

Zusammenfassende Darstellung der Abwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – zugleich zusammenfassende Umwelterklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Übersichtslageplan mit Geltungsbereich

Im Folgenden wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Damit wird den Anforderungen des § 10 Abs. 4 BauGB entsprochen.

Anlass und Ziel der Planung

Das Gebiet „Käfertal-Zentrum“, das den Zentrenbereich des Mannheimer Stadtteils Käfertal um die Mannheimer Straße umfasst, wurde mit Beschluss des Gemeinderates am 07.06.2011 als Städtebauliches Sanierungsgebiet gemäß §§ 140 ff. BauGB förmlich festgelegt (B-Vorlage Nr. 153/2011). Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme verfolgt die Ziele der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels, die Stärkung der Wohnfunktion, Modernisierung der Bausubstanz und Neuordnung von Grundstücken, Aufwertung der Grün- und Freiflächen, des Straßen- und Ortsbildes und der barrierefreie Ausbau der Verkehrsanlagen sowie Behebung bestehender Verkehrsprobleme. Die vorgesehenen Maßnahmen dienen auch der Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim. Hiernach sollen die Funktionen der Stadtteilversorgungszentren (sog. B-Zentren) aufrechterhalten und gestärkt werden.

Kerngebiet der städtebaulichen Sanierung ist der Stempelpark mit der bestehenden Grünanlage und dem Kulturhaus. 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 im südlichen Bereich des Stempelparks (Mannheimer Straße/Gartenstraße) vorgesehen. Die Altimmobilie ist für die gewünschte Nachnutzung nicht geeignet und wird vollständig abgebrochen. Das Planvorhaben sieht die Errichtung eines anspruchsvollen Versorgungsbereiches mit einem Lebensmittelvollversorger und Raum für ein betreutes Wohnangebot in den beiden Obergeschossen vor. Um die heutigen marktbedingten Anforderungen an die Größe eines innerstädtischen Marktes und die erforderliche Anzahl von Stellplätzen zu erfüllen, ist ein Eingriff in die Grün- und Freiflächen und den Baumbestand des Stempelparks unvermeidbar. Der notwendige Eingriff in den Bestand soll jedoch so gering wie möglich gehalten werden.

Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren „Einzelhandel am Stempelpark“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und im Geltungsbereich nur eine Fläche von ca. 12.371 qm und damit weniger als 20.000 qm festgesetzt werden soll. Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung und keines Umweltberichtes.

1. Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 08.07.2014 im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst und am 24.07.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgend aufgeführten Verfahrensschritte durchgeführt, die jeweils auch die zugehörige Satzung über Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO betreffen.

2. Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07. bis 05.09.2014 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.07. bis 05.09.2014 durchgeführt.

3. Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grundlage der Planauslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB waren nochmals Änderungen am Entwurf mit Planstand vom 25.07.2014 erforderlich.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 14.05. bis 19.05.2015 bzw. 07.05. bis 21.05.2015 durchgeführt.

4. Zweite erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach Rückzug des bisherigen Investors vom geplanten Vorhaben (Mitte 2015) und der Vorstellung eines neuen Vorhabenkonzeptes, erforderte die geänderte Nutzung, Dimensionierung und Lage des Marktgebäudes, die geplante Tiefgarage und die geänderte (ebenerdige) Stellplatzquantität sowie deren Anordnung die Anpassung des bisherigen Bebauungsplanentwurfes mit Planstand vom 20.04.2015.

Die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 25.11. bis 09.12.2016 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Am 14.03.2017 fand die Vorberatung über den satzungsreifen Entwurf im Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Mannheim statt.

Der Gemeinderat hat am 04.04.2017 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am 06.07.2017 in Kraft getreten.

Alternative Planungsmöglichkeiten

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-Wendeschleife 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.

Berücksichtigung der relevanten Belange und der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

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 eingehaute 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.

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.

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.

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 %. 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.

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.

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.

Die überschlägige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 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 Drempelblechquartiere der Einzeltiere der Zwergfledermaus sowie 10 Kästen vom Typ Schwegler 2FN oder Strobel Rundkasten 110) vorsorglich angebracht werden.

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.

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 Stempelark 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.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Neubebauung kann zu einem Verlust oder der Zerstörung von potentiell vorhandenen oberflächennah 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.

Sonstige städtebauliche Belange

- Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Geplant ist die Errichtung eines anspruchsvollen Versorgungsbereiches mit einem Lebensmittelvollversorger und Raum für ein betreutes Wohnangebot in den Obergeschossen, der Ausbau und die Neuordnung der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie die Umgestaltung des Stempelarks und seinen Zugängen. Ziel ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil. Mit dem Bebauungsplan 71.46 „Einzelhandel am Stempelark“ soll die vordringliche Realisierung des Vorhabens ermöglicht und zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der gewählte Standort erlaubt aufgrund der Lage an der Haupterschließungsachse 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.

- 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 Vollsorimenters kann somit gewährleistet werden.

Fazit

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 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 wer-

den. 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 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 Individuenschutzes 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 werden 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.