark“, Mannheim-Käfertal vom 07.11.2016 durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo, 67098 Bad Dürkheim.
- G 5. Eingriffs- /Ausgleichsbetrachtung